



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van GroenLinks  
de heer C. van der Gugten

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
Schriftelijke vragen inzake aankoop  
Tregaterrein  
BEHANDELD DOOR  
CLE (Camiel) Kruchten

DATUM  
25 januari 2024  
Verz. 26 januari 2024  
TELEFOONNUMMER  
043 35

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2024.00325

E-MAILADRES  
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
---

Geachte de heer van der Gugten,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

## Vraag 1:

Heeft het College, en zo ja welke, argumenten voorgelegd om besluitvorming op deze korte termijn te motiveren?

## Antwoord 1:

*Verkoper heeft als voorwaarde voor verkoop aan gemeente gesteld dat gemeente een zo snel mogelijk besluitvormingstraject hanteert. Op grond hiervan heeft het college de agendacommissie verzocht om de behandeling van het raadsvoorstel rechtstreeks toe te voegen aan de raadsagenda van 30 januari 2024. De agendacommissie heeft hier vervolgens mee ingestemd. Door verkoper is nadrukkelijk aangegeven dat zij het voornemen tot verkoop gestand doet tot uiterlijk 30-01-2024, zijnde de snelst mogelijke datum waarop uw raad een besluit kan nemen.*

## Vraag 2:

Aankoop kost 23,5 miljoen. De huidige eigenaar heeft denklijk flink minder dan 10 miljoen betaald. Vindt het College het acceptabel dat een grondspeculant binnen 2 jaar meer dan 13 miljoen verdient aan bouwgrond, hetgeen te voorzien was omdat het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen pas is genomen nadat het terrein als industriegrond is aangekocht door de huidige eigenaar?

## Antwoord 2:

*Op grond van de huidige bedrijfsbestemming (waarbinnen ook een logistieke ontwikkeling mogelijk is), is de koopsom beoordeeld als marktconform en in die zin dus ook acceptabel. Dat er een woningbouwplan in ontwikkeling is (waarvoor overigens nog geen planologische toestemming is), is daarbij niet van invloed op de huidige marktwaarde van het terrein. Buiten het feit dat de financiële waardering van het Tregaterrein objectief kan worden verantwoord, ziet het college vooral ook de maatschappelijke waarde van de beoogde gebiedsontwikkeling en de betekenis hiervan voor Limmel en de stad als geheel.*

Schriftelijke vragen



DATUM  
25 januari 2024

**Vraag 3:**

Op het betrokken stuk grond worden volgens de laatst bekende plannen 600 woningen gebouwd. Dat betekent dat per woning de grond EU 39000 kost. Kosten vóór een eventuele sanering en bouwrijp maken. Een sanering kan (voorbeelden elders) tussen EU 100 en 250 per m2 kosten. Bij afgraven van minstens 1 meter grond (en wellicht meer) leidt dat tot hoge kosten. Denkt het College bij zulke kosten nog minstens 50% betaalbare woningen (zoals in de plannen staat) te kunnen realiseren? Wordt daarbij alleen een prijsniveau van 355000 (de "betaalbaarheidsgrens") gerealiseerd of ook een mix met goedkopere woningen?

**Antwoord 3:**

*Op basis van meerdere analyses en berekeningen van te verwachten kosten en opbrengsten is in basis gebleken dat woningbouwontwikkeling tenminste kostenneutraal is en zelfs mogelijk een hogere opbrengst kan genereren. Het besluit waarmee uw raad op 12 juli 2022 de gebiedsvisie en de betaalbaarheidscriteria heeft vastgesteld én de inbrengwaarde van €23,5 mio voor het Tregaterrein, gelden daarbij als uitgangspunt. Onder betaalbare woningbouw valt zowel sociale huur (onder de liberalisatiegrens) als betaalbare koop. De gemeente kan alleen sturen op de prijsgrens voor betaalbare woningbouw die in het beleid is vastgelegd.*

**Vraag 4:**

Om de behoefte aan rendement bij de huidige eigenaar te bevredigen, is in een aantal stappen het aantal geplande woningen op het grondstuk steeds verhoogd tot uiteindelijk 600. Is het college bereid en in staat om terug te keren naar de oorspronkelijke kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten en het aantal geplande woningen en het feitelijke aantal van 600 dus te verlagen?

**Antwoord 4:**

*Belangrijk argument om het Tregaterrein aan te kopen is juist om maximaal te kunnen sturen op kwaliteit, programma en voortgang. De kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit de vastgestelde gebiedsvisie zijn naar de mening van college nog steeds een goede basis voor de verdere doorontwikkeling van de (woningbouw)plannen. Mede afgezet tegen de grote vraag naar (betaalbare) woningen, is er geen aanleiding om de beoogde woningaantallen te verlagen. Gaandeweg de planontwikkeling worden kwaliteit en woningaantallen voortdurend met elkaar in balans gehouden. Uiterlijk einde 2024 zal aan uw raad de grondexploitatie ter vaststelling worden voorgelegd. Hiermee is uw raad dan ook in positie om voor de financiële kaders mee te geven.*

**Vraag 5:**

Wat is in het huidige perspectief de te realiseren sanering van het terrein? Om de kosten te drukken werd eerder geschreven dat alleen een afdeklaag aangebracht zou worden. Gezien de ernstige industriële vervuiling op delen van het gebied, legt dat een hypotheek op toekomstige consequenties (zoals in Lekkerkerk). Vindt het College dat aanvaardbaar?

**Antwoord 5:**

*Om toekomstig gebruik zoals wonen op een veilige en verantwoorde manier te laten plaatsvinden, wordt een bodemsanering uitgevoerd. De beoogde saneringsaanpak voorziet erin dat allereerst de meer recenter ontstane verontreinigingen worden afgegraven en – indien nodig - 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 van ongeveer één meter dik worden aangebracht.*



DATUM  
25 januari 2024

*Hierdoor ontstaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers een veilige en verantwoorde fysieke leefomgeving zonder contactmogelijkheden met de onderliggende verontreinigingen.*

*De beoogde aanpak is landelijk gezien de laatste jaren meermaals toegepast en ook goed bruikbaar en veilig voor nieuwe woongebieden. Ook in Maastricht is deze aanpak veelvuldig zijn toepast, zoals bijvoorbeeld in Céramique, Heugemerveld en meer recent ook in woongebieden aan de Groene Loper. Het spreekt daarbij vanzelf dat het in stand houden van de leeflaag te allen tijde moet worden geborgd. Ook de bewoners van de toekomstige woningen hebben daarin een verantwoordelijkheid. Voor het aanleggen van bijvoorbeeld kelders, zwembaden en vijvers en het planten van bomen gelden ook specifieke richtlijnen.*

**Vraag 6:**

Kan het College aangeven welk risico woonhuizen in het betrokken gebied lopen bij extreem hoge waterstanden in de Maas? Wat kunt u melden over de risico's van het bouwen in een laaggelegen gebied direct naast de Maas i.r.t. alle kennis en ervaring die hierover de afgelopen jaren is opgedaan?

**Antwoord 6:**

*De Maaskades langs het betreffende ontwikkelgebied zijn gekwalificeerd als primaire waterkering waarvoor Waterschap Limburg in eerste instantie verantwoordelijk is. Op basis van de huidige kadehoogtes is er een theoretische kans dat éénmaal in de 250 jaar het gebied overstroomt als gevolg van hoogwater. Het de bedoeling dat vóór 2050 het overstromingsrisico wordt verlaagd naar éénmaal in de 3000 jaar. Daarvoor is het nodig dat de bestaande dijk langs de Maas wordt verhoogd. Dit wordt meegenomen in de MIRT verkenning zuidelijk Maasdal die recentelijk van start is gegaan.*

*Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie is er met Waterschap Limburg afgestemd om de planvorming voor het woongebied en de doelstellingen ten aanzien van bescherming tegen hoogwater op elkaar toe te spitsen.*

**Vraag 7:**

Een belangrijke doelstelling van de bouwplannen is om de wijk Limmel aansluiting te geven bij de rest van de stad. Aan de oostkant is dat richting Nazareth goed gelukt. Hoe ziet u de mogelijkheden aan de westkant? De toegangswegen van Beatrixhaven, het traject over de Noorderbrug en het ontbreken van woonwijken waar Limmel aan de westkant langs de Maas op kan aansluiten, doen vermoeden dat hier sprake is van een suboptimale oplossingsrichting. Wat zijn uw inzichten hieromtrent?

**Antwoord 7:**

*Met de beoogde (woning)ontwikkeling wordt Limmel aan de westkant uitgebreid. 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 opgewaardeerd en deels verlegd. Dit komt zowel de verkeersveiligheid van de Borgharenweg zelf, maar ook de leefbaarheid van de omliggende (woning)gebieden ten goede. Voor fietsers en voetgangers wordt er een nieuwe route voorzien langs de Maas die aansluit op de recreatieve routes naar rivierenpark Maasvallei. We zetten in op parkachtige groene wigen die de*



DATUM  
25 januari 2024

*bestaande woonwijk Limmel en het plangebied verbinden met de Maas. De Dolmansstraat wordt verder doorgetrokken naar de Borgharenweg waardoor Limmel beter wordt verbonden met de stad. Itteren, Borgharen en de Beatrixhaven zullen ook via de Borgharenweg bereikbaar moeten blijven.*

**Vraag 8:**

Kunt u inzicht verschaffen over de consequenties die het bouwen van plm. 950 woningen in het gehele Trega/Zinkwit gebied heeft voor de mogelijkheden van de stad om op andere locaties tot stadsontwikkeling van enige omvang te komen waarbij wonen (in allerlei vormen en vaak in combinatie met andere activiteiten) gerealiseerd wordt als gevolg van een planmatige doorontwikkeling van de stad als geheel? Of is, simpel gezegd, de koek voor Maastricht de komende decennia dan een beetje op? Kunt u een beeld geven welke aspecten van toekomstige stadsontwikkeling naar uw inzicht dan kleiner, later of niet meer aan de orde zijn?

**Antwoord 8:**

*De beoogde gebiedsontwikkeling en het hierbij behorende woningprogramma is sinds de vaststelling van de gebiedsvisie, opgenomen in de meerjaren woningbouwprogrammering. De voorgenomen plannen sluiten nog steeds aan op de behoefte aan (betaalbare) woningen en zijn dan ook geen aanleiding om andere ontwikkelingen hierop aan te passen. We blijven als stad nieuwe woningbouwprojecten stimuleren. Het woonbeleid legt op dit moment namelijk geen beperkingen op ten aanzien van het aantal nieuw toe te voegen woningbouwplannen, mits deze voldoen aan de geldende betaalbaarheids- en kwaliteitseisen. In de Woonprogrammering zijn kantelpunten opgenomen, die middels monitoring in de gaten worden gehouden. Voor informatie over de monitoring en de kantelpunten van de Woonprogrammering verwijs ik naar de [RIB van 8 januari jl.](#)*

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid