



Samenvatting

De gebiedsontwikkeling TregaZinkwit kent een hoog ambitieniveau op het gebied van leefbaarheid. Er wordt voorzien in een samenhangend pakket van leefbaarheidsmaatregelen op het gebied van groen en biodiversiteit, klimaatadaptatie (voorkomen van droogte, wateroverlast en hittestress), sociale cohesie en gemeenschapsvorming, tijdelijke maatregelen en daarmee dus aan leefbaarheid in de meest brede zin. Het college besluit in te stemmen met de Leefbaarheidsaanpak die concrete doelen, maatregelen en effecten beschrijft. Ook besluit het college om met Provincie Limburg een Leefbaarheidsakkoord te sluiten. Zowel Gemeente Maastricht als Provincie Limburg dragen beiden € 1 mln bij aan de leefbaarheid in deze nieuwe stadsbuurt.

1. Beslispunten

1. Instemmen met de Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit (Projectplan Provinciale Leefbaarheidsaanpak 2024-2026 TregaZinkwit d.d. 02-03-2026) en daarmee ook garanderen dat gemeente voorziet in financiële dekking van € 1 mln in de aanvullende leefbaarheidsmaatregelen.
2. Instemmen met het Leefbaarheidsakkoord en ondertekening hiervan te mandateren aan wethouder Bastiaens.
3. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo geheimhouding op te leggen bijlage G1 (Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit (projectplan Provinciale Leefbaarheidsaanpak 2024-2026) tot aan het eind van de uitvoering van het project.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Op 19 november 2024 werd door de gemeenteraad de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling Tregazinkwit vastgesteld. Tevens zijn toen de ontwikkelkaders voor de eerste fase van circa 600 woningen (Dolmanskwartier) vastgesteld. Met deze besluiten is de basis gelegd voor een langjarige ontwikkeling die het gebied fysiek, sociaal en duurzaam transformeert.

In de verdere planontwikkeling wordt vergaande aandacht besteed aan groen en biodiversiteit, klimaatadaptatie (voorkomen van droogte, wateroverlast en hittestress), sociale cohesie en gemeenschapsvorming, tijdelijke maatregelen en daarmee dus aan leefbaarheid in de meest brede zin.

3. Beoogd effect

Het Dolmanskwartier kan worden getypeerd als een groen, gezond en verbonden stadsdeel. De wijk brengt Limmel beter in contact met de Maas en de stad, en biedt een veilige, klimaatbestendige en sociale leefomgeving. Autoluwe straten, groene binnentuinen, koele looproutes en uitnodigende ontmoetingsplekken zorgen voor rust, veiligheid en dagelijks contact met natuur.

De toegepaste groenblauwe en duurzame oplossingen (zoals wadi's, retentiedaken, schaduwstructuren en biodivers groen) vormen een nieuwe standaard voor gebiedsontwikkeling in Maastricht en de regio. Daarmee heeft het project niet alleen lokaal effect, maar ook een brede impuls op toekomstige ontwikkelingen en bestaande wijken. Door multifunctionele buurtfuncties, collectief groenbeheer en toegankelijke sport- en ontmoetingsplekken ontstaat sterke sociale cohesie. Tegelijkertijd dragen goede OV-verbindingen, werk- en leerplekken en andere openbare buurtvoorzieningen bij aan kansen voor bewoners. Zo draagt het Dolmanskwartier direct en indirect bij aan onze stedelijke doelen op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, verbinding en leefbaarheid.

Puntsgewijs zijn de verbeteringen en de beoogde effecten als volgt samen te vatten:

Effecten op veiligheid en verblijfsklimaat

- Autoluwe, overzichtelijke en veilige woonstraten.
- Minder verkeersdruk en hogere verkeersveiligheid.
- Semi-openbare hoven en gedeeld beheer versterken sociale controle.
- Klimaatrobuuste inrichting verkleint risico op schade door hitte en extreme regen.



Effecten op gezondheid en welzijn

- Groene, koele leefomgeving vermindert stress en gezondheidsklachten.
- Dagelijkse beweging gestimuleerd via aantrekkelijke wandel- en sportroutes.
- Natuurlijke speelplekken voor kinderen van alle leeftijden.
- Directe toegang tot groen en koele verblijfsplekken voor alle bewoners.

Effecten op sociale cohesie en gemeenschap

- Buurtpleinen en ontmoetingsplekken versterken laagdrempelig contact.
- Collectief groenbeheer stimuleert eigenaarschap en betrokkenheid.
- Multifunctionele hubs ondersteunen initiatieven, vrijwilligerswerk en ontmoetingen.
- Vermindering van anonimiteit en eenzaamheid.

Effecten op kansengelijkheid en participatie

- Co-working en leer-/werkplekken in de wijk.
- Toegankelijke kinderopvang- en zorgnabijheid.
- Veilige routes naar OV, voorzieningen en centrum.
- Inclusieve en gemengde woonomgeving.

Effecten op klimaat en leefomgevingskwaliteit

- $\geq 40\%$ groen aandeel en structurele versterking biodiversiteit.
- Regenwateropvang, wadi's en retentiedaken beperken wateroverlast.
- Schaduwrijke routes en boomstructuren verminderen hittestress.
- Natuur en wonen worden duurzaam geïntegreerd.

Effecten op stedelijke kwaliteit en innovatie

- Het gebied ondergaat een volledige kwaliteitsverbetering, zichtbaar en voelbaar voor bewoners en gebruikers.
- Toegepaste, reeds geteste maatregelen op gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit vormen een nieuwe standaard.
- Groenblauwe en technische oplossingen fungeren als benchmark voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.



- Indirecte stimulans voor verduurzaming en leefbaarheidsverbetering in andere wijken en projecten.

Effecten op de positie van Limmel en Maastricht

- Doorbreken van het ruimtelijke isolement van Limmel.
- Sterkere verbinding tussen wijk, stad en Maas.
- Transformatie van een vervuild industrieterrein tot gezonde stadswijk.
- Versterking van Maastricht als duurzame en toekomstgerichte gemeente.

Provinciale Staten hebben op 26 april 2024 het beleidskader 2024-2027 “Leefbare steden en dorpen” (hierna: het Beleidskader) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat de Provincie de leefbaarheid wil versterken door te investeren in de fysieke leefomgeving, door de juiste omstandigheden te creëren voor de realisatie van een woningvoorraad die aansluit op de behoefte van de regio en door te sturen op samenhangende ruimtelijke keuzes voor meer omgevings-kwaliteit. Voor de verbetering van de fysieke leefomgeving wordt de bij het Beleidskader behorende Leefbaarheids-aanpak (november 2024) gehanteerd. Provinciale Staten hebben een budget van € 28 miljoen beschikbaar gesteld voor de Leefbaarheidsaanpak met betrekking tot gebiedsgerichte publieke initiatieven. Hierbij ligt de nadruk op maatregelen in de fysieke openbare ruimte en (semi)publiek toegankelijke ruimte en gebouwen die bijdragen aan de leefbaarheidsbehoeften van een specifieke gebied. Met het Beleidskader wil de Provincie gemeenten financieel ondersteunen met cofinanciering bij fysieke maatregelen in de openbare ruimte en (semi)publiek toegankelijke ruimte en/of gebouwen. De Provincie wil Hiermee actief inzetten op het ondersteunen van gebiedsgerichte publieke initiatieven die inspelen op de leefbaarheidsbehoeften van inwoners. Om deel te nemen aan de Leefbaarheidsaanpak dient initiatieven te voldoen aan minimaal drie van de zes criteria/ behoeften. De leefbaarheidscriteria/-behoeften betreffen:

1. *Veiligheid* (denk aan veiligheidsbeleving, sociale veiligheid en verkleining van de slachtofferkans)
2. *Gezondheid* (denk aan een gezonde omgeving en vergroting van de mentale gezondheid)
3. *Welzijn* (denk aan mogelijkheden voor zinvolle tijdsbesteding en faciliteren van eigen regie en grip op bestaan)
4. *Positieve sociale relaties* (denk aan mogelijkheden om je ergens thuis te voelen, relaties op te bouwen, sociale cohesie in de eigen woonomgeving te versterken en het bevorderen van gemeenschapszin)



5. *Kansen* (denk aan kansen voor mensen op (passend) onderwijs, (zorg)voorzieningen en werkgelegenheid (bijvoorbeeld: initiatieven t.a.v. nabijheid en bereikbaarheid van voornoemde zaken gericht op ontplooiing, het tegengaan van armoede en laag-geletterdheid en kansrijk opgroeien).
6. *Contact met de natuurlijke omgeving* (denk aan initiatieven t.a.v. vergroening, gemeenschapsgroen, biodiversiteit en klimaatadaptieve middelen).

In 'Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit' zijn de doelstellingen, de maatregelen en de effecten verder uitgebreid en concreet beschreven.

De beoogde maatregelen sluiten goed aan op de Provinciale Leefbaarheidsaanpak 2024-2026. Een groot deel hiervan is subsidiabel waardoor Provincie Limburg maximaal 50% bijdraagt in de investering. In het kader van deze aanpak kan er een provinciale subsidie van maximaal € 1 mln worden aangevraagd. Voorwaarde hiervoor is dat gemeente ook zelf tenminste € 1 mln investeert in leefbaarheidsmaatregelen en er in 2026 al wordt gestart met de uitvoering hiervan.

De bekrachtiging van de afspraken tussen Provincie Limburg en gemeente Maastricht wordt geregeld met het sluiten van het Leefbaarheidsakkoord.

4. Argumenten

- 1.1 *Het document 'Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit' beschrijft concreet de doelen, maatregelen en effecten voor het plangebied.* Hiermee wordt de inhoudelijke basis voor de te nemen leefbaarheidsmaatregelen vastgelegd.
- 2.1 *Het Leefbaarheidsakkoord legt de afspraken tussen Provincie Limburg en Gemeente Maastricht vast.* Het is de basis voor de werkwijze, de voorwaarden en de verantwoording voor wat betreft de van Provincie Limburg te ontvangen subsidie.
- 3.1 *Opleggen van geheimhouding op bijlage G1 - Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit (projectplan Provinciale Leefbaarheidsaanpak 2024-2026)*
Gezien de marktgevoelige informatie is ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet voor bijlage G1 Leefbaarheidsaanpak TregaZinkwit (projectplan Provinciale Leefbaarheidsaanpak 2024-2026) wenselijk.



5. Kanttekeningen of risico's

Geen losse leefbaarheidsmaatregelen; Samenhangende aanpak als integraal pakket

De Leefbaarheidsaanpak moet worden gezien als een integraal pakket van maatregelen die elkaar onderling versterken en over en weer afhankelijkheden kennen. Het eventueel weglaten of substantieel aanpassen van onderdelen heeft mogelijk grote consequenties waardoor er mogelijk suboptimale oplossingen of slechts beperkte (meer)waarde ontstaan.

6. Financiële gevolgen

De ambities voor de gebiedsontwikkeling op het gebied van leefbaarheid, groen, duurzaamheid, sociale (meer)waarde), klimaatadaptie en verbinding, reiken deels verder dan waarvoor in de grondexploitatie financiële dekking is voorzien. Het totaal aan aanvullende leefbaarheidsmaatregelen is begroot op € 2 mln. Provincie Limburg draagt daar 50%, doch maximaal € 1 mln aan bij. De resterende investering van € 1 mln is voor rekening van gemeente zelf.

Een meer gedetailleerde begroting van de leefbaarheidsmaatregelen is opgenomen in de financiële paragrafen van de 'Leefbaarheidsaanpak'. In verband met de marktgevoeligheid van deze informatie en aangezien er nog moet worden aanbesteed, is deze opgenomen in de geheime bijlage G1.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Ondertekening van het Leefbaarheidsakkoord is voorzien voor woensdag 25 maart 2026. Nadat het Leefbaarheidsakkoord is getekend, kan de subsidieaanvraag worden ingediend. Periodiek zal met Provincie Limburg worden afgestemd over de voortgang, de realisatie en de financiële eindverantwoording in relatie tot de subsidievoorwaarden.

De uitwerking van de leefbaarheidsmaatregelen die betrekking hebben op publieke en/of openbare ruimten, wordt door gemeente zelf aangestuurd. Deze worden ingebracht in het bouwteam en als ontwerp- en realisatieopgave onderdeel van de aanleg van de (hoofd)infrastructuur. Voor zover de leefbaarheidsmaatregelen betrekking hebben op (woon)gebouwen, wordt dit als eis meegegeven aan de ontwikkelaars die de woningbouwontwikkeling verder oppakken en uitvoeren.



8. Communicatie

Bij de verdere ontwikkeling van (deel)plannen in het kader van deze leefbaarheidsaanpak, wordt de eerdere participatieve aanpak onverkort doorgezet. Het spreekt vanzelf dat de (toekomstige) bewoners, Buurtnetwerk en gebiedspartners daarbij betrokken worden. Via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, raadsinformatiebrieven en inloopbijeenkomsten worden bewoners en belanghebbenden geïnformeerd over de verdere voortgang en uitwerking van de plannen.