



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Recente ontwikkeling Trega terrein

DATUM
28 juli 2021
Verzonden 29 juli 2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
CLE (Camiel) Kruchten

TELEFOONNUMMER
043 35

ONZE REFERENTIE
2021.21943

E-MAILADRES
camiel.kruchten@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 10 maart 2020 heeft uw gemeenteraad een motie van CDA (gesteund door SP, D66 en SPM) aangenomen waarin u het college opdracht heeft gegeven om een integrale visie te ontwikkelen voor het gebied Trega / Zinkwit. Hiermee is in mei 2020 gestart. Een groot aantal partijen zoals eigenaren, omliggende ondernemers, het buurtnetwerk Limmel maar ook de gemeentelijke vakdisciplines stedenbouw, wonen, economie, mobiliteit, duurzaamheid, milieu is daarbij betrokken. Een zorgvuldig en participatief proces waarbij met open vizier wordt gezocht naar welke ruimtelijke en programmatische kansen er liggen. Het bereiken van meerwaarde en inpassing in en versterking van het stedelijke weefsel is het uitgangspunt. Voor de terreinen zelf, maar zeker ook voor Limmel en de relatie met haar omgeving.

Op 19 januari 2021 werd de tussenstand van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie aan u gepresenteerd. Daarin werd uitleg gegeven over de eerste denkrichtingen voor verbetering van de verkeerssituatie in en rondom het gebied, het aanleggen van recreatieve routes langs de Maas, het verbeteren van de relaties van Limmel met de Maas, de binnenstad en de Beatrixhaven, en werd een eerste verkenning met betrekking tot programmatische invulling toegelicht. Naast een reservering voor parkeren op afstand nabij de Noorderbrug en de inpassing van kavels voor hoogwaardige bedrijvigheid, werd voor het middendeel van gebied vooral de inpassing van woningen als kansrijk gezien. Met al deze programmaonderdelen werd ingespeeld op stedelijke behoeften.

Tegelijkertijd werd in de presentatie ook aangegeven dat het afronden van de gebiedsvisie nog enige tijd in beslag zou nemen vanwege de complexiteit van de opgave en het nader onderzoeken van de financiële haalbaarheid. Tevens werd er met nadruk op gewezen dat gemeente geen eigenaar is van de terreinen en het de eigenaren vrij staat om plannen te ontwikkelen die passen binnen de vigerende bestemming 'bedrijventerrein'.

Sinds de start van de ontwikkeling van de gebiedsvisie zijn de perceeleigenaren en het Buurtnetwerk Limmel nauw betrokken geweest. Na de presentatie van 19 januari is er intensief en in grote openheid verder getekend en gerekend aan de plannen. Vooral het doorontwikkelen van het beoogde gedifferentieerde woonprogramma als uitbreiding van de woonwijk Limmel is een belangrijk resultaat daarvan. Tegelijkertijd groeide ook het draagvlak voor de plannen en komt er meer zicht op financiële haalbaarheid. Om die reden is dan ook een aanvraag voor een bijdrage uit de landelijke regeling Woningbouwimpuls in voorbereiding.



DATUM
28 juli 2021

Zoals aangegeven zijn ook de perceeleigenaren structureel betrokken geweest bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie. Voor wat betreft het Trega terrein is er steeds afstemming geweest met afgevaardigden van NaGa Solar c.q. Bourgogne Real Estate als beoogd nieuwe eigenaar. Op 28-04-2021 is Maaszicht Ontwikkeling BV, gevestigd op hetzelfde adres dan Naga Solar, juridisch eigenaar geworden. Sinds die tijd bleven echter dezelfde afgevaardigden met gemeente in gesprek. Tijdens een bestuurlijk overleg dat op 7 juli j.l. heeft plaatsgevonden werd door dezelfde afgevaardigden bijgewoond en werd de ontwikkelrichting bestendigd.

De verbazing bij zowel gemeente, buurtnetwerk Limmel en Mourik (als eigenaar van het Zinkwit terrein) was dan ook groot toen er op maandag 26 juli kenbaar werd gemaakt dat er op vrijdag 23 juli door Maaszicht Ontwikkeling BV een omgevingsvergunning is aangevraagd voor een grootschalig complex voor (stads)distributie en logistiek. Een plan dat geheel afwijkt van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie en dat met geen van de betrokkenen is afgestemd. Desgevraagd heeft buurtnetwerk Limmel laten weten vast te houden aan de verder in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie waarin ook woningbouw een prominente plek kan hebben.

Op basis van de huidig beschikbare documenten voert Maaszicht Management BV de bedrijfsleiding over Maaszicht Ontwikkeling BV. Namens Maaszicht Management BV is Leeyen Vastgoed BV zelfstandig beslissingsbevoegd. De eigenaar / vertegenwoordiger van NaGa Solar c.q. Bourgogne Real Estate is naar nu blijkt niet (meer) zelfstandig bevoegd. Deze is waarschijnlijk alleen nog als niet-uitvoerend bestuurder c.q. als adviseur betrokken. Overigens is Leeyen Vastgoed BV bij meerdere (grootschalige) projecten op gebied van distributie en logistiek betrokken. Het plan waarvoor de omgevingsvergunning is in die zin dan ook verklaarbaar vanuit de bedrijfsactiviteiten van Leeyen Vastgoed BV.

In ieder geval kan er worden geconstateerd dat er binnen de geledingen van de eigenaar van het Trega terrein uiteenlopende opvattingen zijn over de ontwikkelrichting. Ondanks dat hierover om een toelichting is gevraagd, is nog niet eenduidig helder voor welk plan er wordt gekozen. Of dit plan als eventueel alternatief wordt gezien, of dat dit plan daadwerkelijk wordt doorgezet. De komende tijd wordt er op ingezet om daar duidelijkheid over te krijgen. Ook zal er nader worden onderzocht hoe de juridische structuur omtrent eigendom en vertegenwoordigingsbevoegdheid feitelijk is.

Uiteraard zijn er op dit moment veel vragen en is er nog veel onduidelijk. In samenwerking met buurtnetwerk Limmel en met Mourik zetten we erop in om zoveel mogelijk duidelijkheid te krijgen over hoe het ingediende plan zich verhoudt tot de ontwikkeling van de gebiedsvisie. Indien en zodra hierover meer bekend is, wordt u hierover uiteraard geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gert-Jan Krabbendam,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit

Vivianne Heijnen
Wethouder Economie, (EU) regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie