



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Stand van Zaken Tregaterrein
17 september 2021
BEHANDELD DOOR
FWG (Fred) Sijben

DATUM
17 september 2021
Verz. 17 september 2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4051

BIJLAGEN
1
ONZE REFERENTIE
2021.26276

E-MAILADRES
Fred.Sijben@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Tijdens het raadsdebat van 7 september 2021 over het Tregaterrein hebben we afgesproken uw raad te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het Tregaterrein als daar voldoende aanleiding toe is. In deze brief wordt u geïnformeerd over het voorbereidingsbesluit, de stand van zaken met betrekking tot de lopende vergunningaanvraag voor de CityHub, de handhaving inzake uitgevoerde werkzaamheden op het Tregaterrein, het overleg met Maaszicht Ontwikkeling en de subsidieaanvraag voor de Regeling Woningbouwimpuls.

Vorbereidingsbesluit Trega- en Zinkwitterrein

Op 7 september 2021 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen met als doel ongewenste ontwikkelingen op het Trega- en Zinkwitterrein te voorkomen, die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk waren. Na bekendmaking hiervan is met ingang van 10 september jl. het voorbereidingsbesluit in werking getreden. Hierdoor is op het gebied een 'voorbescherming' aangebracht. Nieuwe vergunbare aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen en aanleggen kunnen hierdoor worden aangehouden. Overigens is er geen (nieuwe) aanvraag omgevingsvergunning ingediend tussen het moment waarop uw raad instemde met het voorbereidingsbesluit en het moment waarop het besluit in werking trad (10 september jl.).

Het besluit geeft de ruimte om de gebiedsvisie verder uit te werken en toe te werken naar de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Vergunningaanvraag CityHub

Zoals ook al in de art. 47 beantwoording en tijdens het raadsdebat is aangegeven, raakt het voorbereidingsbesluit niet de reeds aangevraagde omgevingsvergunning voor de CityHub indien die vergunbaar blijkt. De toetsing van die aanvraag aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving loopt. Afgelopen week heeft Maaszicht Ontwikkelingen nog een aantal aanvullende gegevens en wijzigingen op de aanvraag ingediend waardoor de toetsing op onderdelen opnieuw moet. Omdat een zorgvuldige afweging/beoordeling meer tijd nodig heeft, is inmiddels besloten de beslistermijn eenmalig te verlengen met maximaal 6 weken.

Uit de toetsing blijkt verder dat op onderdelen de verstrekte gegevens onvoldoende zijn om de aanvraag in behandeling te nemen. Daarom is aan Maaszicht Ontwikkeling op de betreffende onderdelen om aanvullende gegevens en onderzoeken verzocht. In verband hiermee is tevens de beslistermijn op de vergunningaanvraag opgeschort. Deze beslistermijn gaat weer lopen op de dag



DATUM
17 september 2021

waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.

Handhaving inzake uitgevoerde werkzaamheden

Eind augustus was Maaszicht Ontwikkeling reeds begonnen met het verwijderen van groen op het Tregaterrein. Bij inspectie door de RUD Zuid-Limburg is geconstateerd dat hierbij de Wet bodembescherming (Wbb) is overtreden. De grond is over het gehele terrein verontreinigd. Maaszicht Ontwikkeling is voornemens de grond te saneren. Door de RUD Zuid-Limburg is Maaszicht Ontwikkeling in dat kader aangeschreven met het voornemen haar te gelasten een bodemonderzoek uit te voeren en de huidige gronddepots af te dekken.

Overleg met Maaszicht Ontwikkeling

Op 16 september 2021 heeft wederom overleg plaatsgevonden met Maaszicht Ontwikkeling. Daarbij heeft Maaszicht aangegeven zich in haar recht en positie aangetast te voelen door het opgelegde voorbereidingsbesluit. In dat licht heeft men voorsnog niet tot opschorting van de lopende vergunning verzocht.

Hoewel de eerste calculaties van voor de zomer nog weinig perspectief boden op een rendabele businesscase, lijkt er inmiddels een beter perspectief te zijn ontstaan doordat de gemeente in de verordening betaalbare woningbouw een hogere prijsgrens heeft opgenomen voor betaalbare (koop)woningen dan eerder rekening mee werd gehouden. Hoewel Maaszicht Ontwikkeling nog steeds aangeeft de cijfers kwetsbaar te vinden, heeft men wel aangegeven het gesprek te willen opstarten om te onderzoeken of een plan met overwegend woningbouw voor Maaszicht Ontwikkeling tot een haalbare optie kan komen.

In dat kader is afgesproken dat er een overleg met Maaszicht Ontwikkeling en het Buurtnetwerk Limmel zal worden belegd om ook de buurt mee te nemen in de vervolgoverleggen (evenals Mourik Infra als eigenaar van het Zinkwiterrein). Om de haalbaarheid van een woningbouwprogramma meer kans te geven, is ook afgesproken dat de steunverklaring van Maaszicht Ontwikkeling bij de subsidieaanvraag alsnog wordt afgegeven. Die brief is inmiddels ontvangen en aan de aanvraag toegevoegd.

Subsidieaanvraag Woningbouwimpuls

Het Rijk heeft in 2020 een bedrag van 1 miljard euro beschikbaar gesteld om de bouw van woningen een extra impuls te geven. Via de Regeling Woningbouwimpuls¹ kunnen gemeenten een bijdrage krijgen voor het afdekken van de onrendabele top van woningbouwplannen die bijdragen aan het verkleinen van het tekort aan woningen. Met als doel de bouw van meer woningen te versnellen, richt de Woningbouwimpuls zich met name op stedelijke regio's waar de woningbouwopgave het grootst is. Inmiddels is de laatste tranche van 250 miljoen euro van die regeling per 1 september jl. opengesteld voor het indienen van aanvragen.

In dat kader is op 17 september ook voor het Trega-Zinkwitgebied een aanvraag door de gemeente Maastricht ingediend voor een subsidiebijdrage in het gemeentelijke tekort voor de ontwikkeling van die locatie tot overwegend woongebied. Omdat een plan nog moet worden vastgesteld, is uitgegaan van het momenteel uitgewerkte scenario, waarbij binnen 10 jaar 570 woningen gerealiseerd kunnen worden conform het Plan Ziegler-Branderhorst (juni 2021). De aanvraagbrief is als bijlage bijgevoegd.

In de aanvraag is rekening gehouden met een programma dat voor 20% bestaat uit sociale woningbouw (incl. 88 studentenwoningen), 5% middeldure huur en 57% betaalbare koop (beneden

¹ <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/woningbouwimpuls>



DATUM
17 september 2021

de grens van de Nationale Hypotheek Garantie). De overige 18% bestaat uit duurdere woningen. Omdat de hoofdmoot grondgebonden is en in het betaalbare (koop)segment valt, sluit dit zowel goed aan bij de actuele woningbehoefte in Maastricht, als bij het karakter van Limmel.

Ten opzichte van projecten die aangevraagd worden in andere regio's, scoort Maastricht slecht op het onderdeel 'urgentie' omdat we in een krimpregio liggen en daardoor automatisch de laagste score op dit criterium krijgen. Hierdoor zullen we relatief beter moeten scoren op andere toetsingscriteria (noodzaak, effectiviteit en efficiëntie). Daarom hebben we niet op een maximaal tekort ingezet, maar op een lagere subsidieaanvraag per woning om zo meer kans te maken op een toekenning. Naar verwachting zullen zeer veel projecten ingediend worden omdat het (voorlopig) de laatste gelden zijn die beschikbaar zijn voor deze subsidie en omdat in deze ronde ook kleinere projecten (vanaf 200 woningen) kunnen inschrijven. De uitslag van de aanvraag zal naar verwachting medio december 2021 bekend worden gemaakt.

Vervolg

Wij zijn blij dat we het spoor van de beoogde gebiedsontwikkeling weer op hebben kunnen pakken met het indienen van een subsidieaanvraag en het gesprek met Maaszicht Ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat het alternatief van de aangevraagde CityHub voor Maaszicht Ontwikkeling nog steeds een zeer reële terugvaloptie blijft. Of die ook vergunbaar is, zal de komende periode moeten blijken, als na ontvangst van de aanvullende gegevens, de toetsing kan worden afgerond.

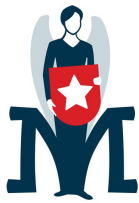
Parallel aan de toetsing wordt het overleg met alle partners opgepakt over de haalbaarheid van een gebiedsvisie met een mix aan functies met overwegend wonen. Op 5 oktober 2021 zullen we een tussenstand presenteren aan uw raad in de domeinvergadering Fysiek. Hoewel een subsidieaanvraag is ingediend, wil dit nog niet zeggen dat daarmee het programma reeds vaststaat. Enerzijds zal dit nog met de partners in het gebied moeten worden afgestemd; zonder een haalbaar plan komt er immers geen ontwikkeling tot stand. Anderzijds zal ook uw raad hier nog uitspraken over moeten doen. Het tussenmoment van 5 oktober zal daarom vooral ook worden gebruikt om af te tasten hoe de plannen op dat moment ontvangen worden.

Indien we meer weten over de haalbaarheid, de uitkomst van de subsidieaanvraag en de bereidheid van Maaszicht Ontwikkeling (en Mourik Infra) om te kiezen voor het woningbouwprogramma, hopen we begin 2022 de uitgewerkte gebiedsvisie ter besluitvorming aan uw raad voor te kunnen leggen. Na vaststelling, kan dat de basis vormen voor het daarna met partijen op te starten traject om te komen tot een bestemmingsplan en realisatie.

Hoogachtend,

Vivianne Heijnen,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering,
Wonen en Sociale Innovatie.

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke
Ontwikkeling en Mobiliteit.



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

De minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Jonkvrouwe Drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Aanmelding Woningbouwimpuls project Trega-Zinkwit te Maastricht	14 september 2021	--
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER	ONZE REFERENTIE
CLE (Camiel) Kruchten	043 - 350	2021.26032
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
camiel.kruchten@maastricht.nl	043 - 350 4141	

Excellentie,

Met genoegen dienen wij ons verzoek in voor een bijdrage uit de Woningbouwimpuls aan het project Trega – Zinkwit te Maastricht. Wij vragen u om een bijdrage van €1.382.737,- voor de netto toevoeging van 570 woningen in het plangebied Trega- Zinkwit in de komende 10 jaar. Samen met marktpartijen, woningcorporaties én publieke overheden dragen wij zorg voor de totaal benodigde investering van circa €130.000.000,-.

Versnelling woningbouw

In het project Trega – Zinkwit te Maastricht werkt gemeente Maastricht samen met woningcorporaties en marktpartijen aan de realisatie van 570 extra woningen, waarvan 82% in het betaalbare segment. Hiervoor wordt een vervuild voormalig industrieterrein, dat aan de Maas en direct tegen het centrum ligt, getransformeerd in een duurzame en toekomstbestendig woongebied. Het woningbouwprogramma is gericht op studenten, starters, gezinnen en senioren, die op zoek zijn naar een betaalbare en kwalitatief goede woning. Ondanks dat de vraag naar kwalitatief goede woningen op een centrumlocatie in Maastricht aantoonbaar aanwezig is, worden nieuwbouwwoningen slechts beperkt gerealiseerd. Voor nadere toelichting hierop verwijzen wij graag naar het rapport van STEC groep, onderdeel van Bijlage 4 van onze aanmelding.

Hoewel Maastricht hierop een uitzondering vormt, zijn door de verwachte bevolkingsontwikkeling woningcorporaties en beleggers relatief terughoudend met het toevoegen van woningen in de regio, omdat ook gekeken wordt naar verhuurinkomsten, waardeontwikkeling en risico's op de middellange termijn. Desalniettemin wordt het gebied Trega-Zinkwit als woongebied als zeer kansrijk gezien vanwege de centrale ligging nabij de binnenstad van Maastricht. Echter om dit terrein te transformeren naar een woonwijk met een goede infrastructuur, zijn forse voorinvesteringen vereist. Temeer daar de bodem zwaar verontreinigd is. Deze investeringen zijn niet altijd even goed terug te verdienen, omdat de markt voor dure woningen (> € 400.000,-) in de regio Maastricht beperkt is.



DATUM
14 september 2021

Met een bijdrage uit de Woningbouwimpuls kan er een aanzienlijk deel van de doelstellingen op gebied van betaalbaar wonen worden gehaald. Daarnaast zal ook de wijk Limmel baat hebben bij deze uitbreiding omdat daarmee een sterkere basis ontstaat voor het behoud van maatschappelijke voorzieningen. Tevens wordt de wijk Limmel met dit plan op een natuurlijke manier verbonden met de binnenstad en met de Maasoeveren. De relatief geïsoleerde ligging van Limmel wordt hierdoor verkleind en er ontstaat meerwaarde op gebied van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en maatschappelijke inclusiviteit. De herontwikkeling van gebied Trega-Zinkwit is een bijzondere en specifieke opgave omdat er op velerlei vlak meerwaarde kan worden bereikt. De specifieke investeringen met betrekking tot bodemsanering en infrastructuur hebben echter een prijsopdrijvend effect waardoor de betaalbaarheid van de nieuwe woningen onder druk staat. Het uitblijven van een bijdrage zal ertoe leiden dat de grote behoefte aan betaalbare woningen niet of slechts zeer beperkt kan worden gefaciliteerd.

Het thans voorliggende woningbouwplan voor Trega-Zinkwit is het resultaat van een volledig transparant en participatief proces. Grondeigenaren, buurtnetwerk Limmel, betrokken stakeholders en gemeente zelf hebben intensief samengewerkt waardoor er politiek, bestuurlijk, ambtelijk en maatschappelijk groot draagvlak bestaat voor het voorliggende plan. De verdere doorontwikkeling en het doorlopen van de planologische procedures zien wij dan ook met veel vertrouwen en voortvarendheid tegemoet. Uit overtuiging over de gewenste ontwikkelrichting en ter meerdere zekerheid om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, heeft onze raad op 7 september j.l. een voorbereidingsbesluit genomen. Daarmee wordt ook de politieke voortvarendheid onderstreept.

Tot slot

Onze doelstellingen zijn helder en het draagvlak is groot, maar daarmee is de opgave niet minder problematisch. Transitie van een verouderd industriegebied voltrekt zich niet in een paar jaar. Daar is veel tijd, inzet én geld voor nodig. De voorbereidingen lopen al enige tijd. Stagnatie ontstaat in het financieerbaar krijgen van de plannen. Wij zijn ervan overtuigd dat wij goede stappen zetten naar een toekomstvaste wijk. Wij hopen van harte dat u kunt over gaan tot het honoreren van onze aanvraag. Uw bijdrage is hard nodig om onze ambities te verwezenlijken. Daarnaast moge het ook duidelijk zijn dat wij uw goedkeuring tevens zien als het onderstrepen van de koers voor de noodzakelijke ontwikkeling van Maastricht.

Uiteraard lichten wij onze aanmelding graag toe. Voor vragen en nadere toelichting houden wij ons uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

W.G.H.M. Rutten

J.M. Penn-te Strake