



> 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
Stand van zaken Tregaterrein

DATUM
7 september 2021
Verz. : 7 september 2021

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
FWG (Fred) Sijben

TELEFOONNUMMER
043 350 4051

ONZE REFERENTIE
2021-25365

E-MAILADRES
Fred.Sijben@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op vrijdag 23 juli 2021, aan de vooravond van het zomerreces, is geheel onverwacht door de eigenaar van het Tregaterrein (Maaszicht Ontwikkeling BV) een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een "CityHub". Over de ontwikkelingen sindsdien bent u middels een tweetal raadsinformatiebrieven van 28 juli en 27 augustus 2021 geïnformeerd. Ook heeft de raad een groot aantal vragen ex. art 47 gesteld, welke vandaag via het raadsinformatiesysteem zijn beantwoord. De vele raadsvragen, de reacties uit de buurt en publicaties in lokale en landelijke media maken duidelijk dat de vergunningaanvraag veel emoties oproept; veelal van ongenoegen, ongeloof en verzet tegen een mogelijke realisatie van het ingediende initiatief. Ook een ingediende raadsmotie roept op alles te doen om deze ontwikkeling af te houden. Op 7 september 2021 is er een door uw raad ingelast debat om de ontwikkelingen door te spreken.

Conform de [raadsmotie van 10 maart 2020](#) is er samen met de buurt en de eigenaren in het gebied een traject opgezet om te komen tot een door alle partijen gedragen gebiedsvisie met een mix aan functies, waaronder ook een groot aantal woningen. De eerste richting hiervan is begin dit jaar aan de gemeenteraad gepresenteerd en momenteel worden de plannen nader uitgewerkt om de haalbaarheid te toetsen. De aangevraagde vergunning voor de CityHub gaat volstrekt voorbij aan de richting van de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie. Het Tregaterrein heeft echter de bestemming bedrijventerrein en de aangevraagde vergunning dient getoetst te worden aan de geldende wet- en regelgeving.

Haalbaarheid plannen

In de afgelopen weken heeft er intensief overleg plaatsgevonden met alle partijen en is gekeken hoe de gebiedsvisie toch weer kans van slagen kan krijgen. Het mag voor alle betrokken partijen duidelijk zijn dat indien de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie geen haalbaar plan oplevert, deze ook niet gerealiseerd gaat worden. Momenteel ligt er nog geen sluitende businesscase. Daarom probeert de gemeente het huidige concept in te dienen voor een subsidieaanvraag. Hiertoe is het concept plan Ziegler/Brandenhorst besproken met het Ministerie van Binnenlandse Zaken om de kansrijkheid af te tasten voor de Woningbouwimpuls. Hier werd aangegeven dat de opzet prima was en het tekort ook niet buitenproportioneel ten opzichte van veel andere projecten. Men maakt zich echter zorgen over de prilheid van het project en de grote mate van onzekerheid nu er nog geen (formeel) vastgesteld programma en bestemmingsplan in voorbereiding is en ook het gebied vrijwel volledig in handen van derden is. Het zou de aanvraag versterken als de eigenaren verklaren achter het programma te staan. Van de eigenaar van het Zinkwitterrein (Mourik Infra) hadden we al een dergelijke verklaring ontvangen.



DATUM
7 september 2021

Overleg met Maaszicht Ontwikkeling

Op 2 september 2021 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met Maaszicht Ontwikkeling (Leeijen c.s.). In dit overleg heeft Maaszicht Ontwikkeling te kennen gegeven dat het ook hun voorkeur ("Plan A") heeft om een woningbouwprogramma op de Tregalocatie te realiseren. Men ziet echter vooralsnog geen haalbaar plan. Daarom heeft men een alternatief ("Plan B") onderzocht en uitgewerkt dat wel met rendement gerealiseerd zou kunnen worden. Voor dat alternatief, de "CityHub", is nu de vergunning aangevraagd. Maaszicht is geschrokken van de vele negatieve reacties op het ingediende plan en realiseert zich dat het de plannen wellicht te snel heeft ingediend. Daarom is men bereid meer tijd uit te trekken om de haalbaarheid van de gebiedsvisie de komende drie maanden te onderzoeken. Hiertoe is met de gemeente afgesproken dat een steunverklaring voor de subsidieaanvraag wordt afgegeven, zodat een poging kan worden gedaan subsidie te verwerven om het huidige geprognosticeerde tekort mee op te vangen. Die brief hebben we niet ontvangen.

Daarnaast is afgesproken dat de Maaszicht Ontwikkeling een verzoek aan de gemeente Maastricht richt om opschorting van de beslistermijn c.q. stemt Maaszicht Ontwikkeling in met uitstel van de besluitvorming ten aanzien van de huidige vergunningaanvraag. Die opschorting zullen wij vervolgens schriftelijk aan Maaszicht bevestigen. Hiermee wordt de behandeling van de lopende vergunningaanvraag feitelijk "on hold" gezet zodat wij gezamenlijk gedurende de komende maanden de gelegenheid hebben om verder te werken aan de haalbaarheid van het plan Ziegler/Brandenhorst en de verdere vormgeving van het daarbij te doorlopen proces. Over de brief met het verzoek tot opschorting, zijn we in overleg.

Ook bij het opschorten van de beslistermijn, zal bij het niet bereiken van een haalbaar plan, of bij het eerder afbreken van het haalbaarheidsonderzoek, de aanvraagprocedure voor de CityHub door Maaszicht Ontwikkeling weer geactiveerd kan worden. In dat geval zal de aanvraagprocedure en de daarvoor geldende beslistermijn c.q. resterende beslistermijn weer verder lopen. Zoals eerder gemeld zal een eventueel te nemen voorbereidingsbesluit ook dan geen effect hebben op deze aanvraagprocedure.

Vervolg

Zodra de brieven komen, geeft dit extra ruimte om de subsidieaanvraag in te dienen. Ook zal het haalbaarheidsonderzoek van het plan Ziegler/Brandenhorst worden voortgezet. De gemeente zal dit met de beide grondeigenaren (Mourik en Maaszicht Ontwikkeling) oppakken en ook de buurt daar weer bij betrekken. Over hoe dat invulling kan krijgen, zullen we met de betrokken partijen de komende periode afspraken moeten maken. De periode daartoe tot het eind van het jaar is kort, maar indien dit succesvol blijkt, kan aanvang volgend jaar een gedragen gebiedsvisie aan uw raad worden voorgelegd. Het moge duidelijk zijn dat dit scenario de voorkeur heeft van het college.

In het geval het haalbaarheidsonderzoek niet het gehoopte resultaat op mocht leveren, kan Maaszicht Ontwikkeling verzoeken de voortgang van de behandelingstermijn van de aangevraagde vergunning weer te doen herleven. Ook dan zal de gemeente deze net als nu, zorgvuldig toetsen aan de van toepassing zijnde wet en regelgeving. In de tussentijd beoordelen we ook of er alternatieven zijn voor de CityHub en gaan ook daar met (de eigenaar van) Maaszicht Ontwikkeling over in gesprek.



DATUM
7 september 2021

In het onverhoopte geval dat de vergunningaanvraag niet opgeschort wordt, zal de toetsing van de aangevraagde omgevingsvergunning regulier door lopen.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

W.G.H.M. Rutten

J.M. Penn-te Strake

Raadsinformatiebrieft