



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Gemeenteraadsfractie van CDA Maastricht
De heren Willy Quaaden en Mat Brüll
Kopie: aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Beantwoording technische vragen fractie CDA inzake raadsvoorstel haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest	2 april 2020 Verzonden: 03-04- 2020	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
GEMM (Guid) Bartholomé	043 350 4601	2020-08728
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Guid.Bartholomee@maastricht.nl		--

Geachte heren Quaaden en Brüll, geachte raadsleden,

Onderstaand ontvangt u een reactie op de door u d.d. 24 maart 2020 gestelde technische vragen met betrekking tot het raadsvoorstel haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest.

Vraag 1

160 te realiseren studentenkamers op oude parkeerplaats Sappi. Is hier al een partij voor gevonden aangezien er gesteld wordt dat de onrendabele top veranderd indien er daar geen studentenkamers komen?

Antwoord vraag 1

Nee, hier is nog geen partij voor gevonden of gezocht. Zoals in de raadsnota is aangegeven, hebben wij in het kader van de haalbaarheidsstudie een vingeroefening gedaan naar bouwmassa's en een mogelijke invulling daarvan met studentenkamers. Op basis daarvan hebben wij de plannen doorgerekend.

Wij achten een dergelijke invulling van die locatie met studentenkamers goed mogelijk maar er zijn ook andere invullingen denkbaar. De definitieve invulling van de plek is mede afhankelijk van marktontwikkelingen en natuurlijk ook van suggesties van de raad.

Afhankelijk van de keuzes daarbij kan de onrendabele top worden bijgesteld naar boven of naar beneden.

Vraag 2

Punt 5.3.2 stelt voor om bodemprijs tender te verlagen van 25 miljoen euro naar 18 miljoen euro waardoor er meer differentiatie in het gebied mogelijk zou kunnen zijn.

- Kan deze differentiatie als "harde" eis worden meegenomen in de tender?
- En zo ja bent u bereid om dit op te nemen?
- Indien geen "harde" eis mogelijk is, welke garantie kunt u geven dat er meer differentiatie mogelijk is?

Antwoord vraag 2a

Ja, dat kan.

Antwoord vraag 2b

Wij zijn er geen voorstander van om daartoe over te gaan. De bedoeling van de tender is namelijk om marktpartijen uit te dagen om creatieve en integrale plannen voor deze plek te ontwikkelen.



DATUM
2 april 2020

Tijdens de dialoofase worden deze plannen verder uitgewerkt, aangescherpt en op wenselijkheid en haalbaarheid getoetst. Daarin krijgen naast programma en differentiatie ook thema's als duurzaamheid, mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit, publiek aantrekkende werking een plek en worden deze naast prijs, kwalitatief beoordeeld.

Deze procedure is naar het inzicht van het college de meest geëigende manier om samen met uiteindelijk de winnende inschrijver tot het meest weloverwogen plan te komen met de beste invulling voor die plek. Om deze reden heeft het stellen van eisen sec op de onderdelen programma en/of differentiatie daarbinnen niet de voorkeur.

Antwoord 2c

In de totaalafweging bodemprijs van € 18 mio en prijs/kwaliteitverhouding 50/50 behoort differentiatie tot de mogelijkheden. Garanties daarover zijn alleen af te geven als differentiatie als eis wordt voorgeschreven in de tendervoorwaarden en daar zijn wij geen voorstander van. Zie antwoord 2b.

Vraag 3

Beslispunt 1.1 Luidt: dat de verkeersroute Bassinbrug-Boschstraat Noord verkeersluw wordt gemaakt middels doortrekken van de Maasboulevard over het Sappi-terrein. Moet dit niet 'verkeersluwer' zijn? Want er blijft autoverkeer mogelijk over de bassinbrug.

Antwoord vraag 3

De term verkeersluw impliceert dat er in beperkte mate verkeer blijft op de Bassinbrug. Momenteel is dat aantal nog vrij groot maar in de nieuwe situatie zal dat aanzienlijk kleiner zijn. Vandaar de term verkeersluw. De grens tussen verkeersluwer en verkeersluw is een arbitraire grens; in die zin zou de term verkeersluwer ook gebruikt kunnen worden.

Vraag 4

Beslispunt 1.5 luidt: dat het verbod uit de akte van 2003 om een woonfunctie te realiseren op de locatie Landbouwbelang wordt opgeheven waardoor de woonfunctie in de tendervoorwaarden kan worden meegenomen. Het verbod wordt met het raadsbesluit opgeheven. Dit is van meerwaarde voor de tender maar hierover nog een vraag: Hoe verhoudt het opheffen van dit verbod zich met de huidige 'bewoning' van het landbouwbelang? Ontstaan er nieuwe rechten voor de huidige bewoners?

Antwoord vraag 4

Ons inziens ontstaan er als gevolg van het opheffen van het woonverbod geen nieuwe rechten voor het Landbouwbelang. Zo er al formele woonrechten zouden bestaan, dan zouden die reeds zijn voortgekomen uit de huidige situatie die zoals bekend al jaren is gedoogd, ondanks dat er een afspraak lag rondom het woonverbod.

Vraag 5

In beslissing 2.4 staat: bijbetaling Sappi 2,65 miljoen euro (meer m2) plus lopende kosten 2019/20/en 2021. Is 2019 al opgenomen in onrendabele top? En is het bedrag van 675.000 euro substantieel?

Antwoord vraag 5

Conform besluit van de raad van 25 juni 2019 zijn de lopende kosten van 2019 zijnde € 675.000,= inderdaad ten laste gebracht van de onrendabele top van de grex. En niet bijgeschreven op de boekwaarde van de locatie Landbouwbelang die daarmee conform raadsbesluit van 25 juni 2019 werd bevroren op € 6,5 mio.

Voor wat betreft uw vraag in hoeverre het bedrag van € 675.000,= substantieel is, nemen wij aan dat hier wordt bedoeld substantieel in relatie tot de totale kosten 2019, 2020 en 2021. Een overzicht van deze kosten uitgesplitst per jaar is voor u vertrouwelijk in te zien.



DATUM
2 april 2020

Vraag 6

Is bij deze nieuwe planontwikkeling ook gekeken naar de Biesenwal tussen het Landbouwbelang en de boot van Nautica Jansen? Het is namelijk een mooie mogelijkheid om ook dit gebied aan te pakken en om te toveren tot een prettig verblijfsklimaat.

Antwoord vraag 6

Daar is niet naar gekeken omdat dit geen onderdeel is van de haalbaarheidsstudie Sappi waar de raad haar goedkeuring aan gegeven heeft. Evenmin behoort dit gebied tot de scope van de tender Landbouwbelang. Dus wij zagen geen ruimte om hiernaar te kijken.

We zijn het met u eens dat er nog een opgave ligt om de stad via de Maasboulevard beter te verbinden met de locatie Landbouwbelang. De potentie die de Maaskade daarvoor biedt is groot. Hier kan inderdaad een mooie zone vanaf Mosae Forum tot kop Landbouwbelang aan de binnenstad worden toegevoegd hetgeen meer ruimte schept voor de binnenstad.

Wij hopen dat de (her)ontwikkeling van de locatie Landbouwbelang hieraan al een eerste impuls zal geven. Het is nog te bezien of en op welke manier hier meer actief op gestuurd zal gaan worden.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit.