

Verslag vergadering raadsronde raadzaal d.d. 29 september 2020

Verslag: Het Notuleercentrum

Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest

Aanwezig:

Voorzitter: de heer Steijns
College: wethouder Krabbendam
Griffie: mevrouw Heijboer (secretaris)
Ambtelijke de heer Bartholomé
ondersteuning:

Fractiewoordvoerders: Van der Gugten (GroenLinks), Barendse (D66), Van de Wouw (VVD), Slangen (PvdA), Gorren (SAB), Quaaden (CDA), Schut (SP), Makatita (SPM), Bronckers (50PLUS), Smeets (PVM), Geurts (PVV) en Lurvink (Groep Alexander Lurvink)

De **voorzitter** opent de vergadering en heet allen welkom. De voorzitter vraagt aandacht voor de coronamaatregelen. Het publiek kan de ronde via de livestream volgen. Na de ronde van twee weken geleden is vandaag ruimte voor een meer politieke ronde over het vaststellen van de resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. Vanuit de stad zijn verschillende bijdragen aangeleverd, die staan in het raadsinformatiesysteem. De voorzitter start met de eerste termijn.

Eerste termijn

CDA (Quaaden) ziet een lang gekoesterde wens in vervulling gaan. Ondanks de aantrekkelijke werkgelegenheid bij Sappi kan er toch een nieuwe ontwikkeling in dit gebied worden gerealiseerd. Het gebied kan nu eindelijk aangepakt worden, zodat dit stukje Maastricht zich verder kan ontwikkelen tot een gebied waar men graag wil wonen en recreëren. Het CDA kan goed leven met deze plannen tussen de gemeente en Sappi. Beide partijen hebben goede vooruitzichten. Sappi kan door gewijzigde inzichten voor langere tijd de werkgelegenheid blijven garanderen en de gemeente Maastricht kan de tender breder opstellen in relatie tot gedifferentieerde woningwensen voor het gebied Landbouwbelang en een betere ontsluiting tussen centrum en Belvédère. Dat is een win-winsituatie. Het CDA dankt de wethouder en de ambtenaren ook voor de beantwoording van de vragen van 24 maart 2020. Het CDA heeft nog een vraag. Is er inmiddels verandering gekomen in het antwoord op vraag 1, het zoeken van een partij voor het realiseren van 160 studentenwoningen? In het kader van de haalbaarheidsstudie is een vingeroefening gedaan naar bouwmassa's. Kan de wethouder inmiddels resultaten melden in deze zoektocht? Dit heeft immers gevolgen voor de onrendabele top. Op 15 september is de heer Bartholomé ook ingegaan op het gebiedje tussen de Biesenwal en het Landbouwbelang. Dat is een heugelijke ontwikkeling. Verder vraagt het CDA aandacht voor duurzaamheid en denkt daarbij aan stadsverwarming, zonnepanelen en levensloopbestendige woningen.

PVM (Smeets) vraagt hoe het CDA denkt over een keuze waarbij de onrendabele top niet hoeft aangesproken te worden. De vraag is wat het CDA denkt over een voorstel zonder die € 8 miljoen.

CDA (Quaaden) vindt dat hoe minder de onrendabele top wordt aangesproken, hoe beter dat is. Stel echter dat dit nodig zou zijn om van dit gebied het gebied te maken wat de raad wil, dan moet men wel water bij de wijn doen.

SPM (Makatita) dankt iedereen voor alle bijdragen. De SPM is zeer enthousiast over het voorstel. De fractie heeft wel nog een aantal vragen. Op pagina 5 staat dat een nieuw hedendaags stadsdeel wordt gerealiseerd met veel ruimte voor wonen én met ruimte om een grotere diversiteit aan functies toe te voegen. De SPM vraagt aandacht voor diverse prijsklassen van huur en koop zodat diversiteit gewaarborgd kan worden. Welke functies heeft het college in gedachten? Zijn er ook functies uitgesloten? Verder is het de bedoeling dat het stadscentrum wordt opgerekt naar Noord en dat mensen gaan wandelen. Hoe wordt die loop bewerkstelligd? In Céramique is dit immers ook niet gebeurd.

Verder wordt van de onrendabele top gezegd dat het financiële vangnet van de grex een beperkt aantal jaren langer in stand gehouden moet worden. Hoeveel jaar extra is dat? Wat zijn de gevolgen voor eventuele andere projecten? Daarnaast wordt het wegtracé al aangepast. Mochten er in de toekomst nog andere investeringen gedaan worden, dan zijn die te overzien als enige bijstelling nodig zou zijn. Hoe hoog zouden de extra investeringen zijn en aan welke bijstelling wordt dan gedacht?

Op pagina 14 wordt gesproken over een nihil geacht risico dat deze bijbetaling van € 2,65 miljoen zich uiteindelijk niet vertaalt in een hogere tenderbieding, bijzondere onvoorziene omstandigheden daargelaten. De SPM wijst op de huidige situatie rondom corona. Is dit een dergelijke onvoorziene situatie? Is er een vangnet

om dat op te vangen? Bij het woningcontingent wordt gesproken over het aanbieden van woningen op het Sphinx Noord terrein. Nu is er een contingent van 600 woningen. Kunnen binnen dat contingent genoeg woningen aangeboden worden of kan dat woningcontingent na 2023 worden verruimd? Ten slotte staat op pagina 21 dat het belangrijkste risico aan de opbrengstenkant de marktontwikkeling is. Thema's als economische ontwikkeling, prijsontwikkeling, marktrente en dergelijke spelen hierbij een rol. Daarop heeft de gemeente geen invloed. Nu zit men echter in een zware economische tijd. Zou dit toch gevolgen kunnen hebben?

GroenLinks (Van der Gugten) vindt dat men zich goed moet realiseren dat Maastricht bezig is een aanloop te nemen om een heel groot stuk stadsontwikkeling op gang te brengen. Dat gaat dus over heel wat meer dan alleen kortetermijnperspectieven, over wat iets kost en wat realiseerbaar is. Dit gaat vooral over de lange termijn en wat de stad nodig heeft om uit te breiden. GroenLinks vindt dat het niet alleen om een wegverlegging, om woningen en exploitatie gaat, maar ook dat men ziet hoe over tien tot twintig jaar functies tot leven worden gebracht die de stad verrijken en die passen bij de ontwikkeling van de stad. Het is heel belangrijk dat het netwerk van voorzieningen en activiteiten wordt verrijkt, zodat de stad op de lange termijn hier beter van wordt. GroenLinks wil zich daarom richten op de benodigde kwaliteiten die nodig zijn voor de lange termijn. Bij de herontwikkeling moet dus niet alleen worden gekeken naar de juiste balans tussen inhoud en financiële rentabiliteit, maar ook naar de kwaliteit van de inhoud. Het is immers niet verstandig om een stad alleen maar uit te breiden op basis van hoe men zoveel mogelijk geld kan verdienen aan plekken en bouwvolumes en dat men daarmee het financiële plaatje zo rooskleurig mogelijk maakt. Uiteindelijk moet een stad over tien tot twintig jaar levensvatbaar zijn samen met de benodigde functies. Afgelopen twintig jaar is in Maastricht heel veel gebeurd. Men moet proberen om die veranderingen te behouden en verder te ontwikkelen en tegelijkertijd moet men ook uitbreidingen mogelijk maken. Met andere woorden, GroenLinks pleit ervoor om de verdere uitwerking van Sappi Zuidwest en de Landbouwbelanglocatie zo in te richten, dat ook de kwalitatieve aspecten volledig tot hun recht komen en passen binnen het langetermijnplaatje van de stad.

D66 (Barendse) kan grotendeels aansluiten bij de woorden van GroenLinks. Er ligt een hele mooie kans voor Maastricht en die kans moet men grijpen, ook in een tijd van coronacrisis. Het is heel belangrijk om te blijven investeren in de stad. Het is belangrijk dat een goede balans wordt gevonden tussen de opbrengsten en de kwaliteit van het eindbeeld. In dat eindbeeld moet ook ruimte zijn voor voldoende groen. Daarnaast vraagt D66 aandacht voor het industriële erfgoed in het gebied, met name het silogebouw – het gebouw naast het voormalige gebouw van de KvK – en het ateliergedeelte. D66 denkt ook aan het behoud van de kranen langs de Maas. Wellicht kan de wethouder iets zeggen over die kwaliteitsbeelden. Op welke manier kan dat in de toekomst worden geborgd?

PvdA (Slangen) stelt vast dat sprake is van een paar maanden vertraging, maar nu ligt het raadsvoorstel voor. De fractie herinnert aan de wijze woorden van GroenLinks van vorig jaar bij de behandeling van de tendervoorwaarden. De PvdA heeft toen ook gevraagd om te wachten met de tender tot na de cultuurvisie, tot na het vaststellen van het broedplaatsenbeleid en tot na de haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest. De wethouder was toen duidelijk, hij wilde het proces niet verder traineren. 'Mensen hebben recht op een besluit en op duidelijkheid.' Verder gaf de wethouder aan: 'De studie Sappi heeft inhoudelijk geen invloed op de herontwikkeling van het Landbouwbelang.' Dit zijn citaten die in contrast staan met hetgeen vandaag wordt besproken. De PvdA begrijpt dit wel, omdat het nu andere tijden zijn. De PvdA vraagt de wethouder om een korte reflectie hierop te geven. Hoe leiden de veranderende tijden misschien tot een voortschrijdend inzicht? Hoe staat de wethouder met het Landbouwbelang daarover in contact? Voor hen is dit immers wel degelijk een nieuwe ontwikkeling.

De veranderende tijden hebben er ook voor gezorgd dat de PvdA opnieuw kritisch heeft gekeken naar de ontwikkeling van het gehele gebied. De PvdA zal dus nu bekijken wat er ligt. Deze tijd wordt niet alleen gekenmerkt door de enorme COVID-19-crisis, maar ook door het enorme financiële tekort waarvan de raad in juni 2019 de enorme omvang en het bestaan niet kende. De kritische blik heeft wel ertoe geleid dat de PvdA een aantal vragen en bedenkingen heeft bij het raadsvoorstel. Het is lastig om de resultaten te beoordelen en op waarde te schatten, nu de PvdA de studie niet kent. De PvdA heeft een uitnodiging van de ambtenaar ontvangen om de stukken in te zien, maar de fractie heeft toch moeite met de betrouwbaarheid. De PvdA vraagt aan de wethouder om in te gaan op de verschillende elementen van die studie. Hoe is die studie uitgevoerd? Dat is immers niet duidelijk. De PvdA wil graag meedenken over de ontwikkeling van het gebied. Het verschil van € 4 miljoen naar € 18 miljoen is enorm groot, zeker indien men ook ruimte wil blijven geven aan maatschappelijke en culturele ontwikkelingen binnen dat gebied. Hoe wordt voorkomen dat het wonen-wonen-wonen wordt? Hoe beschermt men het industriële monumentale erfgoed? Hoe sluit het voornemen om de loodsen te slopen aan op de vestingvisie van Maastricht? Daarin staat immers dat de loodsen moeten worden behouden. De PvdA kiest niet voor de uitwisseling van het industriële erfgoed met een groene woontoren. Verder is de aanleg van een nieuwe, aanvullende weg een belangrijk onderdeel van het voorstel, want over de oude weg moet nog een tram rijden. Wat is dan de meerwaarde van die nieuwe weg? Is dit geen geldverspilling? Kan de wethouder dit nog een keer kritisch bekijken, gezien het enorme financiële tekort? Dat is misschien ook voortschrijdend inzicht.

Daarnaast gaf de ambtenaar eerder ten aanzien van de stikstofproblematiek aan dat dit geen probleem zal vormen. Kan de wethouder garanderen dat deze ontwikkeling absoluut geen stikstofissue wordt? Ten slotte gaf de wethouder ook stellig in de stadsronde aan dat het COVID-19-virus geen of een heel minimale invloed heeft op de ontwikkelingen. Hoe stellig kan de wethouder werkelijk zijn, nu de tweede golf het dagelijkse leven enorm beïnvloedt? De raad moet immers weten wat de realistische verwachtingen zijn. De gemeente kan bijvoorbeeld ook als er meer betaald wordt voor de grond, meer zeggenschap willen hebben over de inhoud en bepaalde randvoorwaarden stellen aan die 50% inhoudelijke kwaliteit, bijvoorbeeld ten aanzien van de borging van bepaalde maatschappelijke en culturele functies. Vindt de wethouder het terecht om opnieuw te spreken over de invulling van die prijsinhoudelijke kwaliteitsverhouding?

De PvdA heeft dus veel vragen en een kritische blik. Dat is ook nodig voor een majeur project. De raad heeft in het verleden ook aangegeven nog meer op majeure projecten te willen zitten en het college heeft ook aangegeven daaraan mee te willen werken. Dit zou ook zomaar het laatste moment kunnen zijn dat de raad nog invloed kan hebben op een inhoudelijke invulling van dat gebied. De raad moet die taak serieus nemen.

PVM (Smeets) vraagt hoe de PvdA denkt over een financieel plan dat uitkomt op een nul bij de grex, dus niet € 8 miljoen nadelig.

PvdA (Slangen) is altijd kritisch geweest op de ontwikkeling van de grex en de onrendabele top. De PvdA zal een plan dan ook met diezelfde kritische blik, maar ook open minded bekijken. Een onderdeel van het plan moet wel zijn dat men appels met appels vergelijkt en dus niet appels met peren. De PvdA ziet het plan graag tegemoet.

VVD (Van de Wouw) heeft tijdens een recente wandeling in het Belvédèregebied en het Frontenpark weer van veel inwoners gehoord dat gevraagd wordt wanneer werk wordt gemaakt van het Landbouwbelang. Het Landbouwbelang ziet er niet uit en dit is geen visitekaartje voor de stad. Een jaar geleden bij de bespreking van de tendervoorwaarden, heeft de VVD al aangegeven dat het Bassin een mooie entree verdient vanaf de waterkant. De ontwikkelingen rondom Sappi Zuidwest bieden de kans om het hele gebied goed in te richten. Tijdens de presentatie zijn de randvoorwaarden nog eens benoemd en de VVD kan zich hierin vinden. De VVD is voorstander van een combinatie van functies, een toegankelijk gebied met goede verbindingen zodat iedereen hiervan kan genieten.

De VVD heeft twee aandachtspunten, één ervan is ook vermeld in de bijdrage bij het Sphinxkwartier inzake het parkeren en de parkeerdruk. Men maakt zich zorgen over de parkeerdruk als functies worden toegevoegd. De VVD deelt deze zorgen. Hoe gaat de wethouder hiermee om? Verder kost de ontwikkeling van het gebied enerzijds geld, maar levert anderzijds ook geld op. Dat is goed om de onrendabele top terug te dringen. Inmiddels heeft de raad verschillende scenario's over de opbrengst ontvangen, waarvoor dank. De VVD is geen voorstander van de minimale variant waarvan de opbrengst € 10 miljoen is. De VVD wil ook geen sociale huur toevoegen op deze locatie. Dat heeft te maken met de hoogte van de opbrengst, maar ook gelet op het Stec rapport en de reactie van de corporaties. Zij geven aan dat er een beperkte behoefte is aan het toevoegen van sociale huur. Het gaat vooral om de toekomstbestendigheid van de bestaande voorraad. De VVD mist wel een variant met een opbrengst van € 28 miljoen samen met een bredere mix van wonen. Dit is nu alleen uitgewerkt voor het topsegment. Is er ook een scenario mogelijk met een hogere opbrengst en een bredere woonmix? Kan de wethouder dit scenario nog uitwerken?

GroenLinks (Van der Gugten) stelt vast dat de VVD vooral spreekt over wonen en de opbrengsten daarvan. Heeft de VVD ook een visie op hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen op het gebied van andere functies?

VVD (Van de Wouw) heeft ook al aangegeven dat de fractie een voorstander is van de randvoorwaarden zoals die zijn besproken, dus een mix van publieksfuncties om het gebied ook aantrekkelijk te maken voor het publiek, om de verbinding te leggen in de openbare ruimte. Anderzijds is het ook een gegeven dat de financiën van de stad niet rooskleurig zijn. Hier ligt een kans om zowel aan die publieksfuncties een invulling te geven en anderzijds is er ook voldoende ruimte voor wonen.

GroenLinks (Van der Gugten) stelt vast dat de VVD vooral geïnteresseerd is in een hoge opbrengst, dus € 28 miljoen. Dan blijft wel erg weinig ruimte over om de huidige functionaliteit deels overeind te houden. GroenLinks vindt dat de VVD zich moet afvragen of dat een juiste keuze is.

SP (Schut) vindt het plan voor Sappi Zuidwest heel mooi. Het stadscentrum wordt daardoor naar het noorden uitgebreid. De SP sluit volledig aan bij het betoog van GroenLinks. Wat heeft de stad hieraan? Welke functies zou de stad het meest moeten hebben? Hoe vult men het gebied uiteindelijk in? D66 en de PvdA hebben dezelfde insteek. De SP sluit zich graag hierbij aan. De SP heeft ook vragen rondom de positie van het Landbouwbelang. De SP heeft in het verleden altijd aangegeven dat dit rafelrandje kan blijven bestaan. In dat kader vraagt de SP wat de wethouder vindt van de laatste reactie van het Landbouwbelang. Zij vragen om minimaal 4.000 vierkante meter als harde voorwaarde in de tender. Verder sluit de SP aan bij de vraag van D66 met betrekking tot de monumentale status van het zuidelijke deel van het Landbouwbelang. Hoe wordt met de

monumentenlijst omgegaan? Wat zijn überhaupt de mogelijkheden om met dit pand nog iets anders te doen? Verder zit de SP ook met de risicoanalyse. Er ligt nu een plan. Wat is het realiteitsgehalte gezien de veranderde economische omstandigheden? Welke werkgelegenheid en ondernemerskansen biedt dit project? Kan de wethouder meer uitleg geven over de diversiteit die in dat gebied wordt ontwikkeld?

PVM (Smeets) stelt vast dat de raad keuzes moet maken en goed op de centen moet letten. Soms maakt men ook keuzes die niet iedereen even leuk vindt, maar dat is wel een van de taken van de volksvertegenwoordiging. PVM kiest in dit dossier voor een andere keuze dan het raadsvoorstel. PVM wil in deze moeilijke financiële tijd geen tekorten voor dit mooie stukje Maastricht. Daarom komt PVM met een amendement en met een motie die ervoor zorgen dat keuzes op een andere locatie mogelijk gemaakt kunnen worden. PVM zal dit toelichten en vragen aan de griffie om het amendement en de motie morgen te publiceren. Het raadsvoorstel is gebaseerd op een bodemprijs van € 18 miljoen. PVM denkt dat die bodemprijs naar minimaal € 30 miljoen kan. Het tekort van € 8 miljoen hoeft men dan niet in de grex te doen. Er is dan een overschot van € 4 miljoen. PVM wil dit met een amendement doen. Verder zal in de motie staan dat de extra inkomsten boven het bedrag van € 26 miljoen ter beschikking worden gesteld ten behoeve van de saneringskosten van het Trega-/Zinkwit-terrein in Limmel. Kan het college onderzoeken hoe dit financieel-technisch kan worden verwerkt en komen met een voorstel? Kan de sanering worden uitgevoerd met deze extra inkomsten, opdat op deze locatie de gewenste woningbouw gerealiseerd wordt? De vraag is dan hoe men aan die € 30 miljoen komt. PVM is uitgegaan van het scenario maximum, waarbij € 28,5 miljoen staat genoemd. Dat is voor een oppervlakte van circa 9.500 vierkante meter. Er kan dus nog 4.500 vierkante meter extra worden bebouwd en daarmee kan die extra € 1,5 miljoen worden opgebracht. Hoe die 4.500 vierkante meter worden benut, laat PVM graag aan de projectontwikkelaars over. Verder staat die 44.000 vierkante meter voor PVM ook niet vast. Men mag best een groter oppervlak benutten. Hoe meer oppervlak wordt benut, hoe meer geld dit oplevert. Dan kan men ook andere keuzes maken en misschien kan men dan ook nog woningen in het middensegment toevoegen. PVM wil dus graag het gebied vergroten en verbeteren. € 30 miljoen moet dus zeker haalbaar zijn.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt of PVM ook een visie heeft op hoe de stad zich verder moet ontwikkelen. Dat gaat niet alleen over wonen en het genereren van opbrengsten uit het plegen van nieuwbouw, maar ook over het realiseren van functies die een stad nodig heeft om als stad aantrekkelijk te blijven. Hoe wil PVM op die plek de functionaliteit van de stad verder vormgeven?

PVM (Smeets) antwoordt dat in het scenario maximum 1.000 vierkante meter maatschappelijke functies staan, plus 3.500 vierkante meter commerciële functies. Hieraan kan men iets toevoegen en dan komt men aardig in de buurt van de bestaande scenario's. Er moeten dus zeker functies komen. PVM wil echter niet in deze tijd nog eens € 8 miljoen extra negatief in de grex, maar op nul uitkomen. Dan moet men dus politieke keuzes maken.

GroenLinks (Van der Gugten) stelt opnieuw vast dat PVM niet verder komt dan het noemen van tonnen en vierkante meters. PVM kan op geen enkele manier een beeld schetsen van de soort activiteiten en functionaliteiten die men daar kan realiseren.

PVM (Smeets) antwoordt dat GroenLinks dat mag vinden. De 1.000 vierkante meter maatschappelijke functies plus 3.500 vierkante meter commerciële functies staan in het scenario. Daar kan men al aardig mee uit de voeten en misschien kan dit ook nog worden verhoogd. Dat ligt aan de hoeveelheid vierkante meters die men wil gebruiken. Het hoeft dus niet ten koste daarvan te gaan, maar het hoeft ook niet heel veel te zijn. PVM denkt echter ook niet dat iets wat met het Landbouwbelang vergelijkbaar is aldaar moet komen.

PvdA (Slangen) begrijpt per interruptie dat PVM het scenario maximum gebruikt om door te tellen. Verder erkent PVM ook dat nog 4.500 vierkante meter extra aan commerciële functies kan worden besteed. Is PVM bereid om die vierkante meters uit te ruilen tegen het Landbouwbelang en dit ook op te nemen in de tendervoorwaarden?

PVM (Smeets) vindt niet dat het Landbouwbelang op deze locatie moet blijven zitten. PVM gaat dus ook niet hiermee akkoord. PVM wil wel meedenken over mogelijkheden en dat kan met die vierkante meters.

SP (Schut) dacht dat PVM voorstander was van 4.500 vierkante meter extra woonvolume. Gaat men dan de hoogte in? Wordt alles volgebouwd?

PVM (Smeets) legt uit dat men in totaal 44.000 vierkante meter kan gebruiken. In het scenario maximum staat nu 39.500 vierkante meter, dus dat betekent dat men nog 4.500 vierkante meter kan gebruiken. PVM wil met die 4.500 vierkante meter € 1,5 miljoen extra verdienen, waardoor men uitkomt op € 30 miljoen. Dan is er geen grex-tekort. Het bedrag wat overblijft, kan voor de realisatie van het middensegment op het Trega-/Zinkwit-terrein worden gebruikt.

SP (Schut) vraagt of PVM het ook prima vindt als daar woningen in het hoogste segment worden gebouwd.

PVM (Smeets) antwoordt bevestigend. Daar moeten inderdaad geen sociale huurwoningen worden gebouwd. PVM denkt aan 80 appartementen van € 500.000 of 50 appartementen van € 600.000 of 50 appartementen van € 800.000 of 25 appartementen van € 1 miljoen. Met die 4.500 vierkante meter erbij kan bijvoorbeeld nog een laag onder € 500.000 worden gerealiseerd. PVM laat dat echter graag aan de projectontwikkelaars over.

PVV (Geurts) was altijd al blij met het project wat nu voorligt. Men moet inderdaad naar de toekomst kijken bij deze ontwikkeling en de oprekking van de binnenstad. De PVV heeft al vaak uitleg gekregen van de heer Bartholomé over de visie. De PVV kan dus nergens een gebrek aan visie vinden. Verder kan de PVV zich ook vinden in de bijdrage van PVM. De fractie is dan ook heel benieuwd naar het antwoord van de wethouder hierop. Verder was de PVV bij de discussies over de tender en het Landbouwbelang de enige partij die het zonder bezwaren eens was met het gevoerde beleid van de fifty/fifty-regeling ten aanzien van de opbrengsten en de kwaliteit. De samenleving en de stad ontwikkelen zich en het college heeft al meermaals laten zien en horen dat groei een onderdeel hiervan is en die invulling zal in de loop van de tijd vanzelf plaatsvinden. Verder maakt het Landbouwbelang nog altijd deel uit van de tender en zij staan ook open om daaraan mee te doen. Er is ook niemand die hen dat recht ontnemt. De wethouder heeft ook toegezegd dat het Mandrilgebouw ook een optie voor hen is. Het is dus niet zo dat de mensen van het Landbouwbelang de stad uitgejaagd worden. De PVV is ook tamelijk blij met de ontwikkeling van Belvédère. De passie van de wethouder en de heer Bartholomé is op allerlei fronten naar voren gekomen en de PVV kan daarvoor alleen maar applaudisseren. De PVV maakt dus een buiging voor de voortgang van dit project.

SAB (Gorren) is verheugd over het raadsvoorstel. Het is een goed stuk en dat stuk kan ook heel snel compleet worden. Indertijd was de heer Gorren ook altijd voorstander van het project Sappi Zuid. Die hoek moest opgeschoond worden. De heer Gorren zat toen alleen met de werkgelegenheid bij Sappi. Veel mensen uit Maastricht werken daar en het is erg als deze mensen zonder baan komen te zitten. Verder zou het ook jammer zijn als de maakindustrie verdwijnt. Sappi Zuidwest is nu eigenlijk een mooier project dan Sappi Zuid. Dit is minder ingrijpend en de werkgelegenheid voor Maastrichtenaren blijft bestaan. De stad wordt nu naar het noorden uitgebreid, dat is belangrijk. De heer Bartholomé heeft ook uitgelegd dat na een lange tijd van inbreiden, men er niet onderuit komt om het centrum te gaan uitbreiden. De Boschstraat is een aanloopstraat en de vraag is hoe men die straat verder kan ontwikkelen. Die straat wordt steeds leuker, ook met leuke looproutes naar het Bassin, maar die loop is nog niet wat het moet zijn. Dat kan alleen worden gedaan door het centrum uit te breiden richting de wijk Boschpoort. Dat is belangrijk. Verder vindt SAB dat ook nog veel meer kan met het gebied tussen de voormalige vismarkt en het Bassin. Daaraan wordt nu gewerkt. Vanaf 1998 is de heer Bartholomé inderdaad ook al bezig met Belvédère. Dat zijn 22 jaar. Dit is een unieke plek voor de stad Maastricht die men niet zomaar in de markt zet. SAB vindt net zoals PVM, dat de gemeente daaruit moet halen, wat kan. Hoe, dat moet worden bekeken. Verder vindt SAB het PVM-voorstel over Limmel sympathiek. SAB vindt dit gebied dus uniek. Het Landbouwbelang is echter een steenpuist, die niet hoort op die plek. SAB ziet die broedplaats het liefste richting de ENCI vertrekken. Het mag ook geen vrijplaats zijn, maar moet een broedplaats zijn. SAB staat dus helemaal achter het voorliggende stuk en zal dit ook onderschrijven. Ten slotte neigt SAB ook richting het PVM-voorstel.

SP (Schut) merkt op dat SAB aangeeft het maximum eruit te willen halen. Het debat gaat echter over de vraag voor wie het maximum eruit wordt gehaald. Men spreekt over de invulling van dat gebied. De SP vindt dat het gebied op een manier ingevuld moet worden waaraan de stad en de inwoners behoefte hebben. De SP vraagt aan SAB voor wie en met welk doel het maximum eruit moet worden gehaald.

SAB (Gorren) vindt dat het gaat om waaraan behoefte is. SAB denkt niet dat op die plek behoefte is aan sociale huurwoningen. Het geld is immers hard nodig en mensen met een grotere portemonnee willen ook wonen. SAB vindt dat dit aangegrepen moet worden. SAB wil dit gebied ook verder ontwikkelen. Aan het einde van de Boschstraat kan ook een poort terugkomen, zoals in Versailles en in Parijs, waardoor het oude stadscentrum afgebakend kan worden van het nieuwe centrum Belvédère. Verder kan het Kruithuis ook herbouwd worden en bijvoorbeeld als VVV-kantoor worden gebruikt. SAB droomt hiervan.

GroenLinks (Van der Gugten) legt uit dat de VVV zeer tevreden is met de locatie in Fort Sint Pieter. De VVV heeft dus geen behoefte aan het Kruithuis.

50PLUS (Bronckers) vindt Sappi Zuidwest een prachtig plan. 50PLUS kan zich dan ook grotendeels vinden in het raadsvoorstel. Er zijn ook geen woorden voor het enthousiasme van de heer Bartholomé. 50PLUS geeft hem een compliment. 50PLUS is ook blij met de ontsluiting van Sappi Zuidwest, het oprekken van de binnenstad richting de Bosscherweg en het verleiden van de toeristen om dat deel te bezoeken. Daarmee kan men inderdaad de druk op de binnenstad verlichten. De tram blijft echter een doorn in het oog van 50PLUS. De fractie blijft tegen dit geldverslindende prestigeproject, maar de meerderheid van de raad is voor de komst van die tram. Indien de stromen bezoekers inderdaad met de tram naar Maastricht komen, moet de tram eigenlijk

als eindhalte Hotel de Ossekop hebben. SPM en SAB spreken nu over de looproute. Met een halte bij dit hotel, loopt men zo richting Bassin en daarmee is het gebied ontsloten. 50PLUS was ook altijd voorstander van internationale, euregionale treinverbindingen. Dus een treinverbinding Maastricht, Lanaken, Hasselt over de ijzeren brug heeft altijd de voorkeur van 50PLUS gehad. Dit traject kan dan een onderdeel vormen van een internationale verbinding Aken-Antwerpen. Dit is echter geen haalbare kaart voor de meerderheid van deze raad.

Met het maken van deze nieuwe verbinding en de nieuwe brug, kan de bestaande Bassinbrug worden afgebroken. De PvdA sprak over geldverslinding bij de aanleg van een nieuwe weg. 50PLUS vindt het handhaven van de brug over het Bassin geldverslinding. De Bassinbrug deelt de historische haven doormidden en neemt het zicht op Lumière weg. Een afbraak heeft in de historische context dus ook voordelen. Het raadsvoorstel gaat echter uit van de handhaving van deze brug. Dat is dus niet nodig. 50PLUS vindt dat tram en bus niet over die brug hoeven te rijden. Zij kunnen rustig over het nieuwe tracé rijden. 50PLUS deelt dan ook niet hetgeen onder 4.2.4. is beschreven, dat de route Bassinbrug een onmisbare verbinding vormt in de om te leggen ov-as naar Mosae Forum. Het gaat maar over minuten en niet over uren. 50PLUS vindt de langere rijtijden in relatie tot het strakke rijtijdenschema van de bussen dus onzin.

Ten slotte vindt 50PLUS – net zoals SAB – dat bij de woningen eruit gehaald moet worden, wat mogelijk is. 50PLUS ziet ook niets in studentenhuizen en sociale woningbouw op deze A-locatie. 50PLUS kiest dan ook voor het midden en hoge segment.

PVM (Smeets) is ook geen voorstander van de tram, maar nu stoppen met de tram is zo kostbaar, dat stoppen eigenlijk onmogelijk is. Verder vraagt PVM of 50PLUS niet bang is dat België bezwaar zal maken als de tram eerder stopt.

50PLUS (Bronckers) vindt dat inderdaad ook een aspect. 50PLUS ziet dat de meerderheid van de raad voor de tram is. Misschien kan de tram eerder stoppen bij Hotel de Ossekop? Misschien kan dit binnen de afspraken.

VVD (Van de Wouw) heeft moeite ermee dat 50PLUS denkt dat gemaakte afspraken zo maar aangepast kunnen worden. Dit getuigt niet van realisme.

SAB (Gorren) stelt vast dat de tram niet meer weggaat. Daarover hoeft men dus niet te discussiëren. SAB vindt deze tram eigenlijk een kermisattractie, maar het zij zo. Verder vindt SAB het niet meer dan logisch dat de tram ter hoogte van de Muziekgieterij gaat landen. Dat is ideaal.

Verder ziet men veel terug van het stuk uit 2003 in hetgeen nu gerealiseerd wordt. Daarnaast wil SAB ook graag de Bassinbrug weghalen. Een open gebied met water is echt mooier en kan ook beter ontwikkeld worden. SAB weet echter niet of de tram over die mooie nieuwe weg moet rijden. Er moet immers al veel verkeer weggehaald worden uit de Boschstraat om daarvan een looproute te maken. Verder zou het mooier zijn geweest als onder het Sphinxgebouw een mooie bazaar was gekomen in plaats van die kleine winkeltjes. Het is ook belangrijk dat de tram stopt ter hoogte van de Muziekgieterij, want de tram moet Belgische jongeren aldaar gaan afleveren.

50PLUS (Bronckers) sluit aan bij de opmerkingen van SAB. 50PLUS stelt alleen voor dat de tram stopt bij Hotel de Ossekop. Dat is ook dicht bij de Muziekgieterij.

D66 (Barendse) vindt ook dat niet meer gerommeld moet worden aan de plannen voor de tram. Dat zou de gemeente Maastricht heel veel geld kosten en is daarom heel onverstandig. 50PLUS redeneert ook erg gemakkelijk ten aanzien van het verleggen van de busroutes. Dit heeft immers grote gevolgen voor de lijnvoering van Arriva. Arriva zal daarvoor ook geld vragen aan de gemeente.

50PLUS (Bronckers) geeft aan dat de lijnvoering, de busroutes en de rijtijden ieder jaar worden aangepast. De ov-assen en -routes voor Belvédère worden ook nog allemaal aangepast, dus om nu vast te houden aan de ov-as is een voorbeeld van starheid.

D66 (Barendse) legt uit dat de route van de bus dan toch langer wordt. Meer kilometers kosten gewoon meer geld, ook al maakt Arriva een nieuwe busroute.

50PLUS (Bronckers) antwoordt bevestigend. Indien men kiest voor het herstel van het historische Bassin, dan levert dit geld op omdat men de brug niet meer hoeft te onderhouden. Anderzijds brengt het verleggen van de ov-as inderdaad kosten met zich mee. Dit zijn keuzes die 50PLUS maakt.

PVM (Smeets) legt uit dat met de nieuwe weg het verkeer anders loopt. Dat betekent ook dat er minder verkeer over die brug zal rijden. Zijn de huidige verkeersbewegingen zeer afwijkend van de toekomstige verkeersbewegingen? Dat zou immers betekenen dat de bussen nu ook al een probleem hebben met de lijnen. Momenteel zijn er immers al het maximale aantal bewegingen op die brug. Wat wordt straks zo anders? Dit is een vraag aan D66.

D66 (Barendse) legt uit dat als de Bassinbrug de ov-hoofdas wordt in beide richtingen, haalt men die brug weg gaat men via een nieuwe route rijden, dan wordt de rijtijd in beide richtingen met twee tot drie minuten verlengd. Dat kost tijd en dus geld.

PVM (Smeets) begrijpt dat die bus nu ook daar rijdt. De huidige verkeersbewegingen zullen hetzelfde zijn bij een verplaatsing. Of begrijpt PVM dit niet goed?

D66 (Barendse) legt uit dat momenteel de ov-route via de Bassinbrug maar een richting op gaat. Straks loopt de ov-route echter in beide richtingen. Zodra de bus moet omrijden, wordt die route langer. Dat kost tijd en dus geld.

SAB (Gorren) stelt vast dat Arriva bij de aanbesteding erop is geweest dat de rijroute zou kunnen veranderen. De heer Bartholomé is daarvan op de hoogte. SAB vindt het niet goed dat hierover nu zo lang wordt gebakkeleid. Mocht de bus de nieuwe route via de Van Hasselkade gaan rijden is dat probleem ook opgelost. SAB vindt dat deze vraag ambtelijk beantwoord moet worden.

GroenLinks (Van der Gugten) vraagt zich af of het wel zinvol is om in het kader van het debat over Sappi Zuidwest uitgebreid het hele ov-verhaal door midden te zagen. Het is beter om te focussen op het onderwerp.

50PLUS (Bronckers) denkt dat de ov-as een wezenlijk onderdeel is van het raadsvoorstel. Hierover zal dus ook gesproken moeten worden. SAB wees ook al op de plannen om die vervoersas te verleggen. Verder sluit 50PLUS zich aan bij de woorden van SAB. 50PLUS is ook heel benieuwd naar de reactie van de heer Bartholomé.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) wil graag stilstaan bij de discrepantie tussen de raad en wat dit besluit zal betekenen voor de stad en een groot deel van de bevolking. Het doet pijn dat dit niet voldoende wordt gewaardeerd. Groep Alexander Lurvink betreurt enorm deze gang van zaken. In juli 2019 heeft de fractie gepleit voor een uitbreiding van het haalbaarheidsonderzoek om juist het Landbouwbelang mee te nemen in de algemene beschouwing. De wethouder en de coalitie serveerden dit voorstel af met als argument dat de haalbaarheidsstudie niet aan de orde was met betrekking tot het Landbouwbelang. Nu staat in het rapport dat Sappi Zuid en het Landbouwbelang zo goed als onafscheidelijk blijken te zijn.

Verder betreurt Groep Alexander Lurvink de gang van zaken rondom de achterkamertjespolitiek die heeft plaatsgevonden tussen met name de fractie van GroenLinks en een belanghebbende partij en dit zonder mandaat vanuit de raad en zonder transparantie, met een totaal disrespect van eerdere besluiten. Vorig jaar heeft de raad namelijk naast de tenderprocedure ook gesproken over het Kunstfront. De raad heeft via een motie duidelijk aangegeven dat het Kunstfrontpand verkocht zal moeten worden tegen een marktconforme prijs, middels een wettelijke verplichte aanbesteding. Nu staat in de bijlage dat de collega van GroenLinks met een veronachtzaming van dit raadsbesluit onderhandelt over een eventuele Kunstfrontlocatie.

PVM (Smeets) vindt dat zodra wordt gesproken over een partij en over achterkamertjespolitiek, ook duidelijk moet worden gemaakt in hoeverre dit waar is. Wat is daar besproken? PVM wil ook graag een reactie van GroenLinks. Dit kan immers invloed hebben op dit raadsvoorstel. Daarna wil PVM om een schorsing aanvragen.

VVD (Van de Wouw) vindt dat Groep Alexander Lurvink wel heel grote woorden bezigt. Het is nu alsof de raad geen respect heeft. Veel mensen hebben hun visie gegeven en vinden dit positief voor dit gebied. De VVD wil zich dus distantiëren van de woorden van Groep Alexander Lurvink. Dat is niet chique.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) voelde ook onbegrip toen hij in de bijdrage van het Landbouwbelang las dat de fractie van GroenLinks samenzat met vertegenwoordigers. Er is toen onderhandeld over een eventuele locatie voor de culturele broedplaats op het Kunstfrontgebied. Dat kan men ook terugvinden in de stukken.

GroenLinks (Van der Gugten) denkt dat Groep Alexander Lurvink niet goed begrijpt hoe politiek werkt. Als fractie spreekt men met zoveel mogelijk mensen en partijen over de dossiers die op tafel liggen, om de mogelijkheden en onmogelijkheden te onderzoeken. Indien Groep Alexander Lurvink dit niet oké vindt, dan moet hij ogenblikkelijk met meer details komen om dat uit te leggen. Om dit allemaal zomaar in de box te laten zitten, lijkt GroenLinks erg ongezond. GroenLinks vraagt aan Groep Alexander Lurvink om duidelijkheid te scheppen over hetgeen de fractie suggereert, zodat de raad hiervan iets kan vinden. Groep Alexander Lurvink gooit nu wat halve feiten de lucht in, in een mix die niemand begrijpt. Dit heeft vooral met een opperste verwarring aan de kant van Groep Alexander Lurvink te maken.

PvdA (Slangen) wil graag richting Groep Alexander Lurvink uitspreken dat mevrouw Slangen ook regelmatig met bepaalde gevoelens bij bepaalde zaken zit, maar in de raadzaal worden wel de besluiten genomen. Dat is hoe de democratie werkt. Iedereen mag daarvan van alles vinden, maar het is te gemakkelijk om bij een besluit

wat hen misschien niet aanstaat, het op deze manier op de fracties te spelen. Verder is hetgeen GroenLinks zegt ook niet chique. Het is ook niet oké om tegen een collega-raadslid te zeggen dat hij misschien niet begrijpt hoe het werkt. Hier zitten 39 raadsleden samen met heel veel toegewijde burgerleden en men moet ervoor waken dat het persoonlijk wordt en dat fracties worden aangevallen, De PvdA heeft ook geen idee waar dit over gaat. De PvdA vindt dit echt een probleem, want de fractie kan ook niet beoordelen of dit waardevol is voor dit debat. Ofwel scheidt men nu duidelijkheid en bespreekt men dit later als fracties met elkaar, ofwel vervolgt men het debat op de inhoud. Mocht dit gevolgen hebben voor de inhoud, moeten alle woordvoerders dit horen. De raad kan niet vergaderen met flarden van informatie.

PVM (Smeets) maakt een punt van orde. De fractie vraagt om een korte schorsing. De **voorzitter** schorst de vergadering om 21.23 tot 21.32 uur.

Schorsing

De **voorzitter** heropent de vergadering.

PVM (Smeets) vindt lobbyen heel normaal. Dat doet iedere partij. Zodra Groep Alexander Lurvink spreekt over toezeggingen moet dit worden aangetoond. Dat is een ander verhaal.

De **voorzitter** vat samen dat vanavond wordt gesproken over het beleidskader. Kan de vergadering zodanig worden voortgezet?

PVM (Smeets) neemt aan dat Groep Alexander Lurvink hierover ook nog iets wil zeggen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) had duidelijkheid kunnen scheppen als de collega's hem meer tijd hadden gegeven. Er is een mail en er zijn documenten die ook in het raadsinformatiesysteem staan. De fractie zal de exacte datum nog aanreiken en dan kunnen de fracties zelf een beoordeling maken. Verder zijn er ook meerdere getuigen van die gesprekken.

GroenLinks (Van der Gugten) stelt vast dat Groep Alexander Lurvink dus aangeeft dat GroenLinks niet normaal met groepen in de stad gesproken heeft en dat GroenLinks toezeggingen heeft gedaan. Los van het feit dat een fractie helemaal niet in de positie zit om überhaupt toezeggingen te doen, heeft GroenLinks dit ook niet gedaan. GroenLinks heeft gewoon overlegd met mensen en groepen in de stad over dossiers die belangrijk zijn, waaronder het Landbouwbelang. GroenLinks heeft dit op een volstrekt normale en correcte manier gedaan. Indien Groep Alexander Lurvink iets anders hierachter zoekt, is dat voor zijn rekening.

De **voorzitter** stelt voor om door te gaan met het beleidskader en geeft het woord aan Groep Alexander Groep.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) citeert: 'Het Landbouwbelang heeft op aandringen van de GroenLinks-raadsfractie een onderzoek laten uitvoeren naar de inpassing van de culturele vrijplaats van het Radiumterrein c.q. Cabergerweg 45.' De raad kan dit nu zelf interpreteren. Verder wordt weer van de raad verwacht dat de raad een besluit neemt dat zware gevolgen heeft voor een van de meest belangrijke culturele broedplaatsen van Maastricht. In deze tijden van corona en diepgaande crisis in de culturele infrastructuur vindt de fractie het onbegrijpelijk dat er nog steeds geen broedplaatsenbeleid bestaat, zeker nu de cultuurvisie zo goed als ten onder gaat. De coalitie is bereid om alles te doen om het Sjiem en Sjoen van de stad te beschermen, denk aan Musica Sacra of Jazz Maastricht. Groep Alexander Lurvink is hiervan ook een voorstander, maar het is onbegrijpelijk dat dit unieke burgerinitiatief nu zo hard de nek wordt omgedraaid zonder een bodem te bieden. De raad moet zich buigen over een dieper probleem: 'Hoe formuleren we en hoe voeren we ons eigen beleid uit?' Hoe kan het dat de raad een duidelijke opdracht heeft gegeven en dat de raad een paar maanden later hoort over het fait accompli van een groene toren tijdens een informele kennissessie? Dit vanwege politieke overwegingen die steeds het beleidswater vertroebelen. Groep Alexander Lurvink vindt dit een structureel probleem dat zich blijft herhalen. Dat is de reden waarom de fractie het overzicht kwijtraakt, of het nu gaat over het sociale domein of over andere beleidsdomeinen. Groep Alexander Lurvink wordt ook misselijk van het feit dat deze raad kiest om steeds met dubbele maten te werken. Hiermee wordt de betrouwbaarheid van de raad ondermijnd en wordt steeds de precedentwerking bevestigd, waarom men de raad niet meer vertrouwt. Groep Alexander Lurvink roept de raad nogmaals op om een goed voorbeeld te geven. Laat de raad stoppen met achterkamertjespolitiek en bekijken hoe men de belangen van de stad ongeacht het financiële gewicht, maar wel gezien het economische belang kan behartigen. Men moet kijken naar concrete stappen. De fractie acht het waarborgen van een culturele vrijplaats van belang. Gezien de ontwikkelingen in dit gebied en de resultaten van het onderzoek, wil de fractie – als men de bodemprijs wil herzien – ook graag de criteriaverhoudingen herzien en naar boven bijstellen.

VVD (Van de Wouw) vindt het heel mooi dat Groep Alexander Lurvink de culturele vrijplaatsen wil waarborgen. Hoe wil Groep Alexander Lurvink dat realiseren? Hoeveel geld wil Groep Alexander Lurvink daarvoor uitgeven? De VVD vindt dat partijen ook bereid moeten zijn om daaraan een prijskaartje te hangen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) dankt voor deze terechte vraag. De fractie verwijst daarvoor naar het antwoord van het Landbouwbelaan waarin verschillende exploitaties staan. Er worden verschillende mogelijkheden genoemd. De vraag is of de raad dit wil.

VVD (Van de Wouw) heeft dat ook gelezen. Er staat veel over vierkante meters, maar niets over de financiering. Een culturele vrijplaats zal immers altijd geld kosten. Men zal dus ook een business case moeten overleggen.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) vindt dat nu ook – net zoals bij de tram – geldt dat men niet steeds opnieuw aanpassingen kan doen. De raad doet dit nu in feite wel. Oorspronkelijk is immers een bodemprijs van € 4 miljoen vastgesteld. De fractie heeft het volle vertrouwen in de initiatieven van het Landbouwbelaan indien deze prijs niet wordt aangepast. Dit toont immers professionaliteit. De fractie wil hen die kans bieden. Dat was ook de reden van de 50/50-criteria. Indien men de bodemprijs echter wil verhogen, moet dit gecompenseerd worden en dan moet ook naar de kwaliteitsverhouding gekeken worden.

VVD (Van de Wouw) legt uit dat de kwaliteitsverhouding is opgenomen. Er is ook een culturele invulling, dus er is ook nog altijd een mogelijkheid voor een vrijplaats. Het Landbouwbelaan kan met een projectontwikkelaar daarover afspraken maken, maar dan zullen zij wel met goede plannen moeten komen.

PVM (Smeets) vindt een vergelijking tussen het Landbouwbelaan en de tram krom, omdat de gemeente bij de tram een schadeclaim van België kan verwachten, als bij de tram andere keuzes worden gemaakt. Bij het Landbouwbelaan kunnen wel andere keuzes worden gemaakt en kan men geld genereren. PVM vraagt wat Groep Alexander Lurvink bereid is aan schade te maken bij de onrendabele top. Vindt Groep Alexander Lurvink dat goed om in deze tijd te doen?

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) vindt dit een interessante vraag. Er is een alternatieve manier hoe de gemeente bijvoorbeeld het Landbouwbelaan of een vergelijkbaar initiatief kan faciliteren, zodat zij een goedlopend business model wordt verkregen. Daarmee kunnen zij van toegevoegde waarde zijn voor de wijk en de stad. De gemeente kan bijvoorbeeld voorstellen dat een initiatief het object kan aankopen in termijnen voor de boekwaarde. Het zou mooi zijn als de raad innovatief hiermee omgaat, zodat de gemeente aan culturele en zelfs zakelijke ondernemers een brede extra handreiking kan doen. De overheid moet hierin misschien een meer Keynesiaanse rol innemen, bij het ondersteunen van het economische belang van de stad. Het gaat om het stimuleren van de aanvraag in plaats van supply.

PvdA (Slangen) deelt een gedeelte van hetgeen Groep Alexander Lurvink naar voren brengt. Vorig jaar is een aantal besluiten genomen en dit wordt nu anders ingevuld. Het is echter wel een feit dat het nu gaat over een stuk ontwikkeling dat veel groter is dan het Landbouwbelaan alleen. Het Landbouwbelaan is daarvan een belangrijk onderdeel, maar het Landbouwbelaan gaat niet het gehele gebied invullen. Ook staat het aan het Landbouwbelaan vrij om te praten met anderen over de volledige invulling van dat gebied en kunnen zij ook meedoen aan die tender, maar wel onder de voorwaarde van een andere bodemprijs. Wat wil Groep Alexander Lurvink bereiken met het behouden van de bodemprijs van € 4 miljoen, ook juist gerelateerd aan deze tijden? Daarnaast proeft PvdA ook dat Groep Alexander Lurvink het eens is met de fractie dat er wel een discussie moet zijn over de mogelijkheden bij het opnieuw invullen van die randvoorwaarde van de tender.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) vindt ook dat er veel begrip bestaat tussen zijn fractie en PvdA. Groep Alexander Lurvink is niet per se voor het behouden van een bodemprijs van € 4 miljoen, want er wordt nu een woonfunctie mogelijk gemaakt en dat brengt een andere prijs met zich mee. Wel moet men heel goed opletten wat men gaat doen met deze bodemprijs, want de facto wordt daarmee de kwaliteitsverhouding beïnvloed. Groep Alexander Lurvink spreekt zijn frustratie uit over de vermenging van cultuur met vastgoed. Het college is ook helaas nog steeds niet met een broedplaatsenbeleid gekomen. Dan zou dit vraagstuk immers integraal benaderd kunnen worden. Groep Alexander Lurvink vindt dat dit raadsvoorstel veel consequenties heeft voor een groot deel van de bevolking.

PVM (Smeets) vraagt uitleg over het broedplaatsenbeleid. Is dat er niet?

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) ziet nergens het broedplaatsenbeleid geagendeerd staan. Groep Alexander Lurvink vraagt om te bekijken wat het beste compromis is in het belang van de hele stad.

De **voorzitter** geeft het woord aan de wethouder voor de beantwoording.

Wethouder Krabbendam dankt het CDA voor de complimenten, met name ook voor de heer Bartholomé. De wethouder deelt mee dat zich inmiddels drie partijen hebben gemeld. Verder heeft de SPM een aantal technische vragen gesteld. Men kan terugzien in de scenario's dat gedifferentieerd kan worden tussen huur en koop. Dat hangt uiteraard wel van de besluitvorming van de raad af. Verder was de aanloopstraat Boschstraat altijd een zorgenkindje in het beleid. Men heeft onder andere van de ontwikkelingen rondom het Eiffelgebouw geleerd dat een aanvullende functie – Loods 5 en het Student Hotel – zorgt voor een loop in het gebied. De Boschstraat ontwikkelt zich nu steeds beter. Zodra de tram op de Bosscherweg bij Loods 5 halteert, zal dit nog meer toenemen en zullen bezoekers ook doorlopen naar de Markt. De les is dat met het toebrengen van bepaalde speciale functies aan de randen van het stadsgebied die ook iets toevoegen aan het aanbod van de stad, men ook een bepaalde loop kan creëren. Daarnaast moet men ook nadenken over hoe dat een aantrekkelijke route wordt en dan zal ook bekeken worden hoe de Bassinbrug vriendelijker kan worden gemaakt, zodat het aanzicht van het Bassin aantrekkelijker wordt en dat mensen gemakkelijker de route naar dat deel van de stad kunnen vinden.

In antwoord op de vraag over de onrendabele top en hoelang die voorziening moet duren, legt de wethouder uit dat dit afhangt van wat uit de tender komt. Het voorstel is om € 18 miljoen als minimumprijs te hanteren. De raming ad € 8 miljoen is gemaakt voor het afkopen van het contract, het aanleggen van de weg en het aankopen van de grond. Dit wordt toegevoegd aan de onrendabele top negatief. Het is echter niet gezegd dat uit de tender € 18 miljoen komt. Mocht dit meer zijn, dan wordt die € 8 miljoen navenant lager. De voorziening die jaarlijks wordt getroffen om de onrendabele top te dichten, bedraagt ad € 2,3 miljoen en indien men € 8 miljoen deelt door € 2,3 miljoen, wordt het aantal jaren dat extra gespaard moet worden meteen inzichtelijk. Als het minder is dan € 8 miljoen, dan wordt het aantal jaren ook minder. De grex is echter wel een langlopend project. Het is mogelijk dat de grex in 2028 gereed is, maar het kan ook zijn dat men in 2029 concludeert dat het nog niet klaar is. Dit wordt een besluit van de raad en de wethouders op dat moment. Er kan dus nog van alles gebeuren. Het is mogelijk dat bepaalde ontwikkelingen positiever uitvallen en daarmee wordt de onrendabele top van de grex dus ook weer kleiner. Al die aspecten hebben met elkaar te maken. Plussen en minnen vormen dus de essentie van de grex.

Desgevraagd legt de heer **Bartholomé** ambtelijk uit dat werd bedoeld op de passage waarin staat dat een weg wordt aangelegd, dus de doortrekking van de tunnel naar de Fransensingel. Er is bedoeld dat het gaat om de situatie als ooit die weg wordt doorgetrokken naar de Noorderbrug. Dit is misschien een eindplan over tientallen jaren. De vraag was of die weg er helemaal uit moet. Dat is niet zo, alleen het laatste gedeelte moet eruit, met name de aansluiting aan de Fransensingel. Indien men op enig moment voor die situatie komt te staan, dan gaat het echter over veel meer dan alleen de bocht naar de Fransensingel eruit halen. Dat wordt met die tekst bedoeld.

Wethouder Krabbendam legt vervolgens uit dat corona niet zo'n omstandigheid is waarover op pagina 14 wordt gesproken. Er is ruimte voor woningen in Belvédère. In dat contingent kan gedeeld worden. In hoeverre er contingent bijkomt, hangt af van het woonprogrammeringsbeleid. Stel dat een x-aantal woningen toegevoegd mag worden, dan moet de raad een keuze maken over de locatie. Het is belangrijk om te bedenken wat men daarmee doet. Het belangrijkste risico aan de opbrengstenkant is de marktontwikkeling. De economische ontwikkelingen zijn ongewis. Men kan wel stellen dat er behoefte is aan woningen in de stad. Dit is een toplocatie is en dat verandert niet. Ontwikkelaars vinden dit ook een interessante locatie. De wethouder meent dat men het moet doen met de kennis van nu.

SP (Schut) stelt per interruptie vast dat de wethouder een link legt naar de woonprogrammering. De raad heeft al een paar keer aangegeven dat er behoefte is aan woningen. De raad heeft echter vooral gevraagd naar starterswoningen en woningen voor ouderen en middeninkomens. Zit dit in het plan voor Sappi Zuidwest?

SAB (Gorren) sluit bij de vraag van SP aan. In het verleden stonden in Belvédère duizenden woningen gepland maar die zijn toen geschrapt. Als die niet elders zijn ingevuld, heeft Maastricht die nog tegoed. Hij ziet dat de heer Bartholomé ja schudt ja, maar de wethouder schudt nee. Zij zitten niet op een lijn.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat op de plannen van Belvédère van 12 jaar geleden flink is afgeboekt. Geconcludeerd werd dat 4.200 woningen niet meer aan de orde waren. In de huidige woonprogrammering is een bepaald contingent aan woningen voor Belvédère en de Groene Loper toegewezen en binnen dat contingent valt Sappi Zuidwest.

In antwoord op GroenLinks geeft de wethouder aan dat die discussie bij het voorgaande besluit over het Landbouwbelaang uitgebreid is gevoerd. Dat is de reden dat het college een prijs-kwaliteitverhouding van 50/50 heeft voorgesteld. Daarmee wordt een fors deel van de tenderpunten aan kwaliteit toebedeeld. De gemeente heeft inmiddels veel ervaring met tenders en hoe de kwaliteit naar voren moet worden gebracht. Men heeft ook bij tenders in het verleden gezien dat de gemeente erin slaagt om tenderdeelnemers uit te dagen om daadwerkelijk te zoeken naar creatieve oplossingen om zo goed mogelijk de kwaliteit te bedienen. Dit staat een goede prijs niet in de weg. De raad heeft al kennis kunnen nemen van de ideeën van een van de potentiële deelnemers. De wethouder kan hieraan geen kwalificaties verbinden, maar het denkproces is dus al gestart.

Men wil kans maken om voor die goede locatie de tender te winnen. De wethouder heeft vertrouwen hierin, juist omdat voor die 50% kwaliteit is geopteerd.

In antwoord op de vraag van de SP geeft de wethouder aan dat de scenario's laten zien dat een differentiatie van woningen mogelijk is als men uitgaat van een minimumprijs van € 18 miljoen. Dan is het niet alleen maar wonen voor de rijken. De wethouder stelt voor dat de raad de woonprogrammering afwacht, indien de raad vindt dat er een behoefte is aan bepaalde woningen. In de woonprogrammering wordt met onderzoeken duidelijk gemaakt waaraan daadwerkelijk behoefte is en dan kan de raad dit toetsen aan haar eigen opvatting. Het is mogelijk dat eventuele tenderdeelnemers zien dat er behoefte is aan bepaalde woningen, en dat dit ook al meegenomen wordt in hun aanbod. Dat is immers openbare informatie.

PvdA (Slangen) stelt per interruptie vast dat de wethouder vraagt om te wachten op de woonprogrammering. Had het de wethouder niet gesierd als hij op die zaterdagochtend niet was begonnen over die chique woontoren? Dat was de aanzet voor de vragen en deze discussie. Het leek op groen wonen voor de happy few. De wethouder had toen beter iets terughoudender kunnen zijn.

Wethouder Krabbendam vindt 'sieren' kwalificerend en is het daar niet mee eens. Het was jammer dat de PvdA niet bij die bijeenkomst was, want hij heeft benadrukt dat het een plek moet zijn waar niet alleen rijke mensen kunnen wonen. Hij sprak overigens over een verticaal bos en niet over een groene woontoren. D66 vindt de silo, het atelier en de kranen belangrijk om te behouden. Hij heeft toen gezegd dat de gemeentelijke monumentale status op de silo zit en niet op de andere onderdelen van het complex. Daarmee zegt hij niet dat meer onderdelen van het complex een bepaalde uitstraling hebben. De spoorbrug heeft ook een bepaalde uitstraling, maar de gemeentelijke monumentale status zit op de pijlers en niet op de boog. Als wonen op die plek mogelijk wordt, dan is het lastig om voor te stellen dat de silo ook geschikt is te maken voor wonen zonder dat men de gemeentelijke monumentaliteit aantast. Het is een hoge silo zonder ramen. Hij heeft toen gezegd dat men daarmee in de buurt komt van het slopen van delen, maar ook dat men kan kiezen voor iets baanbrekends anders, om aan de skyline van Maastricht langs de Maas een uitstraling te geven. Er is echt nood aan vergroening in de stad. Er zijn te weinig bomen en binnenstadbewoners vragen vaak om bomen. Wat is dan mooier dan een verticaal bos? De wethouder heeft dat zo gebracht op de zaterdagochtendssessie. Leuk is dat er een hele serie artikelen kwam en dat dit mensen aan het denken zette. Dat is hetgeen hij beoogt. De wethouder wil graag creativiteit aanboren door met prikkelende voorbeelden te komen. Dit kan tot sloop leiden, maar ook dat het gebied aangepast wordt met behoud van een groot deel van het complex.

PVM (Smeets) was bij de bijeenkomst. PVM begrijpt waarop de PvdA doelt, want er was een mooie foto van een groene toren. Het probleem was dat de raad nog bijgepraat zou worden, en er was een journalist van De Limburger aanwezig was, waardoor het een apart verhaal werd.

Wethouder Krabbendam geeft aan dat het getoonde plaatje niet het beste voorbeeld was. De PvdA geeft aan dat de wethouder zei dat hij het proces niet verder wilde trainen. 'Mensen hebben recht op een besluit en op duidelijkheid.' Hij heeft dat inderdaad gezegd. Het gevaarlijke van citeren is echter dat dingen uit de context kunnen worden gehaald. Er is veel meer gedeeld op die avond. De PvdA vindt het raadsvoorstel in strijd is met die uitspraken en vraagt of er sprake is van voortschrijdend inzicht. De wethouder legt uit dat dit een ander voorstel is dan vorig jaar en er is geen sprake van voortschrijdend inzicht. Vorig jaar is al aangekondigd dat de gemeente in gesprek is met Sappi en dat dit effect kan hebben. In de zaterdagochtendssessie in het voorjaar zijn de resultaten van die gesprekken gedeeld met de raad. Daarom is het voorstel om niet een minimumprijs van € 4 miljoen, maar van € 18 miljoen te hanteren.

PvdA (Slangen) is zich wel degelijk bewust van de context. Maar de tijden zijn veranderd en daarom stelt PvdA voor om te wachten met de tendervoorwaarden. Het is geen aanval op de wethouder, maar de raad en het college moeten samen reflecteren op besluiten en voor de inwoners duidelijk zijn waarom de gemeente van € 4 miljoen naar € 18 miljoen gaat.

Wethouder Krabbendam is blij met deze toelichting van de PvdA. Ten aanzien van de vraag over de vertrouwelijk stukken legt de wethouder uit dat dit om taxatierapporten gaat. Dat is gevoelige informatie, zeker voor de tender en moet vertrouwelijk blijven. De raadsleden hebben alle recht om die stukken vertrouwelijk in te zien. De PvdA vraagt hoe men kan voorkomen dat het wonen-wonen-wonen wordt. De wethouder legt uit dat daarom aan het vorige raadsvoorstel de 50% kwaliteit is toegevoegd. Dit ligt echter niet ter wijziging voor. Met de scenario's wordt getoond dat er mogelijkheden zijn om dat inhoudelijk in te vullen, zonder dat het alleen wonen-wonen-wonen wordt.

PvdA (Slangen) vraagt of bij de beoordeling van een deelnemer van de tender ook wordt gekeken naar dit scenario en de functiemix als harde eis. Het is immers mogelijk dat iemand alleen een wooninvulling beoogt.

Dat is wat de PvdA bedoelt met de opmerking over het voorkomen van wonen-wonen-wonen. Dat zit in de tendervoorwaarden en moet dus geborgd worden.

Wethouder Krabbendam antwoordt bevestigend.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) vraagt of de raad een verfijning krijgt van de invulling van die kwaliteitsverhouding.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat die prijs-kwaliteitverhouding vastligt. Dat is 50/50. Als het echter gaat om de voorwaarden van de kwaliteit, verwijst hij naar de eerdere discussie bij de andere tender. Het is niet aan de raad om inhoudelijk tendervoorwaarden te beoordelen en vast te stellen, omdat dit op een onafhankelijke wijze moet gebeuren. De raad kan ervan op aan dat dit goed wordt gedaan.

Verder is van alles gewisseld over andere functies omdat dit ook onderdeel zal zijn van de kwaliteit.

Bijvoorbeeld een ontmoetingsfunctie zodat mensen ook naar dat gebied willen. De tendervoorwaarden worden geformuleerd met de deskundigenbureaus. Zo wordt voorkomen dat de gemeente het verwijt krijgt dat de tendervoorwaarden te veel toegeschreven zijn naar een specifieke partij.

PvdA (Slangen) vraagt of men wel in de tendervoorwaarden kan opnemen dat 4.000 vierkante meter moet worden besteed aan een culturele vrijplaats/broedplaats, zonder een mogelijke deelnemer/partij concreet te noemen.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat nu het Landbouwbelaag die vraag zo expliciet gesteld heeft, zij zichzelf daarmee een slechte dienst heeft bewezen. Neemt men nu immers in de tendervoorwaarden op dat 4.000 vierkante meter moet worden besteed aan een culturele vrijplaats/broedplaats, zal iedereen weten dat dit is gedaan omdat er ruimte voor het Landbouwbelaag moet zijn. Dit is te specifiek en kan dus niet.

Verder geeft de wethouder ten aanzien van de vraag over de nieuwe weg aan dat de grex zeer langlopend is en dwars door hoogconjunctuur en economische crisis heengaat. Regeren is vooruitzien. Men moet belangrijke ontwikkelingen voor de stad daar niet van laten afhangen. Het college wil ook graag dat de grote bulk aan verkeer, dat nu de route Maasboulevard, Bassinbrug, Bosscherweg volgt omleggen en rechtstreeks naar de Fransensingel laten rijden, waarmee de Bassinbrug autoluw wordt. Daarmee wordt een groot deel van de stad extra autoluw gemaakt.

SP (Schut) begrijpt dat 4.000 vierkante meter in de tendervoorwaarden reserveren te dicht bij de vraag van het Landbouwbelaag ligt. Men kan echter wel in het algemeen meegeven wat de verhouding in maatschappelijke functies, woonfuncties en cultuur is.

Wethouder Krabbendam vindt het lastig om daarover uitspraken te doen, omdat de discussie wordt gekoppeld aan een specifieke partij die zich als een potentiële tenderdeelnemer heeft verklaard. Hij vraagt om het proces te vertrouwen.

SP (Schut) begrijpt dit heel goed. SP vraagt vooral aandacht voor andere maatschappelijke functies en de invulling van het gebied, mede naar aanleiding van hetgeen GroenLinks heeft gezegd over de kwaliteit van de invulling van het gebied in relatie tot wat men in Maastricht nodig heeft. Dat is dus een veel bredere vraag.

Wethouder Krabbendam heeft hierover het nodige gezegd.

In antwoord op de PvdA geeft de wethouder aan dat in de raadsinformatiebrief van 20 augustus staat dat in dit gebied de minste aanleiding is voor stikstofproblematiek in de stad.

De PvdA vraagt naar zijn stelligheid nu de tweede golf het dagelijkse leven zo beïnvloedt. Hij heeft echter geen glazen bol. Men zal de gevolgen moeten afwachten. Verder vraagt de PvdA of de gemeente als er meer betaald wordt voor de grond, meer zeggenschap heeft over de inhoud en randvoorwaarden kan stellen aan die 50% inhoudelijke kwaliteit. De wethouder wil daar vooral niet in treden. Hoe meer men vraagt als minimumprijs, des te groter is de kans dat tenderdeelnemers op een bepaald minimum gaan zitten en qua inhoud minder ver gaan. Het college hoopt dat een minimumprijs van € 18 miljoen het ideale tussenpunt is om de markt uit te dagen om in te zetten op kwaliteit met de kans dat deelnemers ook zeer concurrerend willen zijn op de prijs. Dat is echter niet zeker.

PvdA (Slangen) vraagt per interruptie of de wethouder een nieuwe tijdlijn over de tender met de raad kan delen.

Wethouder Krabbendam antwoordt bevestigend. Zodra de raad instemt, kan de tijdlijn aangepast worden. Die wordt vervolgens zo snel mogelijk naar de raad gestuurd ((toezegging)).

In antwoord op de vraag van de VVD over een variant van € 28 miljoen geeft hij aan dat bij de uitwerking van de scenario's nagedacht is over wat een passend volume zou zijn. Men kan zich afvragen of men op die plek – de westzijde van de Maas vormt de skyline van Maastricht – naar een volume toe wil dat zodanig veel hoger is dan de rest. Dat breekt immers die skyline. Het college heeft de afweging gemaakt dat dit niet per se wenselijk is.

De hoogbouwnota bepaalt ook hoe hoog de bouw in Maastricht op bepaalde plekken mag zijn. Het is vervolgens aan de tenderdeelnemer om met een architectonisch plan te komen dat past bij die plek. Een hoger volume wordt niet uitgesloten, dus dat is in theorie mogelijk. Verder poneerde de VVD zorgen over de parkeerdruk en de mobiliteit.

VVD (Van de Wouw) vraagt inderdaad aandacht voor de parkeerdruk bij Loods 5. Men heeft nu de kans om goede parkeermogelijkheden te faciliteren. Appartementen leveren de nodige bezoekers op. In het stuk staat relatief weinig daarover beschreven.

Wethouder Krabbendam verwijst naar het parkeerbeleid en de parkeernorm. Het parkeerbeleid wordt in de komende tijd voor de gehele stad opnieuw bekeken. Dit roept de vraag op wat dit voor deze plek zou betekenen. Bij de Groene Loper ziet men dat de ontwikkelaar de bewoners wil stimuleren om zoveel mogelijk aan deelauto-projecten mee te doen. Het college vindt dat voor de stad ook interessant. Dat heeft invloed op het parkeren en de ruimte. De verwachting is dat deelauto-projecten de toekomst hebben. Dit zou ook bij deze tender kunnen meespelen en bijdragen aan een parkeeroplossing.

In antwoord op de SP verwijst de wethouder naar de besluitvorming in het verleden over het Landbouwbelang. Het is niet wenselijk om de tender toe te schrijven naar een bepaalde specifieke partij. In het raadsvoorstel grex 2017 dat aan de basis ligt van dit raadsvoorstel, is besloten dat indien deze tender ertoe zou leiden dat de vrijplaats Landbouwbelang moet worden verplaatst, de gemeente haar best moet doen om het Landbouwbelang een andere plek aan te bieden. De gemeente heeft dat ook gedaan, maar het Landbouwbelang heeft dat afgewezen. Daarmee heeft het college wel voldaan aan de opdracht van de raad.

PVM (Smeets) legt uit dat het amendement vraagt om de opbrengst te verhogen naar € 30 miljoen. De motie wil graag alles wat boven € 26 miljoen komt, gebruiken voor de sanering bij Limmel.

Wethouder Krabbendam legt uit dat dit niet kan. De raad beslist of eventuele opbrengsten in de grex vloeien, maar dat geld kan niet doorgesluisd worden naar een grondeigenaar op een andere plek in de stad om een plek te saneren. Mocht een dergelijke motie aangenomen worden, dan kondigt de wethouder aan dat hij overweegt om die motie naast zich neer te leggen, want hij kan niet contra legem handelen.

PVM (Smeets) meent dat dit niets met steun te maken heeft want de gemeente geeft ook wel eens subsidies voor grondsanereringen. In die zin kan de gemeente dat doen. PVM wil graag daarover een keer met de wethouder spreken. Het is juridisch wel mogelijk.

Wethouder Krabbendam legt uit dat de wet, de wet is. De wethouder moet zich daaraan houden.

PVM (Smeets) vraagt of de wethouder meegaat met de motie als het wettelijk gezien mag.

Wethouder Krabbendam antwoordt dat hij dit niet doet.

PvdA (Slangen) vraagt uitleg over het amendement.

Wethouder Krabbendam legt uit dat het college niet voor niets € 18 miljoen heeft voorgesteld. Indien de raad met een amendement komt om dat aan te passen, zal het college dat ontraden. Het is aan de raad om daarover vervolgens een besluit te nemen.

PVM (Smeets) vraagt of de raad de opbrengst kan ophogen. In de verschillende scenario's zijn de maatschappelijke functies en de commerciële functies hetzelfde. Het enige wat verandert is de woningbouw. In het minimum scenario wordt gesproken over een bouwcapaciteit van 45.000 vierkante meter en in het maximum scenario wordt gekozen voor 39.500 vierkante meter. De fractie vraagt of het mogelijk is wat PVM voorstelt.

Wethouder Krabbendam heeft die vraag al beantwoord. Terecht heeft Groep Alexander Lurvink ook aangegeven dat deze plek niet alleen draait om geld. Daarom heeft het college niet € 26 miljoen of 28 miljoen voorgesteld, maar € 18 miljoen. Het draait niet om zoveel mogelijk geld binnen harken, maar ook om het beste plan voor die plek te creëren. Hoe meer geld gevraagd wordt, des te meer de inhoud op de tweede plaats komt. De raad heeft altijd het recht om ergens voor of tegen te stemmen en het college moet een amendement per definitie uitvoeren. De wethouder ontraadt echter het amendement.

De wethouder neemt het standpunt van 50PLUS over de Bassinbrug ter kennisgeving aan. Dit is immers geen onderdeel van het voorstel. Hij vindt dat bij de woningbouw eruit halen wat eruit te halen valt, neigt naar maximaliseren. Het college streeft naar een mix van wonen. Daarom is ook in de scenario's naar voren

gebracht, dat dit mogelijk is met € 18 miljoen. De wethouder hoopt dan ook dat 50PLUS voor dit voorstel zal stemmen.

Het standpunt dat de culturele vrijplaats behouden moet blijven neemt de wethouder ter kennisgeving aan. De tender kan niet zo worden gedaan dat de culturele vrijplaats daar moet blijven zitten, zeker niet omdat het Landbouwbelaug verklaard heeft een potentiële tenderdeelnemer te willen zijn. Hij legt de uit dat gesprekken plaatsvinden vanuit de gemeente, de WOM Belvédère en benadrukt dat hij sinds vorig jaar zomer de persoonlijke contacten met het Landbouwbelaug tot een minimum heeft beperkt. Er waren echter wel ambtelijke gesprekken. Daarin kwam aan de orde dat het Landbouwbelaug er rekening mee moet houden dat men daar weg moet. De raad heeft de opdracht gegeven om te zoeken naar een alternatieve plek en dat wordt gedaan, maar die kans moet men wel grijpen. De mogelijkheden van de huidige locatie zijn echter niet zo maakbaar op andere plekken in de stad. Met de tender gaat wel degelijk iets voor het Landbouwbelaug veranderen. De wethouder hoopt dat het behouden blijft voor de stad, maar dat ligt uiteindelijk aan het Landbouwbelaug.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) begrijpt dat een verhoging van de bodemprijs, het evenwicht tussen kwaliteit en prijs kwetsbaar maakt. In hoeverre kijkt de wethouder naar een eventuele herziening van die verhouding? Bij een verhoging van de prijs kan men het kwalitatieve aspect ook versterken. Daarmee kan men de beste kwaliteit voor de stad bereiken. Een verhoging van de bodemprijs zal gevolgen hebben voor de outcome van de tender.

Wethouder Krabbendam legt uit dat een wijziging van 50/50-verdeling tussen kwaliteit en prijs in dit raadsvoorstel niet voorligt. Het voorstel is ook niet om de prijs hoger dan € 18 miljoen te maken. Er is geen wijziging van de prijs-kwaliteitverhouding voorgesteld, omdat het voorstel om de minimumprijs van € 4 miljoen naar € 18 miljoen te verhogen, geen kwalitatieve relatie heeft. De mogelijkheid om van € 4 miljoen naar € 18 miljoen te gaan, doet zich voor omdat wonen op die plek mogelijk wordt. Dat heeft een waardevermeerdering tot gevolg, die gemaximaliseerd richting € 28 miljoen kan gaan. Het college heeft daarvoor niet geopteerd en ziet daarom ook geen aanleiding om die 50/50-verdeling aan te passen. Het college vertrouwt erop dat de voorgestelde prijs voldoende ruimte biedt om juist die 50% kwaliteitspunten in te vullen. Dit is eigenlijk een package deal. De wethouder vraagt aan Groep Alexander Lurvink om in te stemmen met het voorstel als de fractie vindt dat kwaliteit zo belangrijk is. De waarde van € 18 miljoen is gerelateerd aan de functies die daar mogelijk zijn. Het bedrag is niet veel te laag, maar ook niet veel te hoog. Er is gezocht naar de ideale balans.

Tweede termijn

De **voorzitter** vraagt of er behoefte is aan een tweede termijn. Het is bijna 23.00 uur. De voorzitter zal dit dan eventueel terugnemen naar het presidium.

PVM (Smeets) vraagt om heel snel een tweede termijn te doen.

50PLUS (Bronckers) heeft nog drie vragen aan de wethouder.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) heeft nog een stemverklaring.

PVM (Smeets) dankt de wethouder voor zijn antwoorden. PVM zal toch met het amendement en met de motie komen, omdat het amendement een politieke keuze is. Iedere fractie moet dit zelf beoordelen. Men zou immers ook appartementen van 70 vierkante meter ad circa € 300.000 kunnen bouwen. Verder zal PVM de motie nog juridisch laten uitzoeken en dit aan de raad laten toekomen. PVM denkt immers dat het wettelijk wel mogelijk is om geld te reserveren voor bijvoorbeeld de grondsanering in Limmel. GroenLinks heeft gevraagd naar de maatschappelijke functies. PVM legt uit dat de scenario's qua oppervlakte eigenlijk precies hetzelfde zijn, dus in theorie kan men hetzelfde aldaar realiseren.

De **voorzitter** neemt hiervan kennis.

50PLUS (Bronckers) stelt vast dat de wethouder de woonprogrammering wil afwachten. Verschillende partijen hebben iets gezegd over de woningen in Sappi Zuidwest. Welke invloed heeft het afwachten op de besluitvorming rond Sappi Zuidwest? Verder begrijpt 50PLUS van Groep Alexander Lurvink dat er nog een broedplaatsenbeleid ontwikkeld moet worden. Dat heeft misschien ook invloed op Sappi Zuidwest. Is dat juist? De wethouder geeft aan dat het niet alleen om geld draait. 50PLUS vindt dat geld alleen voor het verleggen van de vervoersas geen argument kan zijn.

Wethouder Krabbendam heeft niet gezegd dat voor dit raadsvoorstel de woonprogrammering afgewacht moet worden. Hij heeft gezegd dat er een bepaald contingent is voor het Sphinxkwartier, waar gebruik van wordt gemaakt om woningen toe te voegen op deze locatie. Er is dus ruimte binnen de huidige woonprogrammering.

De vraag werd gesteld of dat ook meer woningen kunnen zijn. De wethouder heeft toen bevestigend geantwoord. Dat kan in theorie, maar dat hangt af van hoeveel woningen op basis van onderzoeken van de woonprogrammering nog toe te voegen zijn bovenop het huidige contingent. Die discussie moet bij de nieuwe woonprogrammering worden gevoerd. Nu gaat het om hetgeen voorligt en dat wordt gedaan aan de hand van de huidige woonprogrammering.

Hij heeft begrepen dat het vrijplaatsenbeleid aan het vastgoedbeleid van de gemeente is gekoppeld. Dat is een aparte discussie. De wethouder weet niet wanneer dit bij de raad terugkomt.

VVD (Van de Wouw) denkt dat er een spraakverwarring is. De VVD heeft wethouder Heijnen gevraagd over het broedplaatsenbeleid. De VVD citeert: 'De broedplaatsen zijn onder meer gekoppeld aan de economische portefeuille voor een deel. Daar is gewoon beleid op. We hebben laatst nog een broedplaats geopend aan de Maartenslaan.' De wethouder heeft het nu echter over een vrijplaats en dat daar geen beleid op is. De VVD vraagt in hoeverre de gemeente voor één uitzondering beleid moet maken.

Wethouder Krabbendam geeft aan dat men om die reden de tender daarvoor niet moet stilleggen. Dit onderwerp zit ook niet in de portefeuille van wethouder Krabbendam.

50PLUS geeft aan dat de wethouder heeft gezegd dat het niet alleen om geld draait. De wethouder legt uit dat het bij het omleggen van de vervoersas niet om geld draait. **D66** heeft dit ook al uitstekend uitgelegd.

50PLUS (Bronckers) heeft juist begrepen van **D66** dat dit wel geld kost.

Wethouder Krabbendam legt uit dat het ook gaat om de wijze hoe mensen zich verplaatsen door de stad en hoe het OV daarbij aansluit. Meer reistijd leidt tot slechtere aansluitingen. Alles hangt met elkaar samen. Deze discussie over de vervoersas is in 2008 of 2009 al gevoerd. De vraag was toen of de vervoersas over de markt moet of niet. De raad heeft daarover een besluit genomen. Wellicht kan **50PLUS** dit nakijken.

De **voorzitter** vraagt of het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming, eventueel als hamerstuk.

CDA (Quaaden) en **SPM** (Makatita) achten het stuk rijp voor besluitvorming als hamerstuk.

GroenLinks (Van der Gugten), **D66** (Barendse) achten het stuk rijp voor besluitvorming. Of het een hamerstuk is, moeten GroenLinks en **D66** nog in de fracties bespreken.

PvdA (Slangen) en de **VVD** (Van de Wouw) achten het stuk rijp voor besluitvorming. Met de aankondiging van een motie en een amendement is het zeker geen hamerstuk.

PVM (Smeets) neemt het terug naar de fractie. Met de aankondiging van een motie en een amendement is het geen hamerstuk.

PVV (Geurts) en **SAB** (Gorren) vinden het raadsvoorstel rijp voor besluitvorming.

50PLUS (Bronckers) en **SP** (Schut) stellen vast dat het raadsvoorstel rijp is voor besluitvorming. Het is geen hamerstuk.

Groep Alexander Lurvink (Lurvink) vindt het raadsvoorstel niet rijp voor besluitvorming. Het is geen hamerstuk.

De **voorzitter** concludeert dat het raadsvoorstel op 28 oktober 2020 op de agenda van de raad komt. **PVM** zal dan met een amendement en een motie komen.

De **voorzitter** sluit onder dankzegging de vergadering.