



Raadsvergadering	
Volgnummer	86-2024
Onderwerp	Grondexploitatie totaal en ruimtelijke uitwerking eerste fase gebiedsontwikkeling TregaZinkwit
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.03874
Collegevergadering	19 november 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Afdeling	Projecten
Behandelend ambtenaar	CLE Kruchten Telefoonnummer: 06-27591278 camiel.kruchten@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbesluit Bijlage 2 - ruimtelijke uitwerking eerste fase gebiedsontwikkeling
Bijlage ter inzage onder geheimhouding	G1 - GEHEIM - Specificatie grondexploitatie TregaZinkwit

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Aan de hand van de in 2022 vastgestelde gebiedsvisie TregaZinkwit is de beoogde eerste fase van de gebiedsontwikkeling verder uitgewerkt. Er wordt voor het zuidelijke deel van het plangebied ingezet op een groene, gemengde stadsbuurt met een gevarieerd programma van circa 600 woningen, aangevuld met onder andere werken (aan huis). Een gezonde, groene en aantrekkelijke woonomgeving, ruimte voor ontmoeting en aandacht voor gemeenschappelijkheid zijn leidende principes bij het ontwerpen van zowel de woningen zelf als van de openbare ruimten. De grondexploitatie voor de uitvoering van de totale gebiedsontwikkeling is sluitend.



## Beslispunten

1. Het vaststellen van de grondexploitatie TregaZinkwit
2. De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeenteweg juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid op bijlage G1 'GEHEIM' Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit' te handhaven tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouw- en woonrijp maken.
3. Het vaststellen van de ruimtelijke en programmatische uitwerking van de beoogde eerste fase van de gebiedsontwikkeling van circa 600 woningen in het zuidelijk plangebied.

### 1. Aanleiding, bevoegdheden, context en opgave.

#### *Aanleiding*

Op 12 juli 2022 is door uw gemeenteraad de gebiedsvisie TregaZinkwit (48-2022) vastgesteld. Hiermee is 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 de buurt Limmel aan de binnenstad en aan de Maas, 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.

Op 27 juni 2023 heeft uw raad vervolgens een voorbereidingsbesluit (42-2023) genomen voor het gebied. Dit voorbereidingsbesluit loopt af per 1 juli 2025.

Op 30 januari 2024 heeft uw raad verklaard geen wensen en bedenkingen (6-2024) te hebben tegen de aankoop van het Tregaterrein (percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie G nummers 6906 en 4911, totaal 101.490 m<sup>2</sup>) voor de totale koopsom van €23,5 mio excl. BTW k.k,

Met de aankoop van het Tregaterrein is de verdere uitwerking van de gebiedsvisie (verbeteren positie Limmel, opwaarderen infrastructuur en ontsluiting gebied, verbinding stad-Limmel-Maas) en de eerste fase woningontwikkeling actief opgepakt. Vanuit de eigenaarsrol heeft gemeente nu maximale regie op kwaliteit, programma, doelgroepen en voortgang van de planontwikkeling.



Voor de aankoop van het Tregaterrein heeft uw raad het benodigde budget beschikbaar gesteld en werd de koopsom voorlopig geactiveerd op de balans tot uiterlijk het moment waarop de grondexploitatie waarin de koopsom wordt verwerkt, ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd. Met het aanbieden van de grondexploitatie behorende bij dit raadsvoorstel wordt hieraan voldaan.

### *Bevoegdheden*

Vanuit haar budgetrecht is de gemeenteraad bevoegd om de financiële middelen toe te wijzen aan de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit. Dit doet zij door vaststelling van de grondexploitatie.

### *Context*

In het coalitieakkoord 2022-2026 is uitgesproken dat de grote opgaven waar we voor staan vragen om een actieve gemeente die de regie voert en ervoor zorgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in de pas lopen met onze maatschappelijke opgaven. Het actief oppakken en verder uitwerken van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit draagt bij aan die ambitie.

### *Opgave*

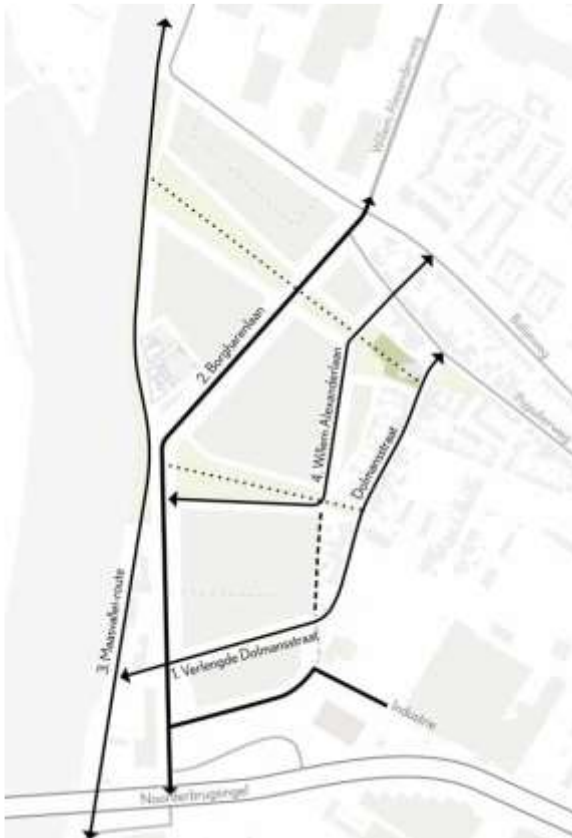
De beoogde gebiedsontwikkeling is een omvangrijke opgave waarbij leefkwaliteit, leefbaarheid, ontmoeting en gemeenschapsvorming leidend zijn. Groene openbare, collectieve en private ruimte dragen hier sterk aan bij en leveren meerwaarde aan de opgaven op gebied van klimaatadaptatie. We hanteren hierbij een ontwerpproces dat de mens centraal stelt en de uitwerking van woningen en (openbare) ruimten hieraan ten dienste staat.

## **2. Gewenste situatie.**

Met de vastgestelde gebiedsvisie als vertrekpunt, is sinds begin van dit jaar de verdere uitwerking hiervan opgepakt. Vanuit vele perspectieven is er inzichtelijk gemaakt welke opgaven en kansen er zijn, hoe deze zich verhouden tot de vastgestelde gebiedsvisie en hoe er in samenhang meerwaarde kan worden bereikt. Daarbij is er op relevante thema's expertise en actualiteit opgehaald bij zowel de intern betrokken disciplines als bij externe adviseurs. De gebiedsvisie geldt nog steeds als ruimtelijk raamwerk dat structuur geeft aan het gebied en samenhang met de omgeving. De leidende principes van aanpassing aan (hoofd)infrastructuur, groene wippen als verbindend element, woonkwartieren met eigen identiteit en de relaties met de binnenstad, de Maas en Limmel zijn onverminderd van toepassing. Geconstateerd is dat dit ruimtelijk kader op onderdelen kan meebewegen met stedelijke



opgaven en actuele ontwikkelingen. De afgelopen periode is een aantal thema's nadrukkelijker in beeld gekomen: gezonde en groene woonomgevingen, stadsbrede strategie met betrekking tot verstedelijking (onder andere intensiveren van woningbouw nabij centraal station), meer inzetten op ontmoeten, verbinden en mengen van bewonersgroepen, klimaatadaptatie en energie.



Raadsvoorstel

Essentie gebiedsvisie 2022:

1. Dolmansstraat vanuit Limmel doortrekken naar de binnenstad
2. Opwaarderen en deels verleggen Borgharenlaan
3. Recreatieve fietsroute langs de Maas
4. Afwaarderen Willem Alexanderweg

Door middel van robuuste groene wiggen worden het plangebied, Limmel en de Maasoevers kwalitatief-ruimtelijk verbonden. Programmatisch wordt in het noordelijke plandeel voorzien in een stedelijke werklocatie. Het middendeel omvat overwegend grondgebonden woningen en hoogteaccenten / gestapelde woningen op hoek- en zichtlocaties. Het zuidelijke plangebied wordt



getypeerd als een groene, gemengde stadsbuurt met overwegend gestapelde woningen en combinaties met onder andere werken.

### *Ruimtelijke kwaliteit*

In bijlage 2 is de doorontwikkeling van met name het zuidelijke plangebied ruimtelijk en programmatisch verder uitgewerkt. Vanwege de nabijheid van de binnenstad en centraal station is hier in de vastgestelde gebiedsvisie al een groene, gemengde stadsbuurt voorzien. Het toevoegen van een hoogteaccent bij de entree van de nieuwe stadsbuurt draagt verder bij aan de herkenbaarheid en oriëntatie en er ontstaan interessante zichtlijnen op de omgeving. Daarbij wordt rekening gehouden met de geluidbelasting vanaf de Noorderbrug en aanliggende bestaande industrie. Vanuit de achterzijde van de Dolmansstraat wordt er ingezet op een overgang van het dorpse karakter van Limmel naar een meer stedelijk woongebied. In het meest zuidelijke bouwblok zijn vooral de ruimten op de begane grond kansrijk voor werkfuncties.



Sfeerimpressies groen en ontmoeting: privé, collectief en (semi)openbaar



Eerste proefverkaveling zuidelijk plandeel



breder context totaal plangebied

### *Mobiliteit en openbare ruimte*

Om het nieuwe plangebied verkeerskundig te kunnen aanhaken aan de omgeving, is het allereerst nodig om de op- en afrit van de Noorderbrug aan te passen en het aantal kruispunten in de Borgharenweg te beperken. De Borgharenweg wordt opgewaardeerd en deels omgelegd en behoudt een belangrijke verkeerskundige functie. Pas nadat de nieuwe Borgharenweg is aangelegd, kan de Willem Alexanderweg verkeerskundig worden afgewaardeerd. Vrachtverkeer maakt bij voorkeur zoveel mogelijk gebruik van routes buiten het plangebied. Binnen het plangebied wordt er maximaal ingezet op groene openbare ruimten die bijdragen aan gezondheid, ontmoeten, spelen en bewegen. Woongebieden worden autoluw ingericht met weinig parkeren op straat. Lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit zijn de eerst aangewezen vervoersmethoden. De kwalitatieve ambitie is dan ook om de parkeernorm voor auto's – met inachtnaam van wat er wettelijk en praktisch haalbaar is – zo laag mogelijk te houden. Hiermee wordt er ook al aangesloten op de feitelijke situatie dat in de meer stedelijke gebieden in Maastricht het autobezit en daarmee de parkeerbehoefte al relatief laag zijn. Er wordt aan de randen van woonblokken geclusterd geparkeerd in parkeerhubs die zo mogelijk worden doorontwikkeld tot mobiliteitshubs waarin ook bezorgdiensten, deelmobiliteit en services gecombineerd kunnen worden. Privétuinen zijn compact waardoor er meer ruimte ontstaat voor aantrekkelijke en hoogwaardig ingerichte collectieve en openbare ruimten. Openbare



groenvoorzieningen zijn robuust van opzet en nodigen uit tot velerlei actief gebruik. De groene wiggens bieden hiervoor uitgelezen kansen.

#### *Programma*

Het toevoegen van onder andere werken (aan huis), maatschappelijke en mogelijk commerciële voorzieningen zorgt voor levendigheid en maakt het woongebied interessanter en aantrekkelijker. Er wordt ingezet op een fijnmazige menging van diverse woningtypes, doelgroepen en prijsklassen. Ook in de wooncomplexen zelf wordt ingezet op ruimte voor interactie, ontmoeten en bevordering van gemeenschappelijke activiteiten. De meer oostelijk en noordelijk gelegen plangebieden zullen qua typologie en bouwhoogte meer aansluiten op die van Limmel. Met name in het zuidelijk deel van het plangebied zal meer de aansluiting op de stedelijkheid van de binnenstad worden gezocht. Mede door de meer compacte woningtypes, een nadrukkelijker accent op betaalbaarheid en het toevoegen van een hoogteaccent, ontstaat er – aanvullend op het initiële programma van circa 990 woningen – in het zuidelijk plandeel ruimte voor circa 100 woningen extra. Daarmee ontstaat er voor het totale plangebied een capaciteit van circa 1100 woningen. Met betrekking tot eisen ten aanzien van betaalbaarheid blijft het raadsbesluit (48-2022) van 12 juli 2022 onverkort van kracht (aandeel betaalbare woningen tenminste 50%).

#### *Groenstrategie*

Voordat er wordt begonnen met het ontwerpen van woningen en openbare en collectieve ruimten, wordt er allereerst een integrale groenstrategie ontwikkeld. Voor de kwaliteit en omvang van groenstructuren (openbaar, collectief en particulier), waterhuishouding, ecologie, een gezonde woonomgeving en optimale leefkwaliteit (ontmoeten, omgevingsfactoren) wordt een samenhangende set van uitgangspunten en spelregels opgesteld. Ontwerpen van woningen en openbare ruimten zijn een uitwerking van deze strategie.

#### *Woon- en leefkwaliteit*

Ontmoeting, het vormen van gemeenschappen en menging van groepen en soorten bewoners zijn leidende thema's bij de verdere uitwerking van zowel woongebieden als wooncomplexen en individuele woningen. Collectieve ruimten in woongebouwen hebben bij voorkeur ook meerwaarde voor de omgeving. Hierbij kan worden gedacht aan werken, logeren, gezamenlijke activiteiten, sociale en maatschappelijk functies. Ook het meer collectief gebruik en uitwisseling van diensten en



goederen via deelplatforms om spullen te lenen, maatlijden te delen, een repair café, hulp en diensten of een speel-o-theek zijn hierbij van meerwaarde. Op alle niveaus van ontwerp, van omgeving tot woning, wordt een bijdrage aan deze doelstelling verwacht.

### *Energievoorziening*

De huidige situatie op het elektriciteitsnet en de langjarige uitbreiding van het elektriciteitsnet hebben gevolgen voor de energie- en warmtevoorziening. De grenzen van het elektriciteitsnet zijn bijna bereikt en het is noodzakelijk om duurzame collectieve warmtesystemen (zoals warmtenetten) te realiseren om de druk op het elektriciteitsnet te verzachten.

Dit kunnen we doen door optimaal gebruik te maken door de beschikbare warmtebronnen in de directe omgeving van het plangebied, zoals bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Uit recent onderzoek blijkt dat toepassing van een collectief warmtesysteem leidt tot een aanzienlijk lagere belasting van het elektriciteitsnet. Daarom wordt er ingezet op de verdere uitwerking en realisatie van een warmtenet waarbij de randvoorwaarde is dat dit binnen de gestelde termijnen wordt gerealiseerd. Concreet betekent dit dat voor het ontwerp en de aanleg van een warmtenet een tender wordt voorbereid.

### *Duurzaamheid*

Hemelwater is een kans: met het vasthouden op daken, in woonstraten en in de groene wiggen ontstaan waardevolle leefgebieden voor plant en diersoorten en wordt openbare ruimte aantrekkelijker. Tegelijkertijd wordt uitdroging van de bodem en overbelasting van riolsystemen voorkomen. Robuuste bomenrijen zorgen in de zomer voor koele plekken en routes, terwijl tijdens het voor- en naseizoen vooral ook zonnige plekken worden voorzien.

### *Bodemstrategie*

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 onder andere verontreinigingen met olie worden afgegraven en afgevoerd. Vervolgens wordt een functionele sanering van de historische verontreiniging uitgevoerd door het 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 worden aangebracht. De dikte van de leeflaag wordt afgestemd op het beoogde gebruik en zal bijvoorbeeld ter plaatse van tuinen circa één meter dik zijn. Hierdoor ontstaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers een veilige en verantwoorde fysieke leefomgeving zonder contactmogelijkheden met de onderliggende verontreinigingen.

Voor het gebied wordt een integrale bodemstrategie ontwikkeld waarin peilhoogten, saneringsopgaven, aanleg van infrastructuur en groenvoorzieningen, woningbouw én de aanhaking aan de omgeving in samenhang worden gezien. Uitgangspunt hierbij is om zoveel mogelijk grond binnen het plangebied (her) te gebruiken en zo weinig mogelijk grond af te voeren. Mede in relatie tot stikstofuitstoot wordt op deze manier het aantal verkeersbewegingen als gevolg van grondtransport en saneringen geminimaliseerd. Duurzaamheid, veiligheid en kostenbeheersing worden hierbij in balans gebracht.

#### *Ontwikkelstrategie en fasering*

Vanuit de gebiedslogica ligt het voor de hand om, wat de realisatie van het beoogde woonprogramma betreft, vanuit zuid naar noord te werken omdat dan de verbinding van binnenstad, Limmel en de Maas van meet af aan al tot stand komt. Het realiseren van het meest zuidelijke bouwblok in dit plandeel draagt bij aan het geluidluw maken van de hierna te realiseren woongebieden noordelijk daarvan. Vanwege de kortere rijafstand tot aan de Noorderbrug voor autoverkeer, is dit plandeel qua stikstofuitstoot gunstiger gelegen ten opzichte van de meer noordelijk gelegen plandelen.

Met het doortrekken van de Dolmansstraat worden binnenstad en Limmel ook in fysieke zin verbonden. Vooruitlopend op het bouwen van woningen en andere functies wordt er ingezet op het opwaarderen en omleggen van de Borgharenweg. Hierna wordt de Willem Alexanderweg verkeerskundig afgewaardeerd. Dit zorgt ervoor dat het gebied goed wordt ontsloten en leidt tot een kwaliteitsimpuls voor zowel het gebied zelf als voor Limmel. Het snel aanleggen van de zuidelijke groene wig draagt daar verder aan bij. Als eerste fase van de gebiedsontwikkeling wordt dan ook prioriteit gegeven aan de verdere uitwerking van het zuidelijk deel van het plangebied. Dit omvat een gevarieerd programma van circa 600 woningen, het toevoegen van aanvullende functies zoals



werken en mogelijk zorg en maatschappelijk, het doortrekken van de Dolmansstraat, het opwaarderen van (hoofd)infrastructuur en het afwaarderen van de Willem Alexanderweg.

### **3. Argumenten.**

Als bijlage is de ruimtelijke uitwerking van de eerste fase gebiedsontwikkeling toegevoegd. Hierin zijn de belangrijkste ruimtelijke aspecten zoals stedenbouw, mobiliteit en programma in samenhang uitgewerkt.

### **4. Alternatieven.**

Als alternatief kan ervoor worden gekozen om de gebiedsvisie niet uit te voeren. Voor het gebied geldt momenteel nog de bedrijfsbestemming waardoor gemeente haar eigendommen als geheel of in gedeelten kan verkopen aan ondernemers ten behoeve van bedrijfshuisvesting. Hiermee wordt echter niet tegemoetgekomen aan de ambitie om met de inzet van dit gebied een betere verbinding tussen binnenstad, Limmel en de Maas tot stand te brengen. Evenmin draagt dit bij aan de strategische doelstellingen op het gebied van verstedelijking en bouw van nieuwe woningen.

### **5. Financiën.**

De grondexploitatie vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. De gemeente heeft een deel van de gronden van oudsher in eigendom maar er zijn ook gronden recent aangekocht. Hoofdinfrastructuur wordt aangelegd evenals een groen raamwerk. Gronden worden bouw- en woonrijp gemaakt om vervolgens gefaseerd uit te geven voor realisatie van woningen, bedrijven en andere functies. De kosten en opbrengsten voor dit alles zijn geraamd op basis van de gebiedsvisie en kengetallen (prijspeil 2024) met een looptijd tot einde 2033. De bedragen en bijbehorende voorwaarden met betrekking tot de reeds toegekende MIRT-subsidie zijn hierin verwerkt.



Voor nu ziet de grondexploitatie er op hoofdlijnen als volgt uit:

	<b>Gerealiseerd</b>	<b>Nog te realiseren</b>	<b>Totalen</b>
<b>Kosten:</b>	<b>€ 23,6 mio</b>	<b>€ 86,2 mio</b>	<b>€ 109,8 mio</b>
Inbrengwaarden			
Verwervingskosten			
Bouw- en woonrijp maken			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten			
Rente- en indexeringskosten			
<b>Opbrengsten:</b>			<b>€ 109,8 mio</b>
Uitgifte bouwgrond		<b>€ 106,0 mio</b>	
Subsidie	<b>€ 3,8 mio</b>	<b>PM</b>	
<b>Resultaat</b>			<b>€ 0,0</b>

Een nader gespecificeerde uitwerking van de grondexploitatie is opgenomen in de bijlage G1 – GEHEIM – Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit. In verband met marktgevoelige informatie, aangezien diverse onderdelen van het project nog moeten worden aanbesteed, ligt deze bijlage onder geheimhouding ter inzage voor de raad. Mocht er behoefte zijn aan een nadere toelichting, dan zijn we daartoe graag bereid. Mocht u daar belangstelling voor hebben, dan treden wij in overleg met de Griffie over de wijze waarop dat kan plaatsvinden.

Op het moment dat plannen nader worden uitgewerkt, zullen ook de bijbehorende financiën concreter geraamd worden.

#### *Mogelijke risico's*

Zoals bekend brengt de onzekerheid qua stikstofmogelijkheden mogelijk ook risico's met zich mee. Een mogelijk gevolg hiervan is dat de rentekosten en bouwkosten hoger dan gebruikelijk oplopen en niet meer (volledig) kunnen worden opgevangen uit de grondopbrengsten. Evenmin kan worden



gegarandeerd dat, bijvoorbeeld als gevolg van verder aangescherpte stikstofregelgeving ook voor latere planfasen een woonfunctie kan worden verkregen. Binnen de grondexploitatie zijn voorzieningen opgenomen om stikstofsaldering mogelijk te maken en mitigerende maatregelen te treffen (onder andere het opheffen van het tankstation aan de Willem Alexanderweg en het onttrekken van de landbouwfunctie op een gemeentelijk perceel).

De recente trend van met name de stijging van stortkosten van verontreinigde grond, kan mogelijk leiden tot hogere saneringskosten.

Inmiddels is ook de beschikbaarheid van voldoende elektrische netcapaciteit voor woningen geen vanzelfsprekendheid. Er vindt voortdurend overleg plaats met netbeheerder Enexis om in ieder geval voor de eerste fasen van de gebiedsontwikkeling hier grip op te krijgen.

Alhoewel een warmtenet technisch en uit oogpunt van duurzaamheid kansrijk lijkt, is dit tegen de achtergrond van landelijke wet- en regelgeving hieromtrent nogal een uitdaging. De doorlooptijd voor de ontwikkeling en aanleg van een warmtenet zal moeten passen bij het tempo van de beoogde woningontwikkeling. Met een aantal mogelijke exploitanten van warmtenetten wordt thans verkend welke mogelijkheden hiertoe zijn.

(Financiële) risico's kunnen mogelijk worden beperkt door bijvoorbeeld het realiseren van tijdelijke functies op het terrein. Dit kan tevens leiden tot voordelen die bijdragen aan (sociale) veiligheid, meerwaarde kunnen hebben voor de stad en/of voor Limmel en ook in financiële zin bijdragen aan het beheersen van de rentelasten. Daarnaast wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om aanvullende bijdragen of subsidies (Rijk, Provincie) aan te trekken.

Op basis van de huidige kennis, regelgeving en marktomstandigheden voorziet de grondexploitatie in een robuust financieel kader voor de uitvoering van de beoogde gebiedsontwikkeling. Niettemin kunnen zich ontwikkelingen voordoen die leiden tot substantiële afwijkingen op de grondexploitatie. Indien en zodra hiervan sprake is, zal uw raad hiervan op de hoogte worden gebracht.



## 6. Vervolg.

Na vaststelling van de grondexploitatie door de gemeenteraad worden de voorbereiding voor de verkooptender fase 1 en de te volgen juridisch-planologische procedures opgestart. Vanwege mogelijkheden tot in- en extern salderen van stikstofruimte lijkt het kansrijk om een substantieel deel van het plangebied in één juridisch-planologische procedure op te nemen. Hierbij wordt met name gedacht aan een wijziging van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Beatrixhaven, onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht. Parallel aan de juridische planologische procedure zal er ook een MER (beoordeling) procedure doorlopen moeten worden. Omdat stikstofregulering voortdurend in beweging is, wordt de komende periode de aanpak inhoudelijk verder geconcretiseerd

### *Ontmoeting, leefbaarheid en groen centraal*

Specifiek geldt voor het ontwerpen van woningen en openbare ruimten dat deze bijdragen aan ontmoeting en aan de woon- en leefkwaliteit. We voorzien een ontwerpproces dat eerst de sociale en maatschappelijke kaders beschrijft en dat van daaruit wordt getekend aan een leefbare en groene woonwijk.

### *Tenderprocedure*

Tegelijkertijd wordt de ontwikkeling van het zuidelijk plandeel en een bijbehorende marktstrategie verder uitgewerkt. Daarbij wordt er ingezet op kwalitatieve sturing vanuit gemeente op essentiële uitgangspunten waarbij marktpartijen worden uitgedaagd op hun kennis en creativiteit. Een openbare aanbesteding met gebruikmaking van een concurrentiegericht dialogo lijkt daarvoor een goede aanpak. Om te kunnen sturen op maximale samenhang in kwaliteit en programma worden er geen individuele (bouw)kavels ontwikkeld en verkocht, maar wordt er ingezet op grote ontwikkelclusters. Op deze manier wordt tevens een efficiënter en effectiever ontwikkelproces aan zowel de zijde van marktpartijen als aan zijde van gemeente bereikt.

Voor wat betreft de aanleg van (hoofd)infrastructuur, groene wiggen en saneringen zal gemeente zelf de regie houden en opdrachtgever blijven. De verdere uitwerking van de aanbestedingsprocedures is een bevoegdheid van het college.



De voorlopige planning op hoofdlijnen is als volgt:

Q1 2025	concretiseren fase 1 woningontwikkeling Start voorbereiding procedures RO / MER
Q2 2025	besluitvorming tenderprocedure
Q3 – Q4 2025	doorlopen tenderprocedure
2026	procedures RO / MER Gunning tender Start aanleg (hoofd)infrastructuur en zuidelijke groene wig
2027	start woningbouw fase 1
2027-2033	verder bouw- en woonrijp maken, volgende fasen woningbouw en uitgifte bedrijfskavels (afhankelijk van (markt)omstandigheden en externe invloeden)

## 7. Participatie

Sinds de ontwikkeling van de gebiedsvisie zijn vele gebiedspartners zoals buurtnetwerk Limmel, grondeigenaren, woningcorporatie Servatius en ondernemers uit Limmel en de Beatrixhaven intensief betrokken bij de planvorming. Op vele momenten en manieren worden gebiedspartners betrokken, wordt inbreng opgehaald en worden plannen verbeterd. Deze participatieve aanpak zal bij de verdere uitwerking 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. Een uitgelezen kans op gebied van participatie doet zich voor ten aanzien van het ontwerp en de uitvoering van de groene wiggén. De inbreng van de bewoners van Limmel kan ertoe bijdragen dat de groene wiggén maximaal bijdragen aan de fysieke en maatschappelijke verbinding met Limmel. Een spoedige aanleg van de groene wiggén zorgt voor win-win voor zowel Limmel als voor de kwaliteit van het plangebied. Ook zullen de inwoners van Limmel betrokken worden bij het sociaal en maatschappelijk aanhaken van het plangebied en haar toekomstige bewoners.



## 8. Communicatie

Ter inzage treft u bijlage G1 (Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit). Van belang is bij dit document het volgende op te merken:

- Het college heeft op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1, tweede lid, sub b en sub i Woo op bijlage G1 (Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit) geheimhouding opgelegd.
- De geheimhouding duurt tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouw- en woonrijp maken.
- Inhoudelijke motivering van het geheimhoudingsbesluit: gemeente wordt bij de aanbesteding en opdrachtverstrekking van de in de grondexploitatie opgenomen werkzaamheden benadeeld in het geval de hiervoor geraamde bedragen openbaar worden gemaakt.
- Het college heeft bijlage G1 (Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit) op grond van artikel 88 lid 2 gemeentewet ter inzage voorgelegd aan het raadsdomein Fysiek en aan de raad.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 19 november 2024., Afdeling Stedelijke Ontwikkeling , no 2024.03874

**BESLUIT:**

- 1 Het vaststellen van de grondexploitatie TregaZinkwit
- 2 De geheimhouding zoals opgelegd door het college op grond van artikel 87 van de Gemeenteweg juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid op bijlage G1 'GEHEIM' Specificatie Grondexploitatie TregaZinkwit' te handhaven tot het moment van oplevering van de laatste werkzaamheden omtrent het bouw- en woonrijp maken.
- 3 Het vaststellen van de ruimtelijke en programmatische uitwerking van de beoogde eerste fase van de gebiedsontwikkeling van circa 600 woningen in het zuidelijk plangebied.

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

de griffier,

{{(esl:Signer1:Signature:size(200,50))}}

de voorzitter,

{{(esl:Signer2:Signature:size(200,50))}}

Raadsbesluit