



> 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 26 november
2021
BEHANDELD DOOR
FWG (Fred) Sijben

DATUM
26 november 2021
Verz. 26 november 2021
TELEFOONNUMMER
043 350 4051

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2021.33688

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. Op 5 oktober 2021 hebben wij uw raad in de domeinvergadering Fysiek de tussenstand gepresenteerd ten aanzien van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie met een mix aan functies met overwegend wonen.

In deze brief wordt u geïnformeerd over de voorgenomen bodemsanering, de stand van zaken met betrekking tot de lopende vergunningaanvraag voor de CityHub, het onderzoek naar de integrale businesscase voor zowel de logistieke invulling, als de gebiedsvisie met wonen en het onderzoek naar de mogelijke alternatieve locaties voor (een deel van) de CityHub.

Bodemsanering

Een sanering van de bodem van het terrein is nodig voor zowel het ingediende plan voor een Cityhub, als de gebiedsvisie waarin voornamelijk wonen voorzien is op het Tregaterrein. De sanering wordt opgedeeld in twee delen, waarbij een deel op korte termijn zal plaatsvinden en het tweede deel pas kan plaatsvinden na verlening van een omgevingsvergunning. In overleg met de RUD wordt eerst op het terrein nog een onderzoek verricht, waarna de definitieve aanpak voor de eerste sanering kan worden afgerond en ingediend. De eerste sanering van de bodem is voorzien aanvang 2022. Met Maaszicht Ontwikkeling zijn afspraken gemaakt over een zorgvuldige en tijdige communicatie met het Buurtnetwerk Limmel en de omgeving.

Vergunningaanvraag

Zoals reeds in de voorgaande raadsinformatiebrief is gemeld, is bij toetsing van de vergunningaanvraag voor de CityHub, gebleken 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 waarop de gevraagde gegevens zijn ontvangen of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken. Ten aanzien van de aanvullende gevraagde gegevens is op onderdelen het verzoek ontvangen om die eventueel na vergunningverlening nog te mogen aanleveren. Dat verzoek wordt momenteel beoordeeld. Voor het overige zijn wij in afwachting van de nadere gegevens.



DATUM
26 november 2021

Als onderdeel van de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt ook gekeken of en welke nadere eisen er gesteld dienen te worden aan de mogelijke realisatie van het beoogde initiatief. Hiertoe zijn inhoudelijke onderzoeken opgestart en is extern advies ingewonnen.

Integrale businesscase

Zoals eerder gemeld, heeft Maaszicht Ontwikkeling aangegeven dat voor haar de logistieke functie een scenario was dat opgepakt is, omdat het rendement te laag was op de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie met een mix aan functies met overwegend wonen. Daarom zijn we met Maaszicht Ontwikkeling in overleg om te komen tot een vergelijking van de businesscase zoals die behoort bij de realisatie van de ingediende logistieke functie en het alternatief zoals dat in de concept gebiedsvisie is opgenomen. Hiertoe wordt enerzijds de logistieke businesscase extern gevalideerd en getoetst aan marktconformiteit. Anderzijds wordt de eerder uitgewerkte grondexploitatie, behorende bij de concept gebiedsvisie, verder uitgewerkt tot een integrale businesscase, waar naast gronduitgifte, ook de ontwikkeling, belegging en exploitatie-elementen worden meegenomen. Op die wijze worden de beide (integrale) businesscases vergelijkbaar en kunnen op basis daarvan nadere afwegingen gemaakt worden.

We hopen medio december hier een eerste inzicht in te hebben. Rond die tijd verwachten we ook van het Rijk te vernemen of we in aanmerking komen voor de aangevraagde subsidie uit de regeling Woningbouwimpuls.

Alternatieve locaties

Als onderdeel van de uitwerking van de economische visie, is er door Buck Consultants International (BCI) een analyse gemaakt van de beschikbare voorraad bedrijventerreinen in Maastricht en de ontwikkeling van de behoefte hieraan. Hieruit blijkt dat er de komende jaren slechts zeer beperkt ruimte aanwezig is, terwijl er wel de nodige vraag is. Vanuit Maaszicht Ontwikkeling is gevraagd of een alternatieve locatie beschikbaar is waar (een deel van) het beoogde programma van de ingediende CityHub wel zou kunnen worden gerealiseerd op korte termijn. Binnen de gemeente Maastricht is er nauwelijks plek voor dergelijke grootschalige functies. Daarom hebben we de vraag naar mogelijke alternatieve locaties ook uitgezet bij de regiogemeenten. Voor de hand ligt natuurlijk de ook al eerder gesuggereerde mogelijkheid op het bedrijventerrein Aviation Valley bij de luchthaven. Wellicht zijn er nog andere kansen op locaties die momenteel beschikbaar zijn of binnenkort beschikbaar komen. Ook hiervan verwachten we medio december meer informatie beschikbaar te hebben.

Vervolg

Medio december hopen we meer te weten over de vergelijking van de businesscase van beide gebiedsinvullingen en de uitkomst van de subsidieaanvraag. Mogelijk dat er dan ook iets gezegd kan worden over de kansrijkheid van een vervangende locatie. Mocht op grond daarvan inderdaad gekozen worden voor het woningbouwprogramma op het Tregaterrein dan zal met de betrokken eigenaren Maaszicht Ontwikkeling en Mourik Infra en de buurt, begin 2022 het gesprek opgepakt worden om de concept gebiedsvisie Trega-Zinkwit af te ronden om uiteindelijk 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 nieuw bestemmingsplan en realisatie.



DATUM
26 november 2021

Hoewel we met Maaszicht Ontwikkeling de kansen van een gebiedsvisie met een mix aan functies met overwegend wonen in beeld brengen, blijft het alternatief van de aangevraagde CityHub voor Maaszicht Ontwikkeling nog steeds een zeer reële terugvaloptie. Of die ook vergunbaar is, zal de komende periode moeten blijken, als na ontvangst van de aanvullende gegevens, de toetsing kan worden afgerond.

Hoogachtend,

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

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

Raadsinformatiebrieven