

# Voortgang gebiedsontwikkeling TregaZinkwit

## 21 september 2024

Camiel Kruchten

Projectleider stedelijke ontwikkeling



Gemeente Maastricht

# Waar komen we vandaan?

Motie gemeenteraad 10 maart 2020:  
Integrale visie voor gebied Trega/Zinkwit  
(wonen, werken, duurzaamheid)

Raadsbesluit 12 juli 2022:  
Gebiedsvisie vastgesteld



# Essentie gebiedsvisie

- Omleggen / opwaarderen Borgharenweg
- Afwaarderen Willem Alexanderweg
- Doortrekken Dolmansstraat
- Doortrekken recreatieve route langs de Maas
- Groene wiggen
- 2,7ha bedrijvigheid noordelijk deel
- 990 woningen (50% betaalbaar) in deelgebieden met eigen karakter

**Doel: binnenstad, Maas en Limmel verbinden**



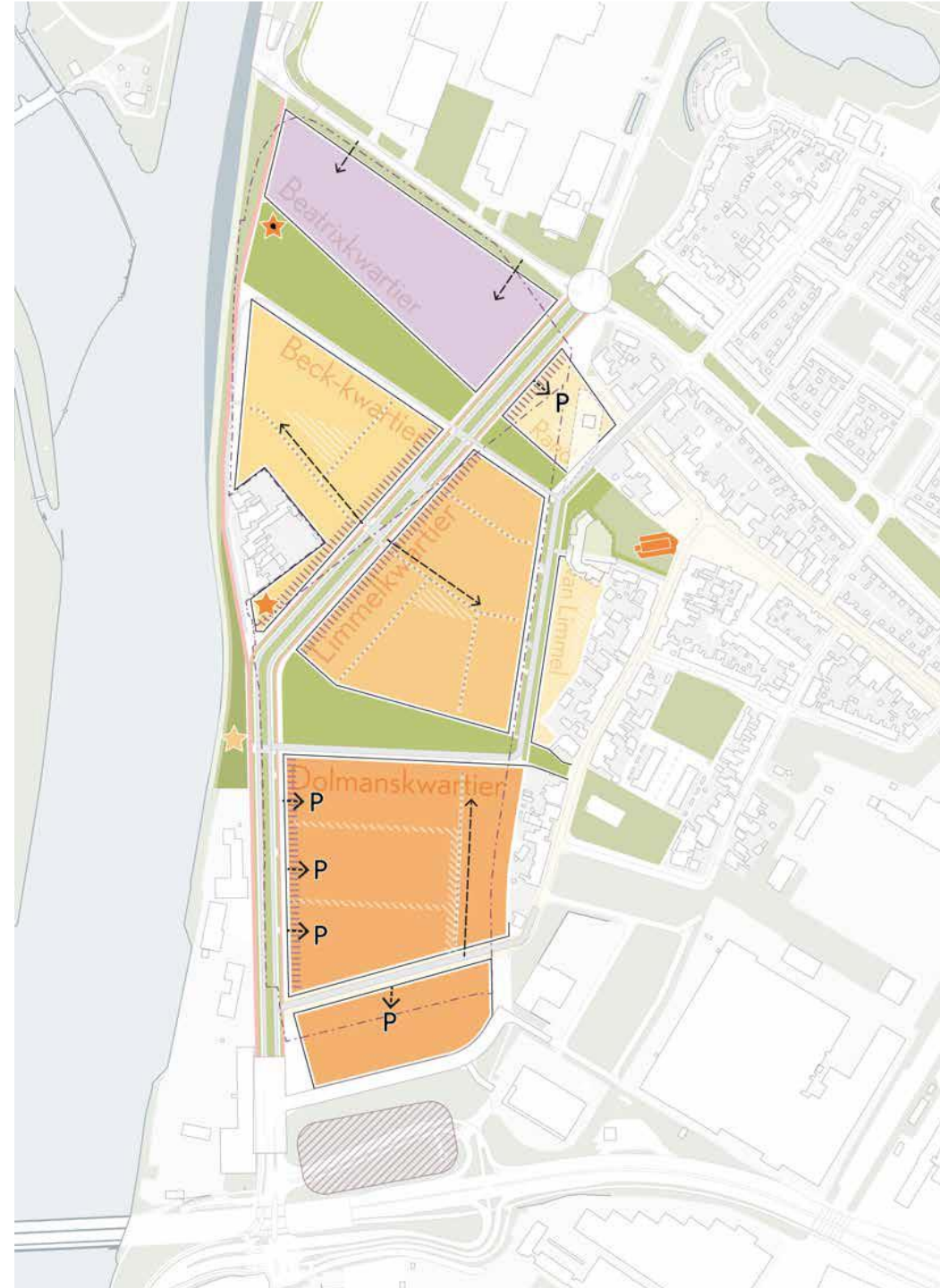
# Kwartieren met eigen karakter

Beatrixkwartier: stedelijke werklocatie  
hoogwaardige bedrijvigheid

Beckkwartier: overwegend grondgebonden  
randen en hoeken: gestapeld

Limmelkwartier: overwegend grondgebonden

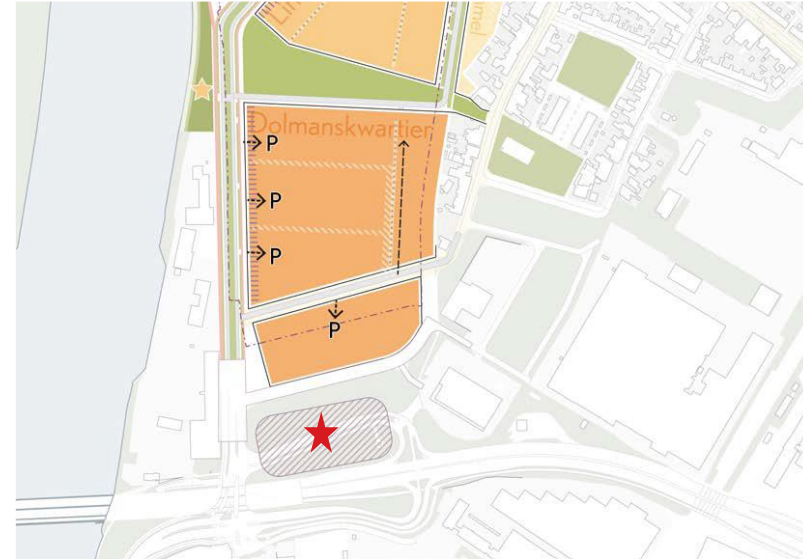
Dolmanskwartier: groene gemengde stadsbuurt  
overwegend gestapeld  
geclusterd parkeren



# Meer specifiek



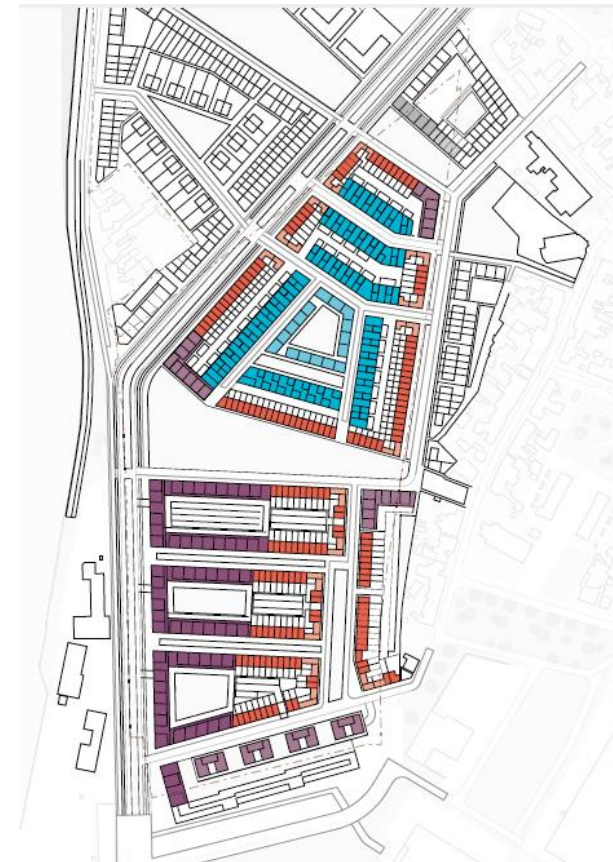
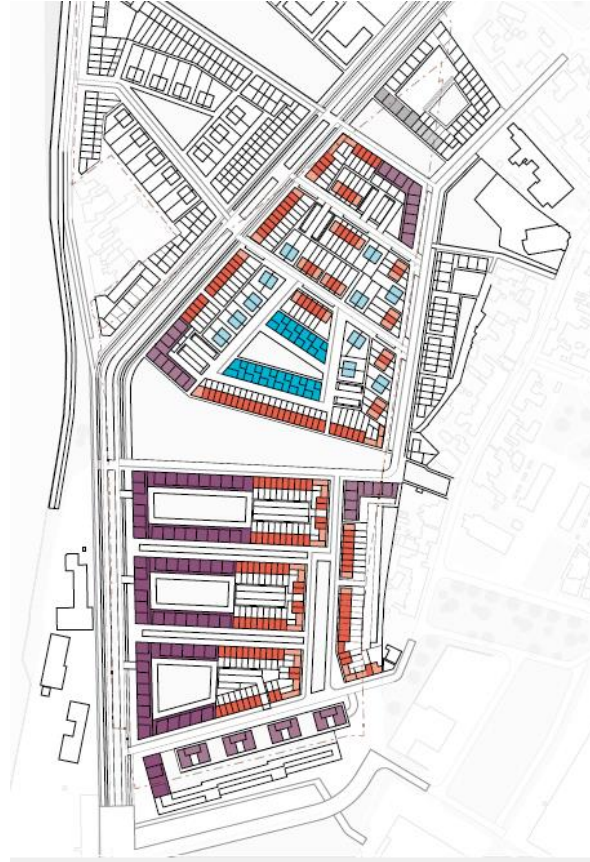
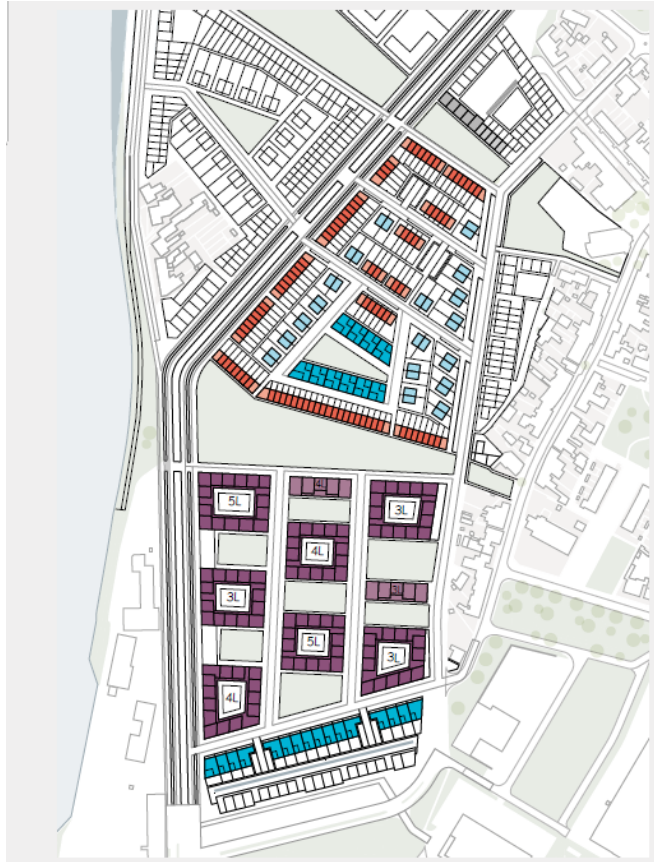
wandfunctie' zuidelijk gebouw



★ reservering toekomst parkeren op afstand



# Ontwerpverkenningen gebiedsvisie



# Nauwelijks voortgang in 2022 / 2023

- Beperkingen als gevolg van stikstofregulering
- Planologische onzekerheden en risico's
- Gefaseerde aanpak biedt mogelijkheden
- Financiële onzekerheid totaalplan

Eigenaar Tregaterrein: pas op de plaats

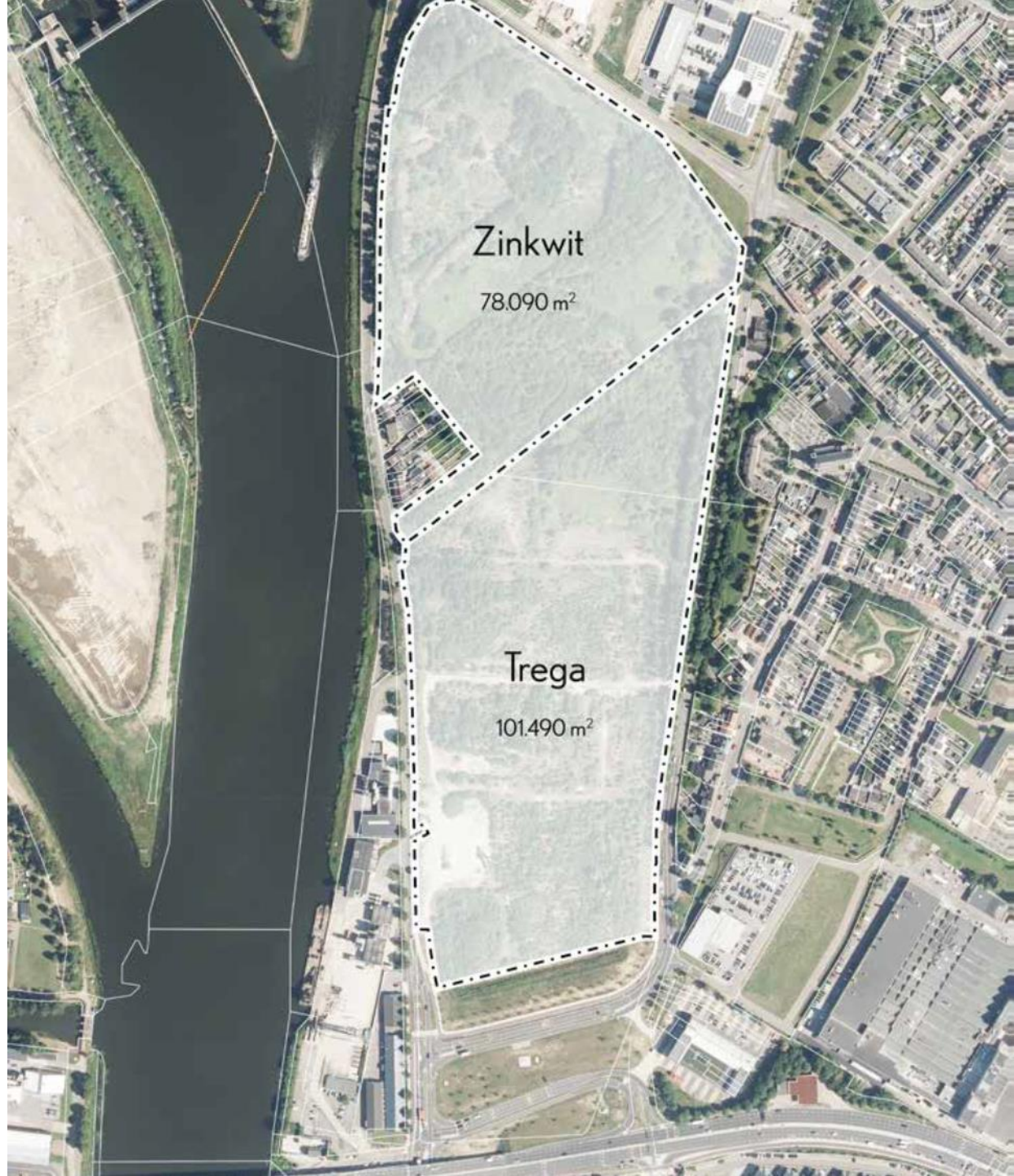


# Januari 2024 Tregaterrein aangekocht door gemeente

- Actief regie op voortgang, kwaliteit, programma
- Definitief afwenden grootschalige logistiek

Raadsvoorstel 17 december 2024:

- Grondexploitatie
- Aanpak fase 1 (woning)ontwikkeling





# Aan de slag: interne kick-off 11 april 2024

> 35 betrokken en enthousiaste collega's, 18 thema's (geclusterd)

- Stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit
- Economie en bedrijvigheid
- Leefkwaliteit
- Waterhuishouding en –veiligheid
- Stikstof
- Bodem
- Communicatie en Participatie
- Tijdelijke situatie
- Sociale – maatschappelijke kansen
- Juridisch
- woningbouwprogramma
- Mobiliteit
- Infra en groen
- Flora en fauna
- Duurzaamheid
- Planeconomie
- Marktbenadering
- RO procedures
- Vergunningen
- Politiek en bestuur





# Nieuw of anders sinds 2022:

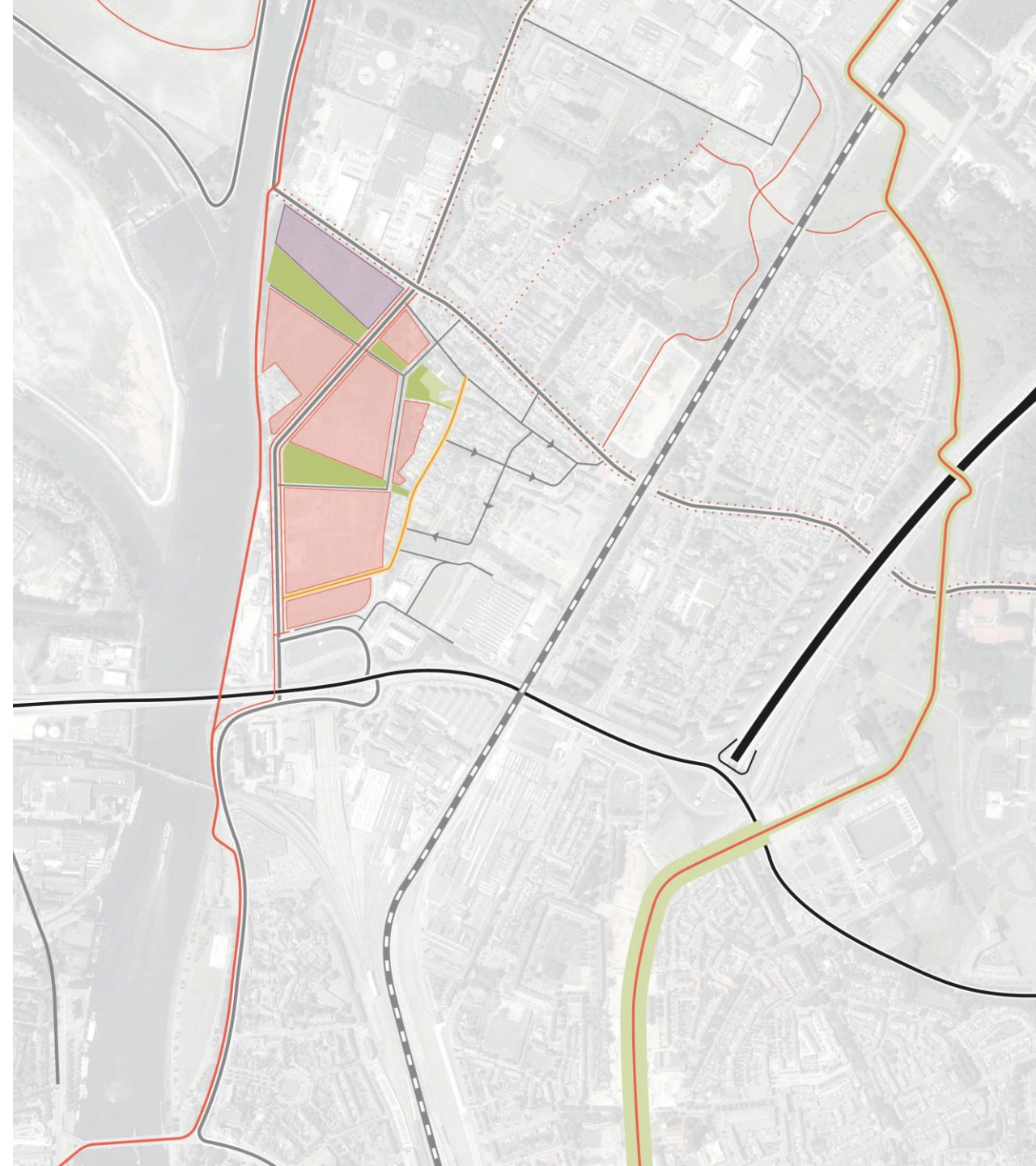
- Toewerken naar Omgevingsvisie 2040
- Woondeal Zuid-Limburg
- Limburg Centraal: intensiveren woningbouw IC-stations
- MIRT verkenning Zuidelijk Maasdal
- Kadernota: bodem en water sturend
- Veerkracht, gezondheid, ontmoeten, verbinden, gemeenschapsvorming
- Verminderen segregatie / bevorderen integratie
- Groen, duurzaamheid, energie, klimaatadaptie
- Nog grotere vraag naar woningen
- Meer aandacht specifieke doelgroepen



# Wat betekent dat voor de gebiedsontwikkeling?

- Essentie gebiedsvisie 2022 is nog steeds actueel
- Gebiedsvisie is een ruimtelijk raamwerk, geen blauwdruk

**Binnen het plangebied kunnen veel kansen en mogelijkheden worden verzilverd.**



# Juli 2024 ateliersessies: verdieping op thema's

- Leefbaarheid, participatie, tijdelijkheid, relatie Limmel
- Infrastructuur en bodem
- Leefkwaliteit, stikstof, RO procedures
- Ontwikkelstrategie, fasering, planeconomie
- Groen, water, duurzaamheid
- Programma
- Stedenbouw en mobiliteit



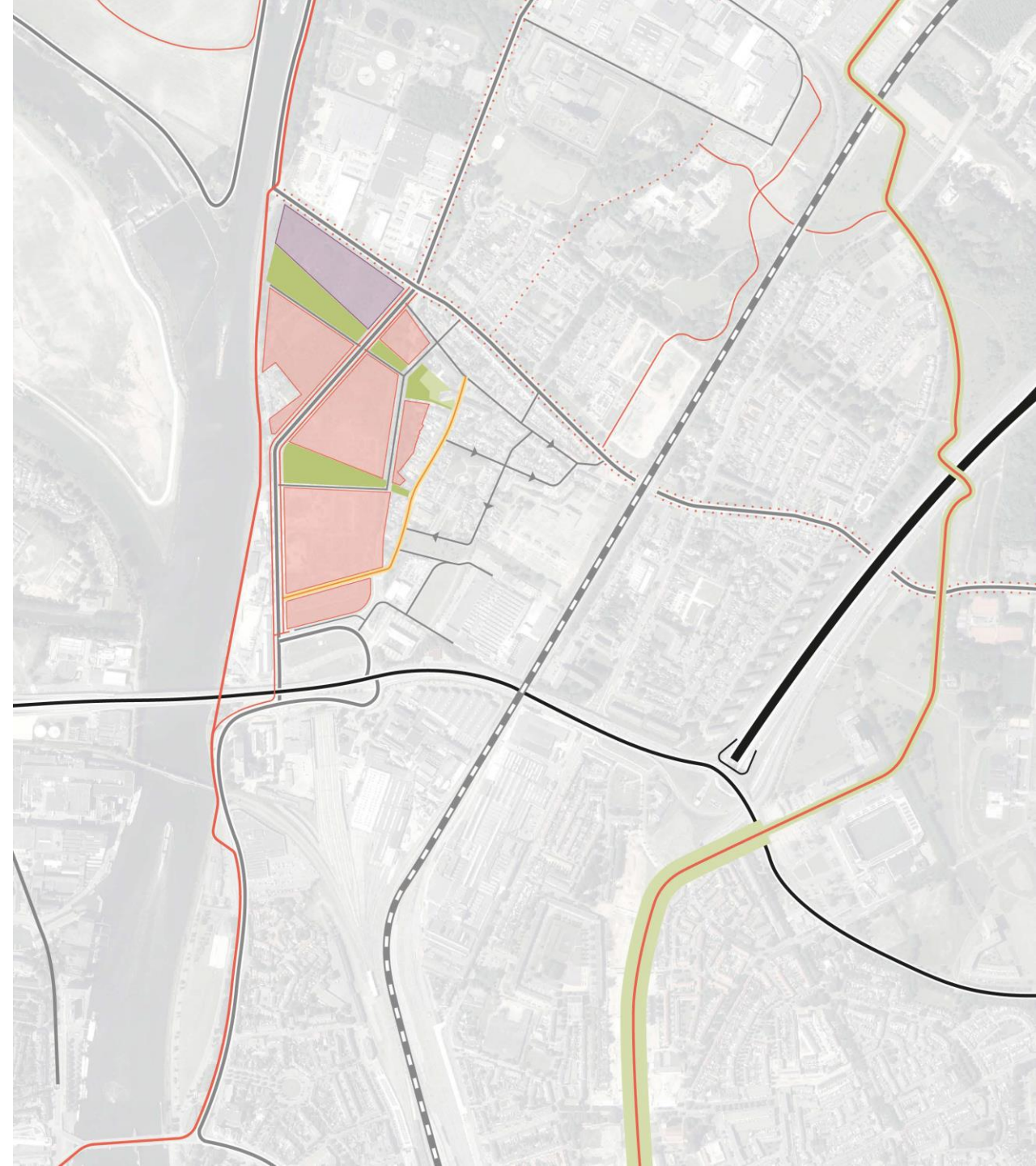
# Leefbaarheid en participatie

- Aandacht voor tijdelijke situatie
- Op korte termijn al gebruik mogelijk?
- Groene wig(gen) met voorrang aanleggen: kansen voor participatie
- Aantrekken publiek en levendigheid



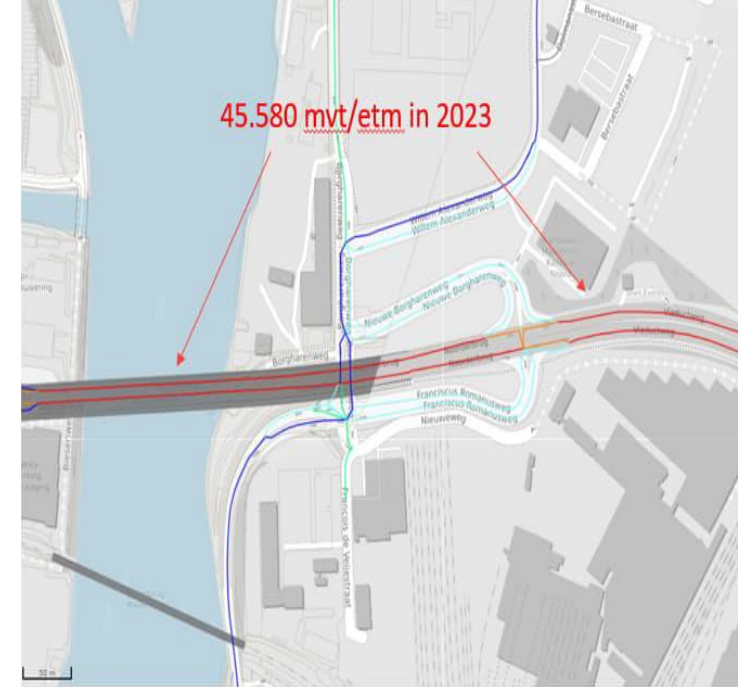
# Infrastructuur en bodem

- Bodemstrategie ontwikkelen
- Samenhang peilhoogten, gronddepots, bescherming hoogwater
- Olie verontreiniging verwijderen (al in 2024)
- leeflaag 1m



# Leefkwaliteit, stikstof, RO

- Geluid Noorderbrug en glasfabriek
- ‘wandgebouw’ borgt geluidluw wonen Dolmanskwartier
- Stikstofruimte voor circa 300 woningen (sterk afhankelijk van programma en mobiliteit)
- In-/extern salderen: ruim 500 woningen extra
- Let op: rekenregels en regelgeving stikstof voortdurend in beweging!
- Inzet: omgevingsplan voor een zo groot mogelijk gebied





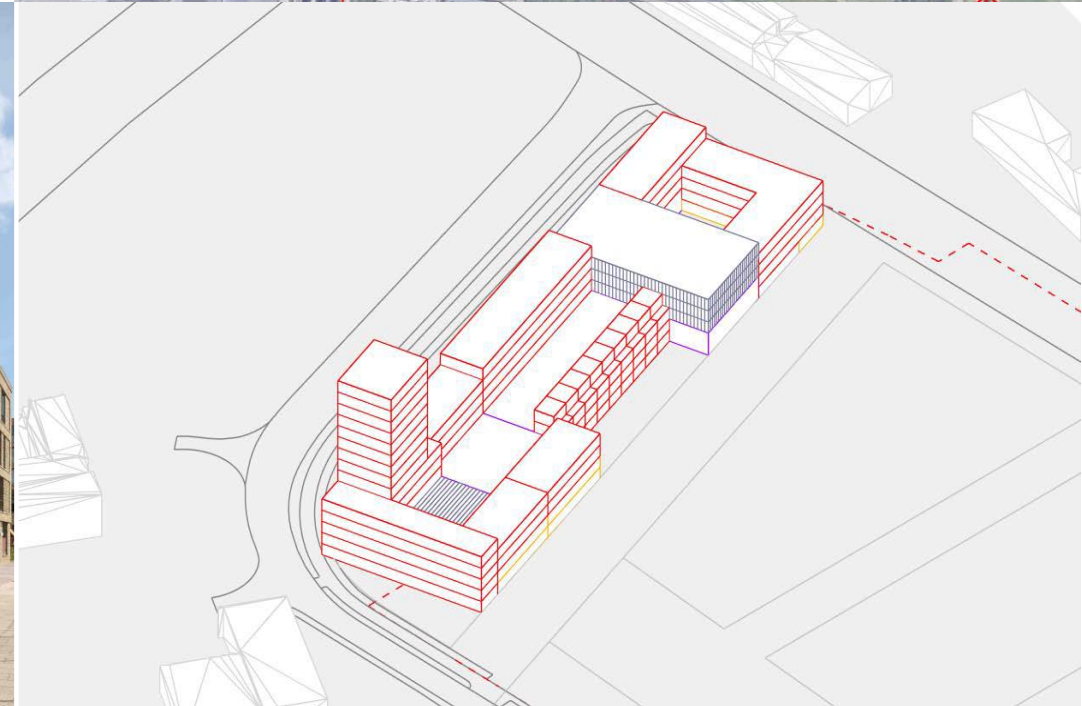
# Ontwikkelstrategie

- Van zuid naar noord
- Voorrang groene wig(gen)
- Dolmansstraat doortrekken (verbinding)
- Hoofdinfrastructuur (bij voorkeur in één keer)
- Flexibiliteit toekomst



# Stedenbouw

- Herkenning, identiteit, uitzicht
- Wandgebouw: brede mix woningtypes, doelgroepen, prijsklassen
- Combineren met werken en parkeren
- Geleding Dolmansstraat



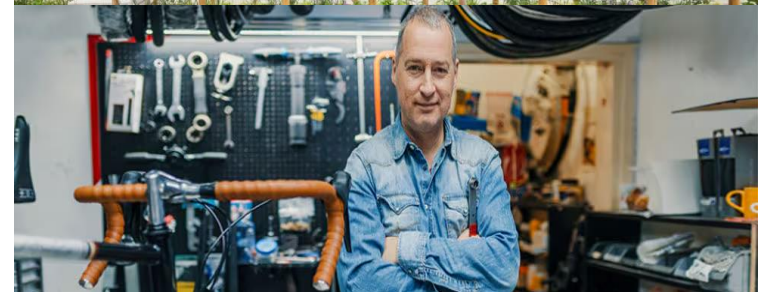
# Mobiliteit

- Inzet: mens centraal
- Ruimte voor ontmoeten, spelen, sporten
- Fiets en lopen als primaire vervoerswijzen
- Auto 'niet uitsluiten', wel minimaliseren en uit het directe zicht
- Verleggen afrit Noorderbrug is nu al nodig
- Slimme (deel)mobiliteit
- Mobiliteitshub(s)
- Overcapaciteit in eerste fase t.g.v. vervolgfases / Limmel zelf?



# Programma wonen en werken

- Inzet: brede mix woningtypen en doelgroepen
- Ruimte voor werken aan /nabij huis
- Toevoegen nieuwe (stedelijke) woonmilieus
- Community vorming
- Delen van ruimte en voorzieningen
- Ontmoeten (openbare ruimte, wooncomplexen, voorzieningen)
- Zichtbaar en beleefbaar groen
- Dolmanskwartier kan inspelen op grotere vraag naar woningen



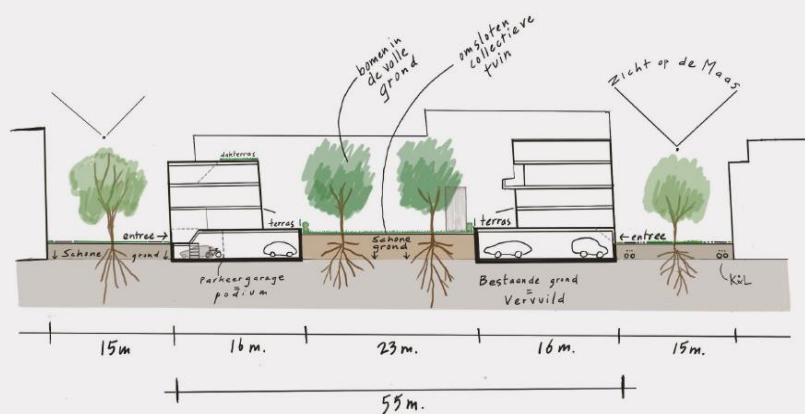
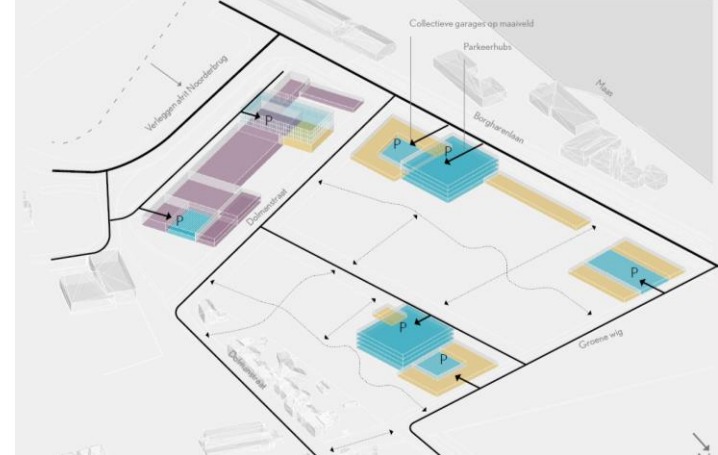
# Groen, water en duurzaamheid

- Waterberging groene wiggen
- Groen: contact en zicht
- Openbare ruimte, privé, gevels en daken
- Zorg voor schaduw
- Integreer ecologie



# Sfeer Dolmanskwartier

Groene, gemengde stadsbuurt

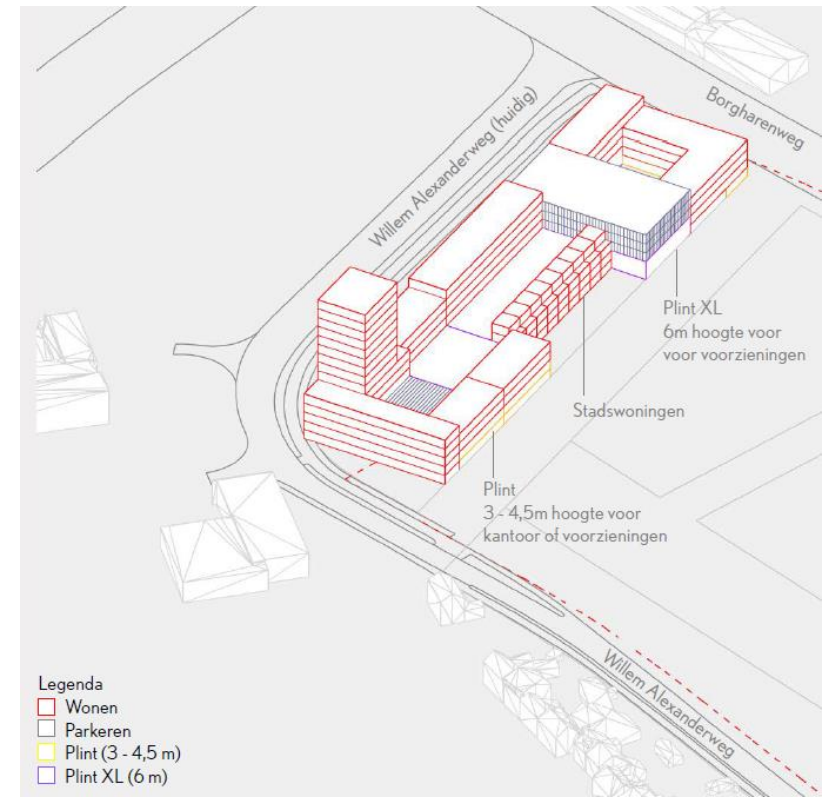
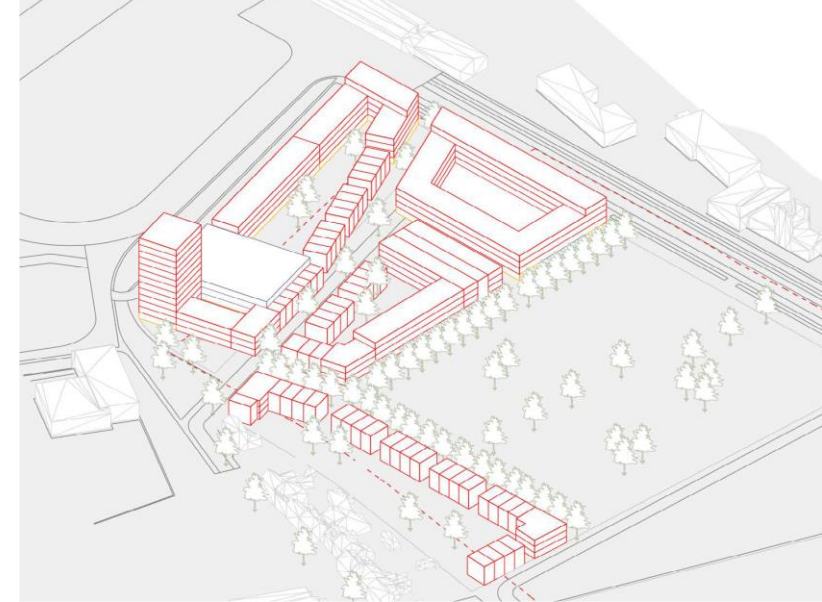


# Denkrichting eerste fase woningbouw

- Woon-/werkgebouw en afronding Limmel
- Diverse ruimtelijke varianten mogelijk
- Mobiliteitsplan in ontwikkeling: resultaten nog verwerken
- Parkeren kan verdiept of gebouwd bovengronds

## Inzet:

- Hoofdinfrastructuur in één keer
- Afwaarderen / opheffen Willem Alexanderweg



# Mogelijk programma

Woon-/werkgebouw:

5000 m<sup>2</sup> BVO bedrijf / kantoor / voorzieningen

10 grondgebonden (stads)woningen (woon/werk/atelier)

30 appartementen sociale huur

30 appartementen betaalbare koop / midden huur

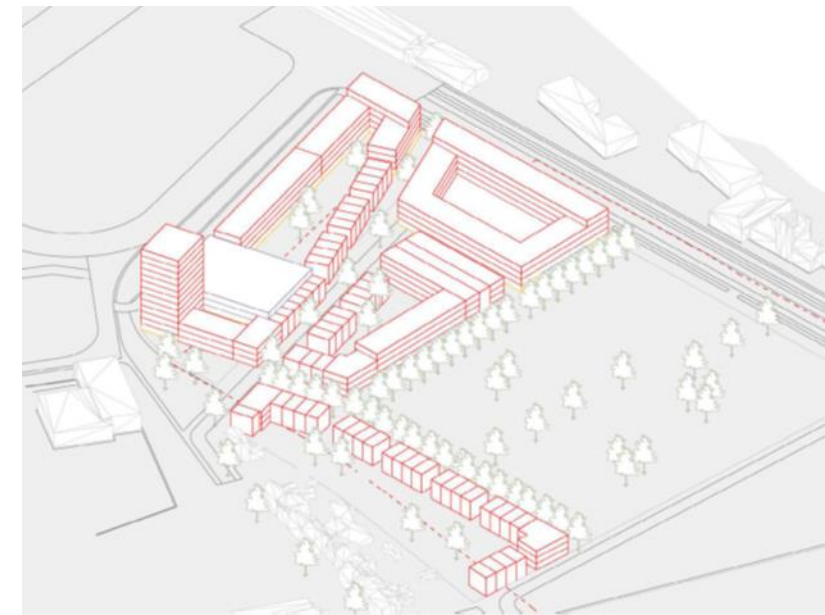
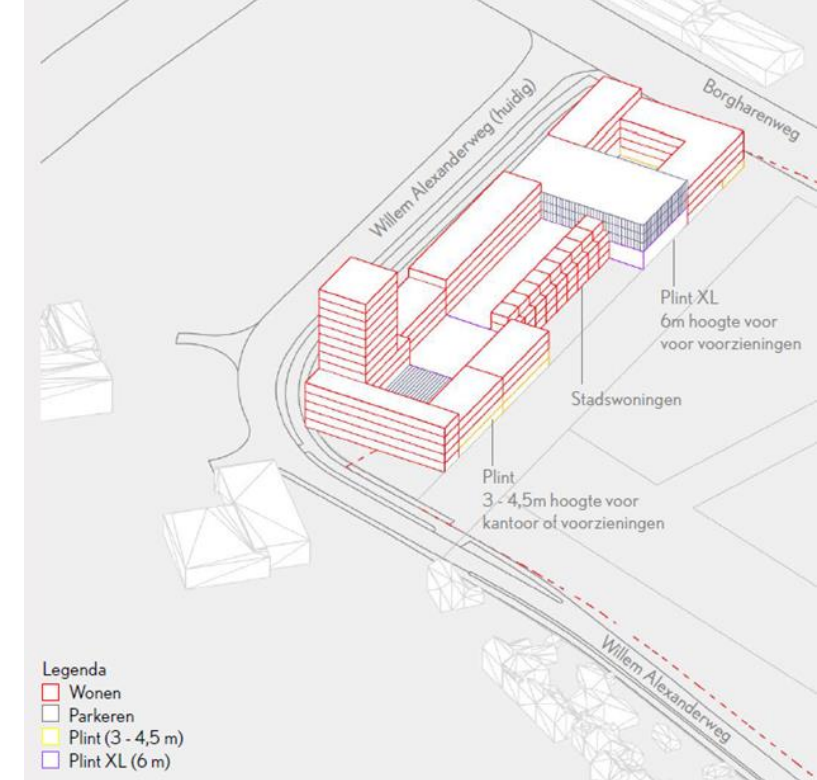
50 zelfstandige studentenwoningen

25 koopappartementen duur

130 parkeerplekken

Rand / aanhaking Limmel:

- circa 25 grondgebonden (huis met tuin)
- Circa 20 – 30 appartementen





# Aanpak vervolg

- Omgevingsplan voor Dolmanskwartier én Limmelkwartier  
(inclusief hoofdinfrastructuur, groene wig(gen), Dolmansstraat doortrekken, afwaarderen / opheffen Willem Alexanderweg)
- In- en extern salderen stikstof
- Na 1 oktober 2024 nieuwe rekenmethode stikstof:  
Effect op programma !
- Mobiliteitsplan verder uitwerken
- Dolmanskwartier als eerste verder uitwerken



# Planning

- Informatiebijeenkomst 24-09-2024
- Domeinvergadering Fysiek 03-12-2024
- Raadsvergadering 17-12-2024

Q1 '25: concretiseren en marktverkenning fase 1

Q2 '25: voorbereiden tender

Q3 – Q4 : doorlopen tender

2026: gunning en RO procedures

Medio 2027: start bouw woningen



# Met elkaar in gesprek

- Sfeer en opzet Dolmanskwartier
- Programma wonen en werken
- Leefomgeving
- Groen en duurzaamheid
- Mobiliteitsaspecten

**Betrekken van de omgeving**

**Informatiebijeenkomst 24 september 2024**





Bedankt voor  
uw aandacht

Zijn er nog vragen?  
Graag uw reactie!