



> 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  
voortgang ontwikkeling TregaZinkwit

DATUM  
21 maart 2023  
Verz. 21 maart 2023

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
CLE (Camiel) Kruchten

TELEFOONNUMMER  
043 35

ONZE REFERENTIE  
2023.01438

E-MAILADRES  
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Met de raadsinformatiebrief van [21 oktober 2022](#) informeerde ik u over de voortgang met betrekking tot de ontwikkeling van de plannen, de voorbereidingen voor een nieuw bestemmingsplan en de met de gebiedseigenaren (Maaszicht Ontwikkeling en Mourik) te sluiten samenwerkingsovereenkomsten betreffende het TregaZinkwit-terrein. U werd ook geïnformeerd over de complexe situatie met betrekking tot stikstof en de hierop te baseren ontwikkelstrategie. Met deze raadsinformatiebrief informeer ik u over de stand van zaken.

### Stikstof en bestemmingsplan

Als gevolg van de meest actuele stikstofregels is inmiddels duidelijk dat een integraal bestemmingsplan met rechtstreekse bouwtitels voor het gehele gebied niet mogelijk is. Het totale woningbouwprogramma leidt tot een hoeveelheid aan motorvoertuigbewegingen, die een te grote stikstofdepositie in omliggende Natura2000 gebieden tot gevolg heeft. Een gefaseerde aanpak met gebruikmaking van (een combinatie van) meerdere juridisch-planologische instrumenten biedt binnen de huidige stikstofregels mogelijkheid voor de ontwikkeling van circa 50% van het totale gebied. Vanuit de gebiedslogica ligt het voor de hand om vanuit het zuiden van het plangebied te starten omdat hiermee meteen wordt ingezet op het verbinden van Limmel met de (binnen)stad. Qua volgorde loopt het Tregaterrein dan voor op het Zinkwitterrein. Van het Tregaterrein zou vervolgens 60 tot 80% van het beoogde woningbouwgebied kunnen worden opgepakt. De exacte omvang van een binnen de stikstofregels te ontwikkelen woningprogramma is onder andere afhankelijk van de woningtypen en de daarbij behorende mobiliteitsvraag.

Het gevolg van een gefaseerde aanpak is dat voor het resterende gebied geen garanties kunnen worden gegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst. Toekomstige stikstofregels en de relatie met juridisch-planologische mogelijkheden zijn daarop van invloed. Dat zorgt vooral aan de zijde van de perceeleigenaren voor onzekerheid over de financiële haalbaarheid van het totaalplan. De actuele situatie rondom gestegen rente, fors hogere bouwkosten, afgenomen afzetkansen voor woningen en de aangekondigde aanscherping van de verhuurregels voor vrije sector woningen, zetten de businesscase van het woonprogramma bovendien nog verder onder druk. Vanuit de logica om qua fasering eerst met het Tregaterrein te beginnen, spitst de complexiteit van de ontstane situatie zich dan ook in eerste instantie hierop toe. De gebiedseigenaren beraden zich momenteel op de ontstane situatie waarbij er momenteel sprake is van een 'pas op de plaats'.



DATUM  
21 maart 2023

Doorvertaling van de gebiedsvisie naar een ontwerp bestemmingsplan (en/of een combinatie met ander juridisch-planologisch instrumentarium) en naar een samenwerkingsovereenkomst is momenteel dan ook niet mogelijk.

### **Omgevingsvergunning City Hub**

De behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor de City Hub op het Tregaterrein is opgeschort tot 1 juli 2023. Voorlopig zal er eerst worden ingezet op voortgang in de planontwikkeling voordat er vanuit de aanvrager een besluit kan worden genomen over het verdere vervolg van de aanvraag omgevingsvergunning. De opschorting biedt de gelegenheid om, ondanks de geschetste situatie, de haalbaarheid van de woningbouwplannen verder te onderzoeken.

### **Aanpak komende periode**

De ontstane situatie is op maandag 13 maart 2023 in alle openheid met Maaszicht Ontwikkeling en met Buurtnetwerk Limmel besproken. Bij alle betrokkenen is er een onverminderde inzet om tot oplossingen en tot voortgang te komen. De komende periode wordt er opnieuw onderzocht welke alternatieve manieren er zijn om onzekerheden en risico's beheersbaar te maken. Dat vraagt naast tijd ook maximale creativiteit en flexibiliteit van alle betrokkenen. Naast de wens om tempo te maken, blijft ook de aandacht gericht op de kwaliteit, het draagvlak en de haalbaarheid van de plannen. De betrokken gebiedspartners en het Buurtnetwerk Limmel blijven daarbij samenwerken. Indien en zodra hierover meer duidelijkheid is, wordt uw raad hierover geïnformeerd. Gezien de complexiteit van de ontstane situatie is het nu echter lastig om hiervoor een concrete planning te geven.

Hopende u hiermee voor nu afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid