

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 25-01-2024
No. 2024.00325
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Projectmanagement**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 24 januari 2024

Betreft: Schriftelijke vragen van GroenLinks inzake aankoop Trega terrein.

Geacht college,

Op 30 januari wordt de raad gevraagd akkoord te gaan met de aankoop van het zgn. Trega terrein. Deze beslissing omhelst een bedrag van 23,5 miljoen Euro. GroenLinks heeft er moeite mee dat over deze aankoop geen politiek debat in de domeinvergadering wordt gevoerd en dat we op korte termijn, zonder dat de noodzaak daartoe duidelijk is, dit besluit voorgelegd krijgen. We begrijpen dat de agendacommissie verantwoordelijk is voor het agenderen van dit voorstel. Voor ons is onduidelijk waarom dit ineens zo'n haast heeft. GroenLinks vindt het belangrijk dat bij zulke majeure besluiten de raad een goed debat kan voeren over nut en noodzaak en alternatieven kan afwegen. Daarvoor zijn een debat in de domeinvergadering én raadplegen van de burgers en betrokken partijen van groot belang.

Na de lange voorgeschiedenis van het dossier "Limmel aan de Maas", waarbij vele wijzigingen in het project zijn doorgevoerd met als uitsluitend doel om de eigenaar van het Trega terrein tot samenwerking te bewegen, heeft GroenLinks de behoefte om deze nieuwe situatie in zijn geheel te overzien en alle elementen van het plan in het licht van de veranderde situatie te bezien.

Los van de agendering leidt dat tot de volgende vragen aan het College, waarbij wij erop aandringen dat de beantwoording plaatsvindt vóór de behandeling van het voorstel op 30 januari a.s.:

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

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?
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?
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 Maast i.r.t. alle kennis en ervaring die hierover de afgelopen jaren is opgedaan?
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?
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?

Met vriendelijke groet,

A.C. van der Gugten,

GroenLinks Maastricht.