



	<p>Gereviseerde versie:</p> <p>Pagina 3, eerste alinea, was eerst:</p> <p>In uw vergadering van 10 maart 2020 heeft uw gemeenteraad een motie van CDA (gesteund door SP, D66 en SPM) aangenomen waarin u het college opdracht heeft gegeven om een integrale visie te ontwikkelen voor het gebied Trega / Zinkwit.</p> <p>Wordt vervangen door:</p> <p>In uw vergadering van 10 maart 2020 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin u het college opdracht heeft gegeven om een integrale visie te ontwikkelen voor het gebied Trega / Zinkwit.</p>
Raadsvergadering	12 juli 2022
Volgnummer	48-2022
Onderwerp	Gebiedsvisie en voorbereidingsbesluit Trega Zinkwit
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.12683
Collegevergadering	21-06-2022
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CLE Kruchten Telefoonnummer: 06-27591278 camiel.kruchten@maastricht.nl
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none">1. Raadsbesluit2. Gebiedsvisie Trega Zinkwit3. Voorbereidingsbesluit



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld om de gebiedsvisie Trega Zinkwit vast te stellen. Hiermee wordt er op hoofdlijnen een integraal kader vastgelegd waarbinnen de ruimtelijke en programmatische doorontwikkeling van het gebied bij voorkeur zou moeten plaatsvinden. Daarbij geldt in ieder geval als uitgangspunt de verbetering van de ruimtelijke aanhaking van Limmel aan de Maas en aan de binnenstad, het verbeteren van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid rondom Limmel, de realisatie van een programma van circa 990 woningen en een stedelijke werklocatie van circa 2,7ha.

Ook wordt de gemeenteraad voorgesteld over te gaan tot het vaststellen van een nieuw voorbereidingsbesluit voor het Trega- en Zinkwiterrrein. De huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn niet te verenigen met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarvoor de uitgangspunten in de vast te stellen gebiedsvisie 'Trega – Zinkwit' zijn neergelegd. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn met de gebiedsvisie zijn. Het huidige voorbereidingsbesluit wordt ingetrokken.

Beslispunten

1. In te stemmen met de als bijlage 2 bijgevoegde gebiedsvisie Trega-Zinkwit en de uitgangspunten en ambities zoals verder beschreven onder paragraaf 2;
2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit vast te stellen, conform bijlage 3;
3. Het huidige voorbereidingsbesluit voor het gebied 'Trega Zinkwit', zoals genomen tijdens de raadsvergadering van 7 september 2021, in te trekken met ingang van de dag van bekendmaking;
4. Een voorbereidingskrediet van € 300.000,- ter beschikking te stellen als dekking voor reeds gemaakte kosten en voor de volgende fase van de planontwikkeling, voorbereiding van overeenkomsten met gebiedseigenaren en voor de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedures.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding

1.1.1 gebiedsvisie Trega Zinkwit

In uw vergadering van 10 maart 2020 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin u het college opdracht heeft gegeven om een integrale visie te ontwikkelen voor het gebied Trega / Zinkwit. In mei 2020 is het proces om te komen tot een gebiedsvisie opgestart. Een groot aantal partijen zoals eigenaren, omliggende ondernemers, het buurtnetwerk Limmel maar ook de gemeentelijke vakdisciplines is daarbij betrokken. Een zorgvuldig en participatief proces waarbij met open vizier is gezocht naar welke ruimtelijke en programmatische kansen er liggen en welke manier deze in samenhang in een plan kunnen worden opgenomen. Het bereiken van meerwaarde en inpassing in en versterking van het stedelijke weefsel is het uitgangspunt. Voor de terreinen zelf, maar zeker ook voor Limmel en de relatie met haar omgeving. Vanuit het werken aan de basis, een ruimtelijk raamwerk, wordt er een ruimtelijke en programmatische invulling voorgesteld die kansen en mogelijkheden inzichtelijk maakt. De gebiedsvisie als geheel ontstaat vanuit een brede afweging en maakt een vertaalslag naar een integraal ruimtelijk en programmatisch plan op hoofdlijnen. In de verdere doorontwikkeling naar (ontwerp) bestemmingsplan en uiteindelijk naar uitvoeringsplannen, zal er fasegewijs meer concreetheid ontstaan. Flexibiliteit en kunnen inspelen op actuele kansen en ontwikkelingen is daarbij van belang.

1.1.2. Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

De gemeenteraad spreekt met vaststelling van de gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit' de wens uit binnen dit gebied een ontwikkeling mogelijk te maken in lijn met deze gebiedsvisie. Daarmee zijn de huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan niet te verenigen en deze worden niet langer wenselijk geacht. Aangezien de wenselijke ontwikkeling voor het gebied met de vaststelling van de gebiedsvisie nader geconcretiseerd wordt, wordt voorgesteld om gelijktijdig met het vaststellen van de gebiedsvisie ook een nieuw voorbereidingsbesluit voor het gebied te nemen. De gebiedsvisie kan dan namelijk dienen als toetsingskader voor het in het nieuwe voorbereidingsbesluit opgenomen gebruikswijzigingsverbod. De andere aanleiding voor het nieuwe voorbereidingsbesluit is erin gelegen dat het huidige voorbereidingsbesluit, vastgesteld door de gemeenteraad op 7 september 2021, na de zomer zal vervallen. Om de beoogde integrale ontwikkeling van het Trega- en Zinkwiterrrein te borgen, welk terrein immers meerdere eigenaren heeft, is het zodoende nodig een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen. Met het nieuwe voorbereidingsbesluit spreekt de



gemeenteraad uit dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid ten behoeve van de ontwikkeling zoals voorzien in de gebiedsvisie 'Trega - Zinkwit'.

Door het nemen van dit nieuwe voorbereidingsbesluit ontstaat (opnieuw) een 'voorbescherming' voor het gebied, die voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen. Bepaalde aanlegactiviteiten (werken en werkzaamheden) worden door middel van het voorbereidingsbesluit verboden. Het college kan onder de in het voorbereidingsbesluit genoemde voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor deze activiteiten. Daarnaast bevat het voorbereidingsbesluit ook een gebruikswijzigingsverbod. Dit verbod houdt in dat het na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit niet meer toegestaan is om het gebruik van de gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen, waarbij dit verbod is ingevuld met de soorten gebruik die op grond van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven' ter plaatse zijn toegestaan. Gebruik dat onder het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven' is toegestaan, mag dus gedurende de termijn dat de voorbereidingsbescherming geldt niet meer worden gestart. In dit verband wordt nog opgemerkt dat het voorbereidingsbesluit geen gevolgen heeft voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning die voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is ingediend en die in overeenstemming is met het op het moment van de aanvraag geldende bestemmingsplan.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient in verband met de aangekondigde inwerkingtreding van de Omgevingswet voor 1 januari 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan gebruik worden gemaakt van het instrument (ontwerp)omgevingsplan. Zoals nu opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet, bepalen de overgangsregels, dat in dat geval er sprake is van een verlengde geldigheid van een voorbereidingsbesluit, van maximaal 1,5 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met de vaststelling van het nieuwe voorbereidingsbesluit wordt er geen noodzaak meer gezien voor het bestaan van het vigerende voorbereidingsbesluit. Daarbij is het wenselijk een samenloop van de in de twee voorbereidingsbesluiten opgenomen verboden om werken, geen bouwwerken zijde of werkzaamheden uit te voeren, te voorkomen. Zodoende wordt voorgesteld om het vigerende



voorbereidingsbesluit in te trekken, met ingang van de dag van bekendmaking van het besluit daartoe.

1.2 *Bevoegdheden*

In beginsel zijn de eigenaren van de in het gebied gelegen percelen zelf verantwoordelijk en bevoegd om plannen te maken voor de (her)ontwikkeling van de respectievelijke terreinen. Het grootste deel van het gebied is in particulier bezit. Maaszicht Ontwikkeling is eigenaar van het Tregaterrein en Mourik is eigenaar van het Zinkwitterrein. Het beperkte eigendom van gemeente Maastricht omvat een in het zuiden van het plangebied gelegen perceel tussen de Noorderbrug en het Tregaterrein en de reeds aanwezige openbare wegen zoals de Borgharenweg, de Willem Alexanderweg en de Balijeweg.

Het vaststellen van ruimtelijke en programmatische kaders zoals een gebiedsvisie en een bestemmingsplan, is de bevoegdheid van de gemeenteraad. In het geval de gebiedsvisie herontwikkeling van bestemmingen omvat, zullen daarover tussen gemeente en de eigenaren afspraken moeten worden gemaakt middels intentie – en anterieure overeenkomsten.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is op grond van art. 3.7 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op grond van art. 3.7, derde lid, en art. 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bepalen dat het verboden is om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Art. 3.7, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening geeft de bevoegdheid om een gebruikswijzigingsverbod op te nemen in een voorbereidingsbesluit.

1.3 *Context*

Voorliggende gebiedsvisie en het voorstel om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, moeten gezien worden als uitvoering van de door uw raad aangenomen motie van 10 maart 2020 om voor het gebied Trega/Zinkwit een integrale visie te ontwikkelen. Dit raadsvoorstel en de daarbij behorende ruimtelijke en programmatische uitwerking op hoofdlijnen voorziet daarin. Met het vaststellen van deze gebiedsvisie wordt de basis gelegd voor het hierna op te stellen (ontwerp) bestemmingsplan.



2. Gewenste situatie.

2.1 gebiedsvisie

Voor het gebied Trega / Zinkwit is er in het verleden door diverse belanghebbenden een aantal verwachtingen, plannen, kansen maar ook bedreigingen gepresenteerd. Denkrichtingen uit de Omgevingsvisie, plannen van grondeigenaren en ideeën van bijvoorbeeld het Buurtnetwerk waren nog niet met elkaar in balans. Een integrale gebiedsvisie biedt de kans om relevante thema's en opgaves met elkaar te verbinden en hierdoor synergievoordelen te behalen. Tevens zijn onderlinge raakvlakken op gebied van mobiliteit (gebiedsontsluiting, bereikbaarheid en parkeren, verkeersveiligheid), bodem (aanwezige verontreinigingen), het in ruimtelijke zin beter betrekken van Limmel bij de stad en de Maas (verminderen geïsoleerde ligging), het voorzien in (betaalbare) woningen en in bedrijfskavels binnen een stedelijke werklocatie, in samenhang doorontwikkeld. De gebiedsvisie biedt in eerste instantie dan ook een raamwerk voor de verdere ruimtelijke en fysieke uitwerkingen van de deeldossiers van het gebied als opmaat naar het ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan. Hierna wordt voor de respectievelijke thema's de gewenste nieuwe situatie toegelicht. Daarmee wordt per thema het richtinggevende kader gevormd.

Ruimtelijk raamwerk

Om het gebied zorgvuldig aan te haken op de omgeving, is het nodig een aantal structurerende maatregelen te treffen. Allereerst is het wenselijk om de verkeersintensiteit van de Willem Alexanderweg te verminderen waardoor deze niet als barrière werkt tussen het bestaande deel van Limmel en het nieuwe deel. Om de verkeersafwikkeling in en door het gebied veilig te laten verlopen, wordt de Borgharenweg opgewaarderd en deels verlegd. Dit komt zowel de verkeersveiligheid van de Borgharenweg zelf, maar ook de leefbaarheid van de omliggende gebieden ten goede. Voor fietsers en voetgangers wordt er een nieuwe route voorzien langs de Maas die aansluit op de recreatieve routes naar rivierpark Maasvallei. Via parkachtige groene wiggen worden de bestaande woonwijk Limmel en het plangebied verbonden met de Maas. De Dolmansstraat wordt verder doorgetrokken naar de Borgharenweg waardoor Limmel beter wordt verbonden met de stad.

In een latere fase kan er nabij de Noorderbrug een voorziening voor parkeren op afstand worden gerealiseerd. Hiervoor is naar waarschijnlijkheid een forse aanpassing van de bestaande op- en afritten van de Noorderbrug nodig. Vooralsnog gaat het om een ruimtelijke reservering omdat er voor de korte en middellange termijn wordt ingezet op andere locaties voor parkeren op afstand.



Wonen

In de Woonprogrammering van 2021 is aangegeven dat er de noodzaak is om voor 700 woningen concrete locaties aan te wijzen en plannen te ontwikkelen. Betaalbaarheid is hierbij één van de belangrijkste eisen. Aanvullend is er in de Woonprogrammering 20% van de ontwikkelruimte, oftewel nogmaals 700 woningen, vrijgehouden voor nieuwe ontwikkelingen waardoor er in het totaal planruimte is voor 1.400 nieuwe woningen (exclusief studentenwoningen). Het realiseren van circa 990 nieuwe woningen in het gebied Trega Zinkwit vult deze planruimte grotendeels in. Dit heeft als voordeel dat er in één project een groot deel van de verwachte benodigde woningbouw wordt gerealiseerd voor de komende jaren waardoor de kans op tekorten in het woningaanbod wordt verkleind. De consequentie is dat de additionele ruimte voor andere nieuwe woningbouwprojecten beperkt zal zijn. De beoogde uitbreiding van de woonwijk Limmel levert een positieve bijdrage aan het breder differentiëren van het woningbestand en het in ruimtelijke zin verbinden van Limmel met de Maas en de binnenstad. Bijkomend voordeel is dat de kwantitatieve groei van Limmel bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van de aanwezige winkels en voorzieningen en aan de leefbaarheid in Limmel en Nazareth.

Eerder heeft uw raad besloten dat nieuwe woningbouwplannen voor tenminste uit 60% betaalbare woningen moeten bestaan. De bestaande woningvoorraad van Limmel kent al een relatief hoog aandeel goedkope en/of sociale huurwoningen. Zo is 56% van de woningen in bezit van woningcorporaties, is 13% op ander wijze verhuurd (aan onder andere studenten) en is slechts 30% particulier eigendom (Bron: CBS 2018). Daarmee levert deze uitbreiding van de woonwijk Limmel een positieve bijdrage aan het breder differentiëren van het woningbestand in deze buurt en het verbinden van Limmel met de Maas en de binnenstad. Tot slot betreft dit project een uitzonderlijke situatie waarbij het alternatief van woningbouw (grootschalige logistiek) door de raad en de buurt aangemerkt is als niet wenselijk. De businesscase wonen is in financiële zin gebaat bij een iets hoger percentage duurdere woningen om in financiële zin te kunnen concurreren met de businesscase logistiek.

Vanwege deze combinatie van factoren en ondersteund door het advies van buurtnetwerk Limmel om vooral ook in te zetten op middeldure en duurdere woningen, is het voorstel om voor Trega Zinkwit in te zetten op 50% betaalbare woningen. Dit aandeel zal tenminste bestaan uit tenminste



20% woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en tenminste 30% woningen met een koopsom beneden de NHG-grens. Hiermee ontstaat er enerzijds een evenwichtigere opbouw van de woningvoorraad in Limmel. Anderzijds wordt hiermee nog steeds in ruime mate voorzien in nieuwe betaalbare woningen. Daarnaast wordt voorgesteld om een deel van de reguliere woningen in een verhouding 1:3 in te wisselen voor studentenwoningen. Als voorbeeld zouden er dan 50 reguliere woningen minder worden gebouwd om daarvoor in de plaats 150 studentenwoningen te kunnen realiseren. Hiermee wordt de toenemende vraag naar studentenwoningen bediend, verandert het bebouwde oppervlakte binnen het plangebied nagenoeg niet, leidt dit een lagere parkeerdruk én tot een meer ruimte in de woningprogrammering ten gunste van eventuele andere woningbouwontwikkelingen in de stad. In de context van de nadere planuitwerking, stadsbrede behoefte, de balans binnen het plangebied en de relatie met Limmel, wordt er in samenspraak met belanghouders naar een optimale balans qua aantallen en situering gezocht.

Bedrijvigheid

Vanwege een afnemende voorraad bedrijfskavels en een toenemende vraag hiernaar, wordt in het noordelijk deel van het plangebied, als overgang van de Beatrixhaven naar het zuidelijk gelegen woongebied, een stedelijke werklocatie voorgesteld. Specifiek wordt er ingezet op een innovatief en hoogwaardig profiel met een accent op kennis gedreven, innovatieve (smart)industrie. De werklocatie kenmerkt zich door representatieve architectuur en intensief ruimtegebruik en is daardoor geschikt voor kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid (milieucategorie 1-3).

Er wordt tegenwoordig steeds vaker thuis gewerkt en daarnaast is er een groeiend aantal ZZP-ers die vanuit thuis werken. Om deze ontwikkelingen te faciliteren zijn vooral de woonblokken langs de nieuwe Borgharenweg (centrale verkeersas) kansrijk voor het combineren van wonen en 'werken aan huis'.

Duurzaamheid

Voor wat betreft de woningontwikkeling wordt ingezet op integraal ontworpen oplossingen op gebied van energie, duurzaamheid en mobiliteit. Het eventueel benutten van restwarmte vanuit de nabij gelegen waterzuiveringsinstallatie in een warmtenet, is een kans die nader wordt onderzocht. De groene wiggen zijn bij uitstek geschikt om prettige verblijfsgebieden te worden. In de verdere



uitwerking van de inrichting hiervan liggen er kansen voor wat betreft infiltratie van hemelwater uit het plangebied en het versterken van bestaande en nieuwe ecologische waarden.

Bodem

Het gebied kent een langdurige historie met diverse bedrijfsactiviteiten. Als gevolg daarvan is de bodem verontreinigd geraakt. Om toekomstig gebruik zoals wonen op een veilige en verantwoorde manier te laten plaatsvinden, wordt een bodemsanering uitgevoerd. Het in voorbereiding zijnde saneringsplan voorziet erin dat allereerst de meer recentere ontstane verontreinigingen worden afgegraven en afgevoerd. Vervolgens wordt een functionele sanering van de historische verontreiniging uitgevoerd door het te terrein eerst te profileren en daarna af te dekken met een isolatielaag, zoals een duurzame aaneengesloten verharding of een leeflaag. Ter plaatse van openbaar groen en tuinen van woningen zal een voor de functie geschikt grondpakket van ongeveer één meter dik worden aangebracht. Hierdoor ontstaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers een veilige en verantwoorde fysieke leefomgeving zonder contactmogelijkheden met de onderliggende verontreinigingen.

2.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden, die niet passen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarvoor de uitgangspunten zijn neergelegd in de gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit'. Daarmee zijn de huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan niet meer te verenigen en worden deze niet langer wenselijk geacht. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn met de gebiedsvisie zijn. In paragraaf 1.1.2 is reeds toegelicht waarom het wenselijk is het voorbereidingsbesluit te nemen en waarom het wenselijk is het huidige voorbereidingsbesluit in te trekken.

3. Argumenten.

3.1 Gebiedsvisie

De argumentatie voor de gebiedsvisie is beschreven onder paragraaf 2 Gewenste situatie en uitgewerkt in het bijgevoegde document van bureau Ziegler Branderhorst.



3.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Gezien de vaststelling van de gebiedsvisie is het wenselijk om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dat aansluit op de gewenste ontwikkeling van het gebied. In de regels van het voorbereidingsbesluit (opgenomen in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel) wordt dan ook verwezen naar de gebiedsvisie als toetsingskader bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor aanlegactiviteiten en afwijkingen van het gebruikswijzigingsverbod. In de aanloop naar de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied biedt dit toetsingskader enerzijds de bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen, maar geeft het anderzijds de ruimte om activiteiten met omgevingsvergunning mogelijk te maken mits deze passen binnen de gebiedsvisie. Na een tijdig ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, duurt de bescherming van het voorbereidingsbesluit voort, maar zal voor wat betreft het toetsingskader het ontwerpbestemmingsplan het uitgangspunt vormen.

4. Alternatieven.

4.1 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie voorziet op hoofdlijnen in een ruimtelijk en programmatisch kader waarbinnen er op basis van zo breed mogelijk draagvlak een integrale oplossingsrichting wordt gegeven voor de vraagstukken in en rondom het gebied. In die zin is er inhoudelijk geen integraal alternatief. Uiteraard kunnen er op onderdelen andere keuzes worden gemaakt. Dit zal mogelijk leiden tot ongewenste effecten op andere onderdelen binnen het plangebied.

4.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Het alternatief is dat er geen nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen, de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit zoals genomen in de raadsvergadering van 7 september verstrijkt en de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan van kracht blijven. Indien in de periode voorafgaand aan het ter inzage leggen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan of ontwerp-omgevingsplan dat gebaseerd is op de nieuwe gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit' een (nieuwe) aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dient deze dan in behandeling te worden genomen en te worden getoetst aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit zou kunnen



leiden tot aanvragen omgevingsvergunning die vergund moeten worden, maar welke in strijd zijn met de wenselijke ontwikkeling voor het gebied, zoals uitgewerkt in de voorliggende gebiedsvisie.

5. Financiën.

5.1 Gebiedsvisie

Met de gebiedsvisie als basis, worden de komende periode de plannen voor de verdere uitwerking opgepakt. Zowel de programmatische onderdelen als de benodigde investeringen in openbare voorzieningen zoals infrastructuur, groenvoorzieningen, bodemsanering worden dan inzichtelijk gemaakt. Parallel daaraan wordt ook inzichtelijk gemaakt welke opbrengsten er zijn. Zowel de opbrengsten uit grondverkoop als eventuele subsidies of bijdragen zoals bijvoorbeeld uit de 4^e tranche Woningbouwimpuls, van Rijkswaterstaat en/of Waterschap Limburg en uit het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport van de Rijksoverheid. Op basis hiervan worden de totaal benodigde gemeentelijke investeringen inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast zullen er met de gebiedseigenaren ook afspraken worden gemaakt over onder andere de inbreng van een gemeentelijk perceel in het zuidelijk deel van het plangebied. Dit is nodig om de totaalontwikkeling in dit deel in samenhang te kunnen realiseren. De op deze plek beoogde woningontwikkeling moet integraal worden uitgevoerd vanwege akoestische randvoorwaarden voor de rest van het woningbouwgebied. Uiteraard zal de geldende wet- en regelgeving (met name Didam-arrest) daarbij in acht worden genomen zodat markconformiteit en het voorkomen van staatssteun geborgd zijn.

Bij de verdere planuitwerking worden er eerst afspraken met de eigenaren in het gebied vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin wordt onder andere opgenomen wie welke stappen onderneemt en welke kosten draagt. Tevens wordt bij de uitwerking van het bestemmingsplan middels anterieure overeenkomsten met de gebiedseigenaren ook afspraken vastgelegd over de verdeling van kosten voor de aanleg van (hoofd)infrastructuur en het wettelijk verhaal van plankosten. De gemeentelijke kosten en opbrengsten zullen daarnaast uitgewerkt worden in een grondexploitatie welke gelijktijdig met het bestemmingsplan aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd ter vaststelling. Met het vaststellen van de grondexploitatie wordt de dekking van de gemeentelijke plankosten geformaliseerd. Vooruitlopend daarop wordt voorgesteld een



voorbereidingskrediet van € 300.000,- ter beschikking te stellen als dekking voor reeds gemaakte kosten en voor de volgende fase van de planontwikkeling, voorbereiding van overeenkomsten met gebiedseigenaren en voor de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedures.

5.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit een oorzaak zijn van planschade (zie art. 6.1, tweede lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgende (vastgestelde) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

6. Vervolg.

6.1 Gebiedsvisie

De gebiedsvisie wordt besproken in de stadsronde op 30 juni 2022 en in de domeinvergadering fysiek op 5 juli 2022. Besluitvorming staat geagendeerd voor de raadsvergadering van 12 juli 2022. De gebiedsvisie kan daarbij aangevuld of gewijzigd worden via een amendement.

Het college gaat daarna met de gebiedseigenaren aan de slag om op basis van de vastgestelde gebiedsvisie te komen tot intentieovereenkomsten voor de ontwikkeling en realisatie van meer uitgewerkte plannen. De gebiedseigenaren zullen daarbij eigen afwegingen maken bij de uitwerking van die plannen waarbij de gebiedsvisie geldt als toetsingskader.

Na vaststelling van de gebiedsvisie zijn voor de verdere ontwikkeling de volgende stappen en bevoegdheden te onderscheiden:

1. Het sluiten van intentieovereenkomsten met de gebiedseigenaren is een bevoegdheid van het college. Inzet is om deze medio 2022 te ondertekenen.
2. Op basis van de gebiedsvisie wordt er een ontwerp bestemmingsplan voorbereid, met als doel om dit nog voor het einde van 2022 ter inzage te leggen. Dit zal vooraf aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Onderdeel daarvan zijn anterieure afspraken met de gebiedspartners over onder andere toerekening van plankosten en bijdragen, een



grondexploitatie en de kredietvotering voor de investeringen in de gemeentelijke onderdelen van het totaalplan.

De gebiedseigenaren zijn en blijven verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het nieuwe programma. Zowel planinhoudelijk als qua planning. Nadrukkelijk moet worden aangetekend dat, naarmate het proces vordert, er in toenemende mate sprake kan zijn onzekerheden en veranderingen voor wat betreft inhoudelijke uitwerking van de planning en de tijdspanne waarin plannen tot uitvoer kunnen komen. De komende periode worden ook de juridische en planologische voorbereidingen opgepakt. Daarbij worden relevante aspecten zoals geluid, ecologie, stikstof, planning en fasering verder uitgewerkt. De uitwerking van deze thema's is input voor het plan van aanpak voor de te doorlopen planologische procedures. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er einde 2022 een ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Afhankelijk van de inmiddels opgestarte juridische en planologische voorbereidingen en de inzichten en resultaten die dit opleveren, zal er een definitief voorstel worden gedaan met betrekking tot de te doorlopen planologische procedures.

6.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt door middel van terinzagelegging en via het Gemeenteblad. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorbereidingsbesluit treedt op de dag van de bekendmaking in werking. Daarnaast wordt ook de intrekking van het op dit moment vigerende voorbereidingsbesluit conform de wettelijke eisen bekendgemaakt door middel van terinzagelegging en via het Gemeenteblad. De intrekking treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking van het besluit daartoe.



7. Participatie

7.1 Gebiedsvisie

Bij de uitwerking van de gebiedsvisie zijn vele gebiedspartners zoals buurtnetwerk Limmel, grondeigenaren, woningcorporatie Servatius en ondernemers uit Limmel en de Beatrixhaven intensief betrokken. Tevens anticipeert deze gebiedsvisie op de voorgenomen plannen van Rijkswaterstaat met betrekking tot het opheffen van een nautisch knelpunt in de overgang Maas / Julianakanaal en van Waterschap Limburg om op termijn de kades langs de Maas te verhogen om de bescherming tegen hoogwater te vergroten. Deze participatieve aanpak zal bij de verdere uitwerking richting (ontwerp) bestemmingsplan onverkort worden doorgezet. Ook zullen de gebiedspartners geïnformeerd blijven over eventuele uit te voeren werkzaamheden op gebied van beheer en onderhoud, onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden.

7.2 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2022'

Participatie vooraf is gezien het karakter van het voorbereidingsbesluit niet aan de orde, noch wettelijk voorgeschreven.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 21-06-2022; organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2022.12683;

BESLUIT:

1. In te stemmen met de als bijlage 2 bijgevoegde gebiedsvisie Trega-Zinkwit en de uitgangspunten en ambities zoals verder beschreven onder paragraaf 2.1;
2. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit vast te stellen, conform bijlage 3;
3. Het huidige voorbereidingsbesluit voor het gebied 'Trega Zinkwit', zoals genomen tijdens de raadsvergadering van 7 september 2021, in te trekken met ingang van de dag van bekendmaking;
4. Een voorbereidingskrediet van € 300.000,- ter beschikking te stellen als dekking voor reeds gemaakte kosten en voor de volgende fase van de planontwikkeling, voorbereiding van overeenkomsten met gebiedseigenaren en voor de voorbereiding van de bestemmingsplanprocedures.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 12 juli 2022

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit