

Verslag vergadering raadsronde raadszaal d.d. 6 juni 2017

Verslag: mevrouw Sinsel

Stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie Grex 2017

Aanwezig:

Fractiewoordvoerders: mevrouw Nuyts (*eerder weg*) en de heren Barendse, Nol Beckers, Bonder, Pie Frijns, Van der Gugten, Hameleers, Hoen, Janssen, Severijns en Van Lune

College: wethouder Aarts

Ambtelijk: de heer Bartholomé

Voorzitter: de heer Gorren

Griffie: de heer Cobben (secretaris)

De voorzitter opent om 17.31 uur de vergadering. De voorzitter deelt mee dat het raadsvoorstel inzake de stand van zaken planontwikkeling Belvédère inclusief actualisatie van de grondexploitatie (grex) 2017 voorligt. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak betreffende de jaarlijkse rapportage en actualisatie van het plan Belvédère. Het betreft inmiddels de vijfde rapportage vanaf de herstart in 2013. Met dit raadsstuk wordt verantwoording afgelegd over de aanpak in de afgelopen jaren, er wordt inzicht gegeven in de stand van zaken en een vooruitblik op de komende jaren met een aantal concrete voorstellen. Daarmee wordt de raad in de positie gebracht om vroegtijdig bij te sturen. De voorzitter zal na afloop van het debat inventariseren of het stuk rijp is voor behandeling in de raadsvergadering van 27 juni 2017.

D66 (Barendse) is blij met alle ontwikkelingen in Belvédère. D66 heeft vertrouwen en kan instemmen met het raadsvoorstel. D66 vraagt ten aanzien van het Landbouwbelang om naar een goede alternatieve plek voor de functies voor de betreffende mensen te kijken.

Het **CDA** (Beckers) is ook blij met de planontwikkeling Belvédère en de positieve ontwikkelingen bij de grex. Het is goed dat diverse initiatieven nu tot uitvoering komen en dat het gebied snel verder wordt ontwikkeld. Ten aanzien van de PDV retailpark fase 2 vindt het CDA de invulling rondom een winkelplein een goede gedachte. Het college wil voor fase 2 ook een wijzigingsbevoegdheid hebben op basis van een ruimere branchering (pagina 43). Wat wordt hiermee precies bedoeld: nog meer retail of andere functies? Zo ja, wat wordt bedoeld met het toevoegen van niet-detailhandelsfuncties? Verder vraagt het CDA een toelichting op de pilot verruiming reclamebeleid op de PDV-terreinen. Daarnaast is de ontwikkeling van het Landbouwbelang een aandachtspunt. Al jaren hebben initiatieven in de markt belangstelling in het Landbouwbelang en voor de ontwikkeling van dat gebied. Dit is telkens geblokkeerd door het ontbreken van voldoende culturele broedplaatsen. Het CDA vindt teleurstellend dat men alsnog op zoek moet naar een nieuwe culturele broedplaats of vrijplaats voor de gebruikers van het Landbouwbelang. Blijkbaar is het broedplaatsenbeleid nu niet robuust genoeg om broedplaatsen te creëren. Dit beleid schuurt nog altijd. Het CDA vraagt hieraan versneld aandacht te geven. De ontwikkeling van het Landbouwbelang is daarnaast ook nodig om zo spoedig mogelijk aldaar een ander stadsbeeld te krijgen. Het CDA stelt voor om de plannen aan de raad te presenteren. Deze bereidheid daartoe bestaat. Het CDA stelt voor om de initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen hun plannen aan de – woordvoerders – raad te presenteren of excursies naar voorbeelden in den lande te organiseren. De vrijplaats rondom het Landbouwbelang moet men ook niet willen tolereren, ook niet voor de mensen van het Landbouwbelang zelf. Alles wat aan de achterkant gebeurt creëert een negatief beeld van het Landbouwbelang. Dat is een reden te meer om snel op te treden. Verder is opmerkelijk dat de bever in de havenkom gesignaleerd. Het CDA vraagt om na te denken over de enorme schades die bevers veroorzaken in kades en waterkeringen en over de maatregelen die getroffen moeten worden. Dit zal anders ontzettend veel geld gaan kosten. Het CDA vraagt om daar nu goed over na te denken.

Het CDA waardeert en stemt in met de gekozen financiële aanpak van de onrendabele top in de grex. Dit biedt de basis voor een stabiele en duurzame aanpak van de grex. Het CDA vraagt daarnaast ook nog aandacht voor de risico's. De uitgangspositie is echter zeer ten voordele veranderd.

Partij Veilig Maastricht (Hameleers) vraagt ten aanzien van de subsidies ad 367.000 euro voor Lumière hoe dit voor de andere ondernemers van het Bassin is geregeld. Krijgen zij ook subsidie? Het

blijkt immers dat al veel ondernemers over de kop zijn gegaan. De fractie vraagt duidelijkheid en vindt dat daarbij sprake is van oneerlijke concurrentie. Onder welke categorie precariorechten vallen de bedrijven rondom het Bassin? Is dit het centrum of net daarbuiten?

Ten aanzien van het Landbouwbelang vraagt de fractie zo spoedig mogelijk duidelijkheid over de invulling van de gebouwen en aandacht voor de omgeving.

De **Maastrichtse Volkspartij** (Hoen) vindt de planontwikkeling Belvédère en de grex een knap stuk werk waarbij veel inspanningen zijn geleverd. De studentenhuisvesting en het hotel vinden inmiddels doorgang. De fractie heeft nog vragen over de afwerking van het Bassin en de brug. Kan hieraan meer aandacht worden besteed?

Verder vindt de fractie ook dat het Landbouwbelang moet worden ontwikkeld, maar niet voordat voor de bewoners van het Landbouwbelang een reële en goede accommodatie wordt gevonden. De bewoners hebben hierop immers recht. Maastricht is – ondanks de vragen over de veiligheid – op deze broedplaats in de binnenstad ook altijd trots geweest. De fractie vraagt hiervoor nadrukkelijk aandacht. De Maastrichtse Volkspartij heeft vandaag helaas weer gehoord hoe Maastricht met haar onroerend goed omgaat bij maatschappelijke activiteiten. De fractie komt hierop bij de bespreking van de kaderbrief uitvoerig op terug. Activiteiten die men politiek wil, moeten immers ook de kans krijgen om behoorlijke en betaalbare huisvesting te vinden. De fractie verwijst naar de prijzen die men voor het gebruik van het schoolgebouw naast Lumière moet betalen. De MV vraagt hiervoor nadrukkelijk aandacht.

GroenLinks (Van der Gugten) merkt op dat de hele ontwikkeling van dit gebied een complex proces is met steeds meer deelprojecten waarbij een frequente feedback nodig is. Onderweg moet men ook de vrijheid hebben om op basis van de ervaringen telkens bij te stellen. GroenLinks vraagt om de raad over de voortgang van het project te blijven informeren en over de gemaakte keuzes te blijven discussiëren. Op het oude Nutsbedrijventerrein is al deels woningbouw gerealiseerd. Wordt qua de bouwoverlast ook rekening gehouden met de mensen die daar al wonen?

GroenLinks vindt dat de free zone bij het Landbouwbelang een belangrijke randvoorwaarde is en was voor de ontwikkeling van het Sphinxgebied. Synchronisatie tussen het moment van sloop en het gebruik van de free zone is een belangrijk aandachtspunt. Het is belangrijk dat de ontruiming pas op het laatste moment plaatsvindt. Dit is bij de Mandril bijvoorbeeld ook anders gelopen. In de gesprekken met potentiële ontwikkelaars moet ook worden onderzocht of er concepten zijn waarin een herontwikkeling van het idee van een culturele free zone ook een plek kan krijgen. GroenLinks vraagt om dit als een serieus aandachtspunt mee te nemen. Het is ook heel belangrijk om te bekijken wat nog een interessante toevoeging is voor dit gebied. GroenLinks vindt dat gezocht moet worden naar een mix van bedrijvigheid, samen met culturele zaken omdat het gebied anders grauw en grijs wordt qua functionaliteit. Dan profiteert men alleen van de locatie en draagt men niets bij aan het gebied.

Ten aanzien van de veiligheid vindt GroenLinks het belangrijk om dit goed te managen, zodat het voor iedereen leefbaar blijft en zodat iedereen daar kan blijven zitten. Dit vraagt om – meer – regie. Verder vraagt GroenLinks ook aandacht voor de verloedering rondom het Landbouwbelang.

Ook heeft GroenLinks een opmerking over de invulling met woningbouw ten noorden van de Maagdendries. Het is belangrijk dat daar een stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het moet echt een feestje worden om daar doorheen te lopen. Het gebied moet dan ook iets te bieden hebben. Bij de realisatie van Loods 5 is het ook belangrijk dat de kwaliteit van die architectuur deze locatie moet versterken. GroenLinks vraagt om hiermee op een stadslab-achtige manier om te gaan.

Ten slotte vraagt GroenLinks naar de laatste stand van zaken rondom de autowasstraat bij de retail-locatie.

De **SP** (Bonder) vraagt naar de stand van zaken voor een locatie plek voor de bewoners van het Landbouwbelang. Is hiervoor al iets voorzien?

De **PvdA** (Van Lune) geeft de wethouder een compliment over het terugdringen van de onrendabele top. De PvdA vindt dat een enorme stap is gezet. De PvdA maakt zich ook zorgen over het Landbouwbelang en over hoe de huidige situatie in de nieuwe situatie overgaat. Het college stelt nu voor om bij de ontwikkeling van het Landbouwbelang het document van het Antwoord van de Sphinx als leidraad te nemen. De PvdA vindt dit een goed voorstel. Stel echter dat uit het onderhandelingsresultaat blijkt dat men niet aan de voorwaarden voldoet. Waarom denkt het college dat een openbare tender eventueel wel tot een resultaat zal leiden? Bewoners van het Landbouwbelang mogen nu zelf voorzieningen treffen. Waarom is dit – een jaar later – nog steeds niet gebeurd? Hoe gaat het college dit oplossen? Kunnen de veiligheidsmaatregelen verminderen als men niet meer op het maaiveld woont?

De bewoners kunnen minstens tot de tweede helft van 2018 in het Landbouwbelang blijven. De PvdA vindt dat een verhuizing niet aan de orde kan zijn, zolang men niet aan de slag gaat met dit gebouw. De PvdA vindt ook dat aan de gebruikers zekerheid moet worden geboden en dat de tweede helft van 2018 de vroegste datum is. Waarom begint men met de voorbereidingen tot sloop van specifieke opstallen van het Landbouwbelang terwijl het tijdelijke gebruik nog steeds plaatsvindt? In hoeverre beperkt dit de ruimte van de huidige gebruikers? In welke mate gaan de bewoners hiervan hinder ondervinden? De PvdA vindt belangrijk om hierover helderheid te verschaffen.

Ten aanzien van de locatie Sphinx Zuid vindt de PvdA de toevoeging van (huur)woningen voor middeninkomens heel positief. Voor die groep bestaat immers te weinig huuraanbod. De PvdA vraagt hoe hard deze afspraken zijn. Het zou immers zonde zijn als Maastricht uiteindelijk iets heel anders krijgt dan hetgeen is afgesproken.

De **Seniorenpartij Maastricht** (Frijns) vindt – gezien de ontwikkelingen van de afgelopen jaren – dat Maastricht bijna het maximale heeft bereikt. De markt heeft nu belangstelling en wil graag hierop inspelen. Maastricht krijgt nu een nieuw stadsdeel dat tegen de binnenstad schuurt. Dit wordt een prachtige verrijking voor Maastricht qua winkels, maar ook qua financiën.

De Seniorenpartij Maastricht vindt dat als er een goede oplossing is voor het Landbouwbelang, dit zo spoedig mogelijk moet worden gerealiseerd. Men moet dan niet wachten tot april. Verder is het financiële resultaat van de grex een bijzondere verrassing. De Seniorenpartij hoopt dat deze zaak in toekomst nog kan worden vervolmaakt.

De **Liberale Partij Maastricht** (Nuyts) is ook erg blij dat dit project uit het slop is gehaald. Men moet wel ervoor waken dat men dit niet zo maar gaat invullen. De LPM vindt net zoals andere partijen dat aldaar nieuwe concepten met een meerwaarde moeten landen die geënt zijn op werkgelegenheid. Dit moet een goede ontwikkeling voor de stad zijn. De LPM vindt ook dat geen kannibalisme voor de binnenstad moet plaatsvinden door zaken dubbel te doen. Kan het college dit waarmaken?

Verder neemt de LPM aan dat de wethouder zorgt voor nieuwe kansen en nieuwe broedplaatsen voor de gebruikers van het Landbouwbelang. Op welk moment moeten zij dit prijsgeven?

De LPM sluit ook aan bij de vragen van het CDA over de PDV retail fase 2, de ruimere branchering en het reclamebeleid. De LPM vindt de kwaliteit van de openbare ruimte heel belangrijk. Hoe ver wil men gaan met deze ruimere branchering? Wil Maastricht voor dit terrein veel verkeer aantrekken? In Maastricht is immers nu al sprake van een slechte luchtkwaliteit. Deze slechte luchtkwaliteit moet niet naar deze kant van de stad worden verplaatst.

Verder sluit de fractie aan bij de opmerkingen over Lumière. Dit is een gesubsidieerde cinema. De fractie vindt dit een vreemde zaak. Daarnaast is de fractie blij met de komst van het studentenhotel. Dit is echt een oplossing voor de internationale studenten. Verder heeft de PvdA ook al aangegeven dat er te weinig huurwoningen zijn onder de subsidiegrens. In Belvédère worden dergelijke woningen ook niet ontwikkeld. De LPM vraagt hiervoor aandacht. Er ontstaat immers een enorme krapte op die markt met lange wachtlijsten. De fractie begrijpt echter ook dat het geld moet worden terugverdiend.

De fractie vindt verder de openbare tender een goede zaak. Dit biedt kansen om goede ontwikkelaars aan te trekken. De LPM vraagt hoe de wethouder de invulling van dit gebied ziet. Hoe kan worden voorkomen dat de binnenstad wordt gekannibaliseerd? Loods 5 komt daar nu, maar Maastricht heeft ook nog andere meubelzaken. Deze ontwikkelingen bijten elkaar dus een beetje.

De **VVD** (Severijns) is blij met de complimenten van alle fracties aan de wethouder van financiën over de grex. Het is inderdaad een grote prestatie om van 77 miljoen euro naar 15 miljoen euro terug te gaan. En over een paar jaar is dit misschien helemaal verdwenen. De VVD geeft de wethouder hiervoor een compliment.

De VVD vindt ook dat de broedplaats van het Landbouwbelang nieuwe ontwikkelingen niet in de weg mag staan. De VVD deelt de mening van het CDA in dezen. Maastricht is ook al jaren op zoek naar nieuwe plaatsen voor broedplaatsen. Nu staat een aantal kandidaten in de rij en kan Maastricht het terrein misschien niet opleveren. De fractie vraagt om de zoektocht naar de broedplaatsen goed voort te zetten. De VVD maakt zich samen met het buurtnetwerk ook ernstige zorgen over de criminele vrijplaatsen aan de achterkant van het Landbouwbelang. Dit straalt naar het hele project uit. De VVD vraagt om een goede handhaving samen met de politie. Ten slotte vraagt de VVD uitleg over de kosten (200.000 euro) van de inrichting van de permanente expositieruimte.

De voorzitter deelt mee dat wethouder Aarts – die wethouder Van Grootheest vervangt – ambtelijk door de heer Bartholomé wordt ondersteund.

Wethouder Aarts deelt mee dat bij het Landbouwbelang sprake is van een moeilijke situatie. De gemeente Maastricht wil de gebruikers van het Landbouwbelang zo goed mogelijk faciliteren. Hoe dit echter goed moet worden ingevuld, is een moeilijker vraag. De broedplaatsen verminderen in Maastricht snel in aantal vanwege diverse ontwikkelingen en kunnen ook op velerlei manieren worden ingevuld. Het Landbouwbelang is een tijdelijke en heel dure locatie. Het Landbouwbelang staat immers voor 5 miljoen euro in de boeken. De wethouder stelt vast dat door de gebruikers ook behoorlijke eisen worden gesteld, bijvoorbeeld de locatie moet liggen in de binnenstad met een bijna gratis zaal waar voor 500 mensen een feest kan worden georganiseerd. Dat is dus geen gemakkelijke opgave. De wethouder doet zijn best om dit op te lossen, maar dit hangt dus ook mede af van de gestelde eisen. De wethouder weet dus niet of dit uitgevoerd kan worden. Dat zal de toekomst moeten leren.

In antwoord op het CDA geeft de heer **Bartholomé** aan dat een wijzigingsbevoegdheid (pagina 43) is opgenomen om bedrijven de kans te geven om te anticiperen op de plannen van de gemeente. Thomas Regout is bijvoorbeeld vorig jaar uit de wijzigingsbevoegdheid gehaald omdat het bedrijf wilde blijven zitten.

Wethouder Aarts geeft verder aan dat de functies wit en bruin zijn bedoeld. In antwoord op de vraag over de verruiming van het reclamebeleid verwijst de wethouder naar de nieuwe Welstandsnota. Daarin staat het beleid ten aanzien van bijvoorbeeld vlaggen en bedrijfsnamen geregeld. De raad moet zelf bekijken of dit voldoende is.

Het **CDA** (Beckers) merkt op dat dit niet gedetailleerd in de Welstandsnota staat beschreven. De bedoeling is immers om een pilot in samenspraak met de WMC en het betreffende bedrijf te ontwikkelen.

Wethouder Aarts antwoordt dat de welstandseisen ten aanzien van bedrijfsterreinen en kantoren wel staan beschreven. Er is een aantal versoepelingen aangebracht, bijvoorbeeld ten aanzien van de bedrijfsnaam op het dak van het gebouw, naast de hoogte. De wethouder vraagt om dit goed te lezen. Wethouder Aarts geeft vervolgens aan dat er geen plan is om de tijd die men nog in het Landbouwbelang mag blijven in te korten. Het gaat om de datum die in het stuk staat genoemd. Verder is het ook niet reëel om het voorstel van GroenLinks aan de initiatiefnemers te vragen. Daarnaast heeft de wethouder de opmerkingen over de bevers genoteerd.

De wethouder deelt vervolgens mee dat Lumière als culturele instelling in het kader van filmvertoningen inderdaad subsidie krijgt. Het is echter getoetst dat dit geen staatssteun is.

De **SP** (Bonder) vraagt of het Landbouwbelang ook zelf reële suggesties heeft aangedragen.

Wethouder Aarts antwoordt ontkennend.

Partij Veilig Maastricht (Hameleers) vindt dat bij Lumière sprake is van oneerlijke concurrentie.

Wethouder Aarts antwoordt dat dit is onderzocht. Voor de horecafunctie worden ook de normale precariorechten betaald. De wethouder zal nog opzoeken welk precariotarif dat is.

Verder vindt de wethouder de opmerking van GroenLinks over het Nutsterrein terecht. Dit wordt serieus in alle redelijkheid bekeken. Ten aanzien van de veiligheid moet men inderdaad ook niet meer vragen dan nodig is. Over de achterkant van het Landbouwbelang geeft de wethouder aan dat de burgemeester heel serieus met een plan/actie bezig is.

In antwoord op de PvdA deelt de wethouder vervolgens mee dat de autowasstraat in het toekomstige plan niet kan worden gehandhaafd. Dit bedrijf moet dan ook worden uitgekocht. Indien de onderhandelingen niet lukken, zal het college iets anders/een tender moeten proberen. Dat is de volgende stap. Verder hebben de bewoners inderdaad in het kader van veiligheid voorzieningen moeten treffen. Dit is op eigen kosten/eigen risico.

De **PvdA** (Van Lune) legt uit dat de bewoners van het Landbouwbelang zelf voorzieningen mochten treffen om de woonruimtes weer veilig te maken. Het gesprek hierover duurt echter al maanden. Waarom is men nog niet tot een oplossing gekomen? Wat gaat de wethouder hieraan doen? Nu woont iedereen immers nog steeds op het maaiveld, waarvoor ook weer extra maatregelen genomen moeten worden.

Wethouder Aarts antwoordt dat dit heel dure voorzieningen zijn.

De heer **Bartholomé** antwoordt bevestigend. Het gaat daarbij om brandtrappen, elektriciteit, brandblussers et cetera. De bewoners mogen deze voorzieningen voor eigen kosten/eigen risico treffen. Men zal echter niet voor twee jaar tijd tienduizenden euro's gaan investeren. Dit project is immers eindig.

In antwoord op de vraag over de sloop van de specifieke opstallen zoals de ketels geeft **wethouder Aarts** aan dat dit niet tot hinder voor de bewoners hoeft te leiden.

In antwoord op de vraag over de sociale huurwoningen van de LPM geeft de heer **Bartholomé** vervolgens aan dat de gemeente alle woningcorporaties heeft uitgenodigd. Alleen Maasvallei heeft echter gereageerd en gebouwd op het Nutsterrein. Vervolgens is de gemeente naar het hogere segment gegaan. Contractueel ligt ook vast dat men huurwoningen in een bepaalde prijsklasse moet bouwen. Indien men hiervan afwijkt, moet men bijbetalen.

De **PvdA** (Van Lune) vraagt in hoeverre de gemeente contact heeft gehad met de gemeente Amsterdam. Amsterdam heeft immers veel ervaring met contracten met beleggers. Het is belangrijk dat de gemeente de programmering krijgt die men wil.

De heer **Bartholomé** wil graag dat de contracten worden nagekomen. Uiteindelijk kan de gemeente echter altijd de nabetaling eisen.

Wethouder Aarts geeft vervolgens aan dat de vragen van de Liberale Partij Maastricht over de detailhandel al bij de Detailhandelsnota zijn beantwoord. De wethouder verwijst hiernaar. Eventueel kan dit echter nog schriftelijk worden afgedaan. De tentoonstellingsruimte wordt niet heel duur om te onderhouden. Dit zal bijvoorbeeld geen 50.000 euro gaan kosten.

De voorzitter inventariseert vervolgens of het raadsvoorstel rijp is voor behandeling.

De fracties van **D66**, het **CDA**, **Partij Veilig Maastricht**, de **Maastrichtse Volkspartij**, **GroenLinks**, de **SP**, de **PvdA**, de **Seniorenpartij Maastricht** en de **VVD** vinden het stuk rijp voor behandeling in de raad op 27 juni 2017.

De voorzitter stelt vast dat de Liberale Partij Maastricht (Nuyts) niet meer aanwezig is.

De voorzitter sluit onder dankzegging van de aanwezigen de vergadering om 18.26 uur.

Maastricht, 6 juni 2017

Cobben
Secretaris

Gorren
Voorzitter