

Verslag vergadering raadsronde Gele Kamer d.d. 5 juni 2018

Verslag: de heer Van Vlodrop

Grondexploitatie Belvédère

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Severijns
College: wethouder Krabbendam
Griffie: de heer Vroemen

Fractiewoordvoerders: de dames Martens (SP), Smits (SAB) en Meese (PVM) en de heren Beckers (VVD), Janssen (CDA), Grippeling (PVV), Bronckers (50PLUS), Barendse (D66), Borgignons (PvdA), Willems (Senioren Partij Maastricht) en Van der Gugten (GroenLinks)

Verder aanwezig: de heer Bartholomé (ambtenaar)

De **voorzitter** opent om 17.15 uur de vergadering. De fracties zijn afgelopen zaterdag al uitgebreid geïnformeerd over het raadsvoorstel en over de actuele ontwikkelingen in Belvédère. In dit overleg wordt de besluitvorming voorbereid. Het gaat om een permanent proces dat jaarlijks vraagt om een actualisatie. De besluitvorming vindt plaats in de raadsvergadering van 3 juli 2018.

De **VVD** (Beckers) vindt de jaarlijkse actualisatie een goed moment om stil te staan bij de ontwikkelingen. Spreker constateert dat er in het gebied veel gebeurt, zoals de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug, het Eifelgebouw, de Muziekgieterij en Loods 5. Ook de woningbouw vordert gestaag en het Lab-gebouw wordt steeds intensiever gebruikt. De ontwikkelingen gaan nog door met onder andere de realisatie van een stadswede in het Frontenpark, woningbouw en een onderzoek naar de mogelijkheden van de cokesfabriek.

De VVD heeft verder een aantal vragen en opmerkingen:

- Het huidige illegale gebruik van Landbouwbelang moet zo snel mogelijk worden beëindigd. Als er behoefte is aan een culturele vrijplaats dan moet die er ook komen, maar dan wel legaal, met een marktconforme huurprijs en de huurders moeten voldoen aan wet- en regelgeving.
- De veiligheid van het Landbouwbelang wordt niet getoetst volgens het Bouwbesluit, want dat zou inhouden dat bewoning van het complex en het organiseren van evenementen onmogelijk zou zijn. Het gebruik van het gebouw is dus gevaarlijk.
- De aanleg van de elektriciteitsvoorzieningen bij de stadswede komt volledig ten laste van de Grex. De VVD is echter van mening dat de kosten voor deze voorzieningen doorberekend moeten worden in de vaste lasten. Daarmee kan ook de onrendabele top van Grex naar beneden.
- Uit welk potje komt de verleende subsidie aan de Gedeelde Weelde?

Het **CDA** (Janssen) is blij met het beeld van de onrendabele top van Grex, met de realisatie van 500 parkeerplekken achter de Sphinx ter waarde van 1,3 miljoen euro en met de voorzichtige investeringen in de stadswede. Er wordt 250.000 euro geïnvesteerd in het herstel van het casco van de cokesfabriek. Spreker vraagt de wethouder om een impressie van het toekomstige beeld van de fabriek. Op pagina 37 wordt een bedrag genoemd van 2,5 miljoen euro. Wellicht wordt daar 250.000 euro mee bedoeld.

De **PVV** (Grippeling) vraagt zich af of de gemiddelde inwoner van Maastricht wel behoefte heeft aan bijvoorbeeld vlindertuinen en projecten voor lieveheersbeestjes in de Lage Fronten. Er is meer behoefte aan sociale woningbouw. Zo begint de huurprijs van nieuwe woningen op andere locaties bij 710 euro. De fractie pleit daarom voor een onderzoek naar de echte behoefte van de inwoners.

50PLUS (Bronckers) is positief over de ontwikkelingen, met onder andere veel groenvoorzieningen en wandelgebieden. Spreker vraagt aandacht voor de veiligheid, onder andere voor de verlichting en goede bestrating.

De **SP** (Martens) is enthousiast over de plannen en is het eens met de beslispunten. Het Landbouwbelang wordt op een andere manier ingevuld. De SP vindt dat de organisatie op die plek gehandhaafd kan blijven. Het is een aanwinst voor de stad. Spreekster vraagt tot slot naar de specifieke plannen voor cultureel centrum Mandril.

SAB (Smits) sluit zich aan bij de vragen van de VVD over het Landbouwbelang. De fractie heeft verder de volgende vragen en opmerkingen:

- De gemeenteraad heeft in 2013 besloten dat de onrendabele top verlaagd moet worden. Is die destijds gemaximaliseerd?
- In 2013 is ook besloten om een bedrag via het meerjareninvesteringsplan te reserveren voor de onrendabele top. Kan daarmee de onrendabele top terug worden gebracht?
- Met Sappi hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden over onder andere een haalbaarheidsstudie. De kosten voor de gemeente zouden 300.000 euro bedragen. Hoeveel draagt de organisatie bij aan dit onderzoek en is er nog sprake van andere kosten?
- Voor onder andere herstel van casco van de cokesfabriek wordt 250.000 euro gereserveerd. Betreft het een bedrag voor onderzoek naar een plan van aanpak?

Partij Veilig Maastricht (Meese) sluit zich aan bij de bijdrage van de VVD. Spreekster heeft verder de volgende vragen en opmerkingen:

- In het Frontenpark is het de bedoeling om eerst de helft van de stroomvoorzieningen te realiseren. Wat is daarvan de reden?
- Het is niet duidelijk of het bedrijf Mondi in Bosscherveld wordt verplaatst. Als dat het geval is, wat gebeurt er met de ruimte?

D66 (Barendse) is blij met de ontwikkelingen in dat gebied en stemt in met de voorliggende beslispunten. De fractie vraagt verder naar de ontwikkelingen van de parkeermogelijkheden op het Sphinxterrein en wil weten of er rekening is gehouden met minder inkomsten door inkrimping van het aantal parkeerplaatsen. D66 kiest voor wat betreft het evenemententerrein in het Frontenpark voor de volledige variant, want goedkoop (met een halve aanpak) is duurkoop.

Ook de **PvdA** (Borgignons) is blij met de ontwikkelingen in dat gebied. De verkeerssituatie is met de aanpassingen op de Noorderbrug weer onder controle.

De fractie vindt het logisch dat de tramlijn onderdeel is van de grondexploitatie, maar zet vraagtekens bij het onderbrengen van de projectorganisatie in Grex. Daarmee wordt de projectorganisatie buiten de gemeentelijke organisatie geplaatst.

De fractie heeft de volgende vragen en opmerkingen:

- In het stuk wordt gesproken over een verhoging van 4,5 miljoen euro op basis van de onrendabele top. Er is echter ook sprake van een nadelig risico van 500.000 euro in verband met lopende projecten.
- Wat wordt bedoeld met nadelige projecten?
- Bij de locatie Lindenkruis zijn extra werkzaamheden voorzien, onder andere in verband met funderingsresten en de verduurzaming van de wijk. Welke gevolgen heeft dat voor de Grex 2018 en waarom worden deze kosten niet in rekening gebracht bij de ontwikkelaar?
- De fractie is blij met de bouw van 250 extra huurwoningen in het Sphinxgebied. Hoeveel woningen overschrijden de huurtoeslaggrens?
- Hoe pakt het college het evenemententerrein aan?

Senioren Partij Maastricht (Willems) is blij met de ontwikkelingen in dat gebied, maar heeft nog enkele vragen en opmerkingen.

- Er is sprake van een toename van het aantal bezoekers met 300.000 per jaar. Hoe worden deze opgevangen?
- Hoeveel evenementen vinden er straks plaats op het evenemententerrein?
- Er zijn nog veel onduidelijkheden over Sappi.

GroenLinks (Van der Gugten) pleit voor de realisatie van een laagdrempelig en minder commercieel evenemententerrein en steunt daarom het voorstel voor een gefaseerde aanleg. De fractie is verder overtuigd van nut en noodzaak van Landbouwbelang. Het is de afgelopen jaren mede de bouwsteen geweest voor de ontwikkelingen in dat gebied.

De **VVD** (Beckers) vindt dat de gebruikers van het gebouw zich moeten houden aan wet- en regelgeving.

GroenLinks (Van der Gugten) is het daarmee eens, maar benadrukt dat in de krakersscene regels minder belangrijk zijn. Bij het Landbouwbelang is sprake van een transitie naar een reguliere situatie, daarbij mogen de huidige gebruikers echter niet worden vergeten.

De **VVD** (Beckers) merkt op dat de transitie al vijftien jaar geleden is ingezet. Er is in die periode echter niet veel gebeurd. De komende ontwikkelingen zijn ideaal om de gedoogsituatie op te heffen.

GroenLinks (Van der Gugten) herhaalt dat de ontstane situatie ontstaan is vanuit de illegaliteit. De transitie naar het voldoen aan de regelgeving mag er niet toe leiden dat de huidige situatie abrupt wordt beëindigd. GroenLinks heeft verder de volgende vragen en opmerkingen:

- De gasfabriek (de cokesfabriek) is een rijksmonument. Wat zijn de ontwikkelingen in die fabriek en welke bijdrage levert het Rijk?
- Het is nu duidelijk dat Sappi een flink deel van haar terrein niet meer gaat gebruiken. De nieuwe grote ruimte heeft grote gevolgen voor verdere ontwikkelingen, onder andere wat betreft verkeersstromen. Het biedt kansen om de problematiek op de Boschstraat aan te pakken.
- Er worden grote oppervlakken vrijgemaakt voor parkeren. Het is echter realistisch om meer andere vervoersfaciliteiten mee te nemen in de strategische overwegingen, ook onder andere in verband met de komst van de tram. Situaties als in Randwyck (met veel geparkeerde auto's) moeten worden voorkomen, omdat dat ten koste gaat van de leefomgeving.
- De heer Van der Gugten mist informatie over de ontwikkelingen wat betreft nieuwbouw van Loods 5. Daarbij is de visuele kwaliteit van het gebouw van groot belang. Spreker ziet dan ook uit naar impressies van de toekomstige situatie.
- In het stuk is op meerdere plekken sprake van een ingediende motie. Het gaat echter om een amendement.
- Voor de woonwijk ten noorden van de nieuwe afrit van de Noorderbrug (Boschpoort) zijn voorzieningen getroffen in verband met de verwachte toename van het verkeer. Hoe worden de maatregelen door de bewoners ervaren?
- De geplande biomassacentrale was destijds onderdeel van een groter project met onder andere een waterkrachtcentrale en de opwekking windenergie. Is de centrale daarmee nog rendabel?
- Op pagina 43 wordt gesproken over de locatie van de bouwmarkten. Spreker vraagt een toelichting op de abstracte formuleringen.
- Bij enkele alleenstaande panden is nog sprake van verplichtingen (pagina 48). Spreker vraagt om een aantal voorbeelden.

Wethouder **Krabbendam** is blij met de complimenten over de plannen en ontwikkelingen. Hij merkt op dat de raad het college eerder opdracht heeft gegeven om te onderzoeken of het Landbouwbelang als culturele (vrij)plaats op die plek gehandhaafd kan blijven als het gebied wordt herontwikkeld. Hij wijst in dat kader op het grote belang van deze culturele vrijplaats.

Partij Veilig Maastricht (Meese) vraagt de wethouder om meer actie, het wordt allemaal op de lange baan geschoven. Er moet actie komen onder andere wat betreft de aanpak van de illegaliteit. Het is er vies en onveilig, en daar moet een einde aan komen.

Wethouder **Krabbendam** benadrukt dat er op dat gebied veel gebeurt. Zo werkt ook Landbouwbelang hard aan haar visie en de invulling van haar rol. Er wordt intensief nagedacht over de inzet van de kunde en kennis van de medewerkers (met de diverse achtergronden) voor de circulaire economie. Het is - conform het amendement dat hierover is ingediend - niet de intentie van het college om zich hard op te stellen. De gemeente heeft inmiddels - in het kader van de veiligheid - bewoning en verblijf op de hogere verdiepingen verboden. Als de gebruikers van het Landbouwbelang tot de conclusie komen dat hun activiteiten beter op een andere plek kunnen worden uitgevoerd, zal de gemeente dat faciliteren. Als zij er willen blijven, moet daar overleg over worden gevoerd met de ontwikkelaar en met de gemeenteraad.

De wethouder benadrukt dat de gemeente de situatie al vijftien jaar gedooft. Hij is dan ook van mening dat er geen sprake meer is van kraken. Er zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de organisatie. Verder draagt de organisatie als culturele vrijplaats bij aan de maatschappij, maar is zij niet in staat om uit commerciële activiteiten geld te genereren om bijvoorbeeld de huurprijs te betalen. Spreker merkt daarbij op dat de gemeente ook andere organisaties op die manier steunt. De wethouder vindt het verfrissend dat de VVD, die altijd pleit voor minder regels, op deze plek de regels streng wil handhaven. Hij is verder van mening dat er omstandigheden kunnen zijn om dat soms

een korte periode niet te doen. Bovendien zijn de gebruikers van het gebouw tevreden met de beperkte woonomstandigheden en de daarbij behorende vrijheid.

Er zijn vragen gesteld over de (gefaseerde) aanleg en de kosten en opbrengsten van de festivalweide. Er is sprake van verschillende meningen en opvattingen. In het voorliggende voorstel worden voorbereidingen getroffen voor een complete festivalweide. Dat biedt mogelijkheden voor een gefaseerde aanleg, omdat nog niet duidelijk is hoe de festivalweide zich gaat ontwikkelen. Jan Smeets (van Pinkpop) ziet grote kansen voor de weide (voor 15.000 mensen). Als fracties vinden dat de weide in een keer goed moet worden aangelegd, kunnen zij daarvoor een amendement indienen. Dat heeft echter tot gevolg dat de onrendabele top met 350.000 euro zal toenemen. Het budgetrecht ligt bij de raad.

De wethouder stelt voor om de plannen voor de gas(cokes)fabriek te linken aan de ontwikkelingen in de Westergasfabriek in Amsterdam en het daarom de Zuidergasfabriek te noemen.

Wethouder Krabbendam constateert dat de PVV met haar voorstel om in het gebied sociale woningen te bouwen, alle plannen ter discussie stelt. Spreker benadrukt dat over de behoefte aan sociale woningen (onder andere) met corporaties wordt gesproken. Het eerdere tekort is al teruggebracht; de behoefte zal op den duur afnemen en zal uiteindelijk leiden tot een opheffing van het tekort. Verder maakt het Frontenpark een belangrijk deel uit van de groene long van de gemeente en vormt het een belangrijke schakel tussen cultureel erfgoed, cultureel aanbod en wonen. Ook daar is wel degelijk (voor alle geledingen in de stad) behoefte aan. Bovendien moet er meer gedaan worden aan de ecologie in de stad met bijvoorbeeld een tuin voor vlinders en bijen.

De subsidie aan Gedeelde Weelde betreft provinciale subsidie. Spreker benadrukt dat deze coöperatieve supermarkt met producten uit de omgeving past binnen de plannen voor circulaire economie.

Het CDA pleit voor sloop van de cokesfabriek. Het is echter een rijksmonument (van de architect Wiebinga, van de befaamde Wiebingahallen) met een grote architectonische waarde. De (verplichte) restauratie kost nu eenmaal veel geld. Als de overheid er haar vertrouwen in uitspreekt, er een visie op heeft en erin durft te investeren, nemen ondernemers dat straks over. Dat is ook het geval in bijvoorbeeld het Eifelgebouw en eigenlijk in de hele omgeving. Spreker ziet uit naar mooie nieuwe ideeën voor de invulling ervan en kondigt aan onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor subsidie. Het bedrag van 250.000 euro is binnen de Grex gereserveerd voor het wind- en waterdicht maken van het gebouw. Het herstel van het casco kost 5 miljoen euro. Daarvoor wordt nu 2,5 miljoen euro gereserveerd. De wethouder verwacht daarvoor cofinanciering te kunnen verwerven.

50PLUS vraagt aandacht voor de sociale veiligheid in het park. Spreker deelt mee dat al voorzien is in veilige verlichting in het park. Er zijn geen plannen voor de verplaatsing van Mandril. De onrendabele top van het Belvédèreproject is niet gemaximaliseerd. Er wordt wel jaarlijks een spaarbedrag voor vrijgemaakt totdat de Grex wordt afgesloten. Dat wordt jaarlijks voorgelegd aan de gemeenteraad, onder andere gezien de onzekerheid over de ontwikkelingen in het gebied. Sappi deelt gelijkmatig mee in de kosten van het onderzoek naar de mogelijkheden van de gebouwen op het terrein. Mondri gaat inkrimpen; op die plek komt een padenstructuur om snel naar de binnenstad te kunnen wandelen. Er is rekening gehouden met minder inkomsten door inkrimping van het aantal parkeerplaatsen op het Sphinxterrein. De wethouder deelt verder mee dat ooit eerder bewust de keuze is gemaakt om de trambaan op te nemen in de Grex en daarmee buiten de gemeentelijke organisatie te plaatsen. Het risico van de nadelige projecten bedraagt 500.000 euro voor lopend werk. De risico's van wat in de grond wordt aangetroffen, zijn opgenomen in de Grex. Alles bij elkaar is het 500.000 euro te weinig (op een bedrag van 23,5 miljoen euro). Dat heeft te maken met afrondingen. Alle tegenvallers, onder andere bij Lindenkruis, komen voor rekening van de Grex.

Binnen Lindenkruis wordt een aantal sociale huurwoningen gerealiseerd. In Sphinx-Zuid worden slechts middenhuurwoningen gerealiseerd. De wethouder zegt toe te werken aan lagere huren binnen dat segment.

De Senioren Partij Maastricht maakt zich zorgen over de opvang van 300.000 extra bezoekers. Spreker benadrukt dat het gaat om een groot gebied. Mensen verspreiden zich snel. Hij deelt in dat kader mee dat er veel werk wordt gemaakt van de tramverbinding (met een P+R-voorziening) en fiets- en loopverbindingen. Hij stelt verder de vraag of er straks wel behoefte is aan veel parkeerplaatsen en bijvoorbeeld een ondergrondse parkeergarage, gezien de ontwikkelingen op dit gebied, en stelt voor dat

de gemeente daar soepel mee omgaat. De vergelijking met Randwyck gaat mank, omdat het de bedoeling was dat de parkeerplaatsen in die wijk tijdelijk waren.
De wethouder ziet uit naar voorstellen voor evenementen. Hij weet nog niet om hoeveel evenementen het gaat. Sappi neemt voor een deel deel aan de investeringen. Het vastgoed dat het niet gebruikt, levert de gemeente kansen op op het gebied van stadsontwikkeling.
De wethouder deelt mee dat de fracties op termijn worden uitgenodigd voor een werkbezoek aan Loods 5. Wellicht dat dan plannen voor de toekomst kunnen worden gepresenteerd.
De bewoners van Boschpoort hebben te maken gehad met veel overlast. De situatie is nu echter rustig en men werkt er onder andere aan het vergroenen van het park.

Wethouder Krabbendam beaamt dat windenergie op die plek op dit moment niet aan de orde is. De plannen voor een waterkrachtcentrale zijn echter nog altijd. Er worden gesprekken gevoerd met Sappi over verdere uitbreiding van de stadswarmte. Minister Wiebes heeft grote gasverbruikende bedrijven, ook Sappi, opdracht gegeven om het gasverbruik terug te brengen. Er zal op termijn een technische oplossing hiervoor komen. In de tussentijd is energie uit biomassa misschien noodzakelijk voor het productieproces en dus ook voor de stadswarmte.
De wethouder geeft bij monde van een ambtenaar uitleg over de passages op pagina 43. Hij legt uit dat slechts een deel van de gronden wordt aangekocht. De eigenaren krijgen het recht om zelf zaken te realiseren. Daarmee loopt de gemeente minder risico in deze dynamische markt.
Een aantal alleenstaande panden (op pagina 49) is eigendom van de gemeente. De wethouder geeft aan de fracties een overzicht te verstrekken als fracties daar behoefte aan hebben.
Als de gemeente Sappi-Zuid kan kopen is het wellicht interessant om de Maasboulevard door te trekken naar de Franssensingel. Daarmee wordt de Boschstraat ontlast. De heer van der Gugten gaat ervan uit dat daar in de toekomst nog veel over gesproken zal worden.

De **VVD**, de **PVV**, **50PLUS**, de **SAB**, **Partij Veilig Maastricht** en de **PvdA** geven aan dat zij willen terugkoppelen in de fractie.

D66 (Barendse) stelt voor om het voorstel als bespreekstuk te agenderen, omdat de fractie eventueel een amendement wil voorbereiden over de aanleg van het evenemententerrein.

Voor het **CDA**, de **SP**, de **Senioren Partij Maastricht** en **GroenLinks** kan het voorstel als hamerstuk worden geagendeerd.

De **voorzitter** ziet uit naar de reacties van de fracties en sluit het overleg om 18.45 uur.