



Samenvatting

Het college stemt in met het aanvragen van een bijdrage uit de Woningbouwimpuls voor het plangebied Trega-Zinkwit.

Beslispunten

Het college stemt in met het aanvragen van een bijdrage uit de Woningbouwimpuls voor het plangebied Trega-Zinkwit en mandateert de verantwoordelijk portefeuillehouder om, na verwerking van de definitieve taxatie, de aanmeldingsbrief eventueel op ondergeschikte punten aan te passen, c.q. definitieve bedragen te vermelden.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 14 september 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Landelijk is er een grote opgave om versneld meer betaalbare woningen te bouwen. Daartoe heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de regeling Woningbouwimpuls in het leven geroepen. Deze regeling biedt gemeenten de mogelijkheid om een bijdrage in het publieke tekort van woningbouwplannen te vragen. Tot en met 17 september 2021 is de derde en laatste tranche van de regeling (van € 250 mln.) geopend en is het laatste subsidiedeel van totaal €1 miljard beschikbaar. De regeling is bedoeld voor woningbouwplannen die tenminste 200 woningen omvatten (waarvan tenminste 50% betaalbaar), binnen 3 jaar kunnen starten en een publiek tekort kennen. Woningbouwplannen die voldoen aan de criteria kunnen met deze regeling een aanvraag indienen voor een rijksbijdrage van maximaal 50% in het publieke tekort, onder voorwaarde dat de gemeente (en haar partners) het resterende tekort voor hun rekening nemen.

2. Context

Voor het gebied Trega-Zinkwit wordt er in samenspraak met de grondeigenaren, het buurtnetwerk en betrokken stakeholders een gebiedsvisie ontwikkeld. Als onderdeel van het totaalplan wordt binnen dit gebied de realisatie van 570 woningen (waarvan circa 82% betaalbaar) als kansrijk gezien. Vanwege doelstellingen onder andere op gebied van betaalbaarheid en tegen de achtergrond van grote investeringen in infrastructuur en bodemsanering, resulteert de actuele grondexploitatie in een publiek tekort van circa €3 mln. Hiermee voldoet het huidige plan aan de voorwaarden om een bijdrage uit de Woningbouwimpuls te kunnen aanvragen.

3. Gewenste situatie

Naar aanleiding van discussies over ingediende plannen en ideeën voor zonnepanelen op zowel het Zinkwit- als Tregaterrein, is op 10 maart de motie van het CDA aangenomen met als besluit:

- Roept het college op geen onomkeerbare besluiten te nemen waardoor een invulling met wonen en reguliere bedrijfsbestemming niet meer mogelijk zou zijn;
- Dat het college beziet wat de ontwikkelmogelijkheden zijn van het Zinkwit- en Tregaterrein en een integrale visie opstelt waarbij de diverse facetten waaronder wonen, werken, energie en meerwaarde voor Limmel in onderlinge samenhang gewogen worden;
- De resultaten van het woningbehoefteonderzoek mee te nemen in deze integrale visie;
- Deze integrale visie te verbinden aan een concrete actieagenda voor het Zinkwit- en Tregaterrein.



Hierop is er met de eigenaren, omliggende ondernemers, het Buurtnetwerk Limmel en met de gemeentelijke vakdisciplines stedenbouw, wonen, economie, mobiliteit, duurzaamheid en milieu afgestemd en inbreng opgehaald om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen gebiedsvisie. De stedenbouwkundige Ziegler werd daarbij ingeschakeld om het proces te begeleiden en uit te werken.

Op basis van alle ontvangen inbreng is er een concept ruimtelijk raamwerk ontwikkeld dat een eerste inzicht geeft in mogelijke ingrepen die nodig zijn om het gebied te ontsluiten en in te passen in haar omgeving. Daarbij ook rekening houdende met de vraagstukken die de woonwijk Limmel, de Beatrixhaven en de stad als geheel met zich meebrengen. Ook is er een eerste inzicht ontstaan ten aanzien van programmatische kansen, mogelijkheden en wensen. In een aantal scenario's zijn deze inzichtelijk gemaakt. Dit beeld is als tussenproduct op 19 januari 2021 aan de gemeenteraad gepresenteerd.

Vervolgens is de programmatische uitwerking gestart. Het raamwerk gaf een belangrijke infrastructurele aanpassing, waarbij de Borgharenweg werd verlegd, diagonaal door het gebied en de Willem Alexanderweg wordt afgewaardeerd. Om de inpassing van een P&R mogelijk te maken zou mogelijk zelfs de ontsluiting van de Noorderbrug moeten worden aangepast. Omdat het gebied tevens een grote mate van bodemvervuiling kent en de gronden door Naga voor een relatief hoge prijs zijn verworven, maakt dit de economische haalbaarheid van een plan niet eenvoudig. Een eerste oefening met ca. 450 woningen en een gedeelte met bedrijfsfunctie, leidde derhalve absoluut niet tot een realistisch plan. Het werd al snel duidelijk dat meer woningen noodzakelijk zouden zijn om tot een haalbaar plan te komen. Gezien de grootte van de locatie, is het mogelijk een invulling met meer woningen te maken, zonder afbreuk te doen aan het gewenste (dorpse) karakter dat aansluit bij Limmel en tevens de verbinding met de Maas maakt door het inpassen van enkele grote groene wiggen.

Samen met de eigenaren en het Buurtnetwerk is in een intensief traject het plan verder uitgewerkt, de kosten en kostenverdeling nader in beeld gebracht en een programma gemaakt dat aansluit bij de in februari 2021 vastgestelde woonprogrammering. Dit heeft geleid tot een concept gebiedsvisie die door zowel eigenaren als buurt positief is ontvangen en vervolgens op 7 juli door de betreffende partijen is besproken met de betrokken gemeentelijk bestuurders (Krabbendam en Heijnen). Daar is de steun voor het concept door alle partijen bevestigd en afgesproken dit nader uit te werken deze zomer, gezamenlijk in te zetten op een aanvraag voor subsidie uit de woningbouw-impuls in september en daarna het plan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Het plan zal



in twee fasen worden gerealiseerd, waarbij alleen de eerste fase (570 woningen) meegenomen kan worden bij de aanvraag voor de woningbouwimpuls, omdat realisatie binnen 10 jaar uitgangspunt is.



concept
Trega Zinkwit, Maastricht
22-06-2021



Collegevoorstel



Het concept plan is besproken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken om de kansrijkheid af te tasten voor de Woningbouwimpuls. Hier werd aangegeven dat de opzet prima was en het tekort ook niet buitenproportioneel ten opzichte van veel andere projecten. Men maakt zich echter zorgen over de prilheid van het project en de grote mate van onzekerheid nu er nog geen (formeel) vastgesteld programma en bestemmingsplan in voorbereiding is en ook het gebied vrijwel volledig in handen van derden is. In dat kader hebben we ook ondersteuningsverklaringen ontvangen van het Buurtnetwerk Limmel, de eigenaar van het Zinkwitterrein (Mourik Infra) en Wonen Limburg. Tevens heeft de gemeenteraad op 7 september j.l. een voorbereidingsbesluit vastgesteld inzake het betreffende gebied om daarmee ongewenste ontwikkelingen vanaf nu te voorkomen, voor zover die niet in lijn liggen met de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie.

Op basis van het huidige publieke tekort kan er op basis van de regeling Woningbouwimpuls een bijdrage van circa €1,5 mln. worden gevraagd. Hiermee wordt het tekort op de grondexploitatie substantieel verkleind.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

nvt

5. Effect op de openbare ruimte

nvt

6. Personeel en organisatie

nvt

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Nvt

8. Financiën

In de planopzet wordt uitgegaan dat ieder van de grondeigenaren zijn eigen plandeel realiseert (zelfrealisatie). Alleen de hoofdinfrastructuur zal door de gemeente worden gerealiseerd, waarbij de betreffende gronden dienen te worden ingebracht. Tevens zullen de grondeigenaren naar rato van hun woonprogramma, het toerekenbare deel van de kosten voor de realisatie van de hoofdinfrastructuur moeten dragen. Het gemeentelijke plandeel kent in de eerste fase een tekort van



ca. € 3,0 mln. waarvoor een bijdrage van 50% uit de regeling Woningbouwimpuls wordt aangevraagd.

Het resterende tekort, zal in overleg met de gebiedspartners in gezamenlijkheid moeten worden opgevangen, waarbij ook de opbrengsten van alle partijen in de 2^e fase zullen moeten worden betrokken. Dit is een opgave bij de nadere uitwerking van de gebiedsvisie en zal als onderdeel van de voorbereidingen van het bestemmingsplan, middels anterieure overeenkomsten met de grondeigenaren worden vastgelegd.

9. Aanbestedingen

nvt

10. Participatie tot heden

De concept gebiedsvisie verloopt in een uitgebreid participatief proces met de grondeigenaren, buurtbewoners uit Limmel en de ondernemers van het aangrenzende bedrijventerrein Beatrixhaven. Deelproducten zijn tussentijds aan de gemeenteraad gepresenteerd.

11. Voorstel

Het college stemt in met het aanvragen van een bijdrage uit de Woningbouwimpuls voor het plangebied Trega-Zinkwit en mandateert de verantwoordelijk portefeuillehouder om, na verwerking van de definitieve taxatie, de aanmeldingsbrief eventueel op ondergeschikte punten aan te passen, c.q. definitieve bedragen te vermelden.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Nadat de brief en de aanmelding zijn verstuurd, zal het ministerie binnen 13 weken een besluit nemen. Rekeninghoudend met de uitkomsten van de subsidieaanvraag, kan de gebiedsvisie worden afgerond en aan de gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd. Daarna kan gestart worden met de voorbereiding van het bestemmingsplan.