



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

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

DATUM
29 juni 2022
Verz. 30 juni 2022
TELEFOONNUMMER
043 35

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2022.11495

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Nuyts,

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

Vraag 1:

In de krant staat een bedrag van 15 mln vermeld, is dat een bedrag dat de gemeente op tafel moet leggen voor Leeijen? Graag een onderbouwing van het bedrag van 15 mln, hoe dit bedrag tot stand is gekomen en waar dit uit betaald wordt?

Antwoord 1:

Het in het artikel aangehaalde bedrag van €15 mln. is een eigen inschatting van de journalist van het bedrag dat door Maaszicht Ontwikkeling zou kunnen worden verdiend met de ontwikkeling van woningen op het Tregaterrein. Dit bedrag is noch door gemeente, noch door Maaszicht Ontwikkeling berekend, c.q. bevestigd. Het gaat nadrukkelijk ook niet om een bijdrage van gemeente aan Maaszicht Ontwikkeling.

Vraag 2:

Was het bedrag dat Leeijen met zijn loods had kunnen verdienen, 9 mln? Zo niet van welk bedrag was dan sprake?

Antwoord 2:

Over eventuele resultaten die Maaszicht Ontwikkeling zou kunnen maken met de ontwikkeling en realisatie van een distributiecentrum, kan in verband met bedrijfsvertrouwelijkheid geen uitspraak worden gedaan.

Vraag 3:

In de krant staat dat Leeijen meer dan 9 mln wilde verdienen, waarom en waar was dat op gebaseerd?

Antwoord 3:

Het is niet aan gemeente om mededelingen te doen over de aarde en omvang van eventuele financiële doelstellingen van Maaszicht Ontwikkeling.



DATUM
29 juni 2022

Vraag 4:

Heeft Leeijen nog meer vastgoed verworven en plannen om in Maastricht te ontwikkelen?

Antwoord 4:

In Maastricht is de heer Leeijen ook eigenaar van winkelcentrum Entre Deux.

Vraag 5:

Stel voor dat het plan van de loods nooit was ingediend, had het bouwplan er dan heel anders uitgezien qua aantal, oppervlakte, kwaliteit?

Antwoord 5:

Uw vraag veronderstelt een fictieve situatie waarvoor het lastig is hierop te antwoorden. Het is overigens gebruikelijk dat bouwplannen gedurende de planontwikkeling verder worden geoptimaliseerd. De uitzonderlijke situatie dat er een (in financiële zin) concurrerend, doch inhoudelijk radicaal ander plan in beeld is, heeft dat proces versneld.

Vraag 6:

650 woningen zullen worden gerealiseerd. Kunt u aangeven welke aantallen voor welke doelgroepen worden gebouwd?

Antwoord 6:

Het beoogde woningbouwplan voor het gebied Trega-Zinkwit bestaat uit totaal circa 990 woningen waarvoor wordt voorgesteld om in te zetten op 50% betaalbare woningen. Deze verhouding wordt ondersteund door het advies van buurtnetwerk Limmel om vooral ook in te zetten op middeldure en duurdere woningen om zodoende een evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad in Limmel te bewerkstelligen. Het aandeel betaalbare woningen zal bestaan uit tenminste 20% woningen met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens en voor tenminste 30% uit woningen met een koopsom beneden de NHG-grens. 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. 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.

Vraag 7:

Gelden er minimale afmetingen voor kamers voor appartementen in dit nieuwe plan?

Antwoord 7:

Minimale afmetingen van ruimten van woningen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Alle plannen voor nieuwe woningen worden hieraan getoetst. In aanvulling op de wettelijke eis heeft het college op 21 juni 2022 de beleidsregels "Gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw" vastgesteld. Als onderdeel van die beleidsregels, zijn ook de volgende minimum afmetingen vastgesteld voor appartementen:



DATUM
29 juni 2022

Eis minimumgrootte bij appartementen.¹

	Centrum	Overig
Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 442,-	-	-
Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 443, en < € 763,-	35 m ²	45 m ²
Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 763,-	45 m ²	55 m ²

Voor woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,-; prijspeil 2022) wordt geen aanvullende eis gesteld. Het WoningWaarderingsStelsel (WWS) bepaalt in dit geval de maximale huur. Dit zijn veelal woningen voor specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld vervolghuisvesting maatschappelijke opvang) en jongeren tot 23. Dit zijn voornamelijk 1-persoonshuishoudens. Deze woningen worden soms ook gerealiseerd met gemeenschappelijke voorzieningen, hetgeen de beperkte ruimte enigszins compenseert.

Vraag 8:

Zijn er nog meer bestemmingsplannen die vanwege hun ruime formulering dezelfde ellende als bij het Tregaterrein kunnen veroorzaken? Heeft u dat onderzocht? Wat gaat u daaraan doen om zo'n situaties te voorkomen?

Antwoord 8:

Een logistieke functie met een vergelijkbare omvang zo dicht op een woongebied lijkt niet direct inpasbaar. De wet- en regelgeving gaat ervan uit dat het bestemmingsplan ook in zijn maximaal gebruik, tot uitdrukking brengt hetgeen de gemeente beoogd op een bepaalde locatie. Dat door ontwikkelingen of in de tijd, gewijzigde inzichten en wensen ontstaan is van alle tijden. Dit vraagt een continue alertheid en kan niet door een algemeen onderzoek ondervangen worden. Indien reparaties nodig blijken of nieuw beleid vertaald moet worden kan dit in de vorm van zogenaamde paraplu-bestemmingsplannen, of specifiek door middel van een voorbereidingsbesluit dat in een later stadium vertaald gaat worden in een bestemmingsplan. Een recent voorbeeld hiervan is het voorbereidingsbesluit om flietsbezorging vanuit dark-stores en -kitchens tegen te gaan.

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

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

¹ Gebruiksoppervlakte: GBO/GO volgens NEN 2580.

De GBO/GO is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang: dragende binnen wanden; schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m²; vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen); een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²; een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m².