



Raadsvergadering	30 januari 2024
Volgnummer	6-2024
Onderwerp	Aankoop Tregaterrein
Domeinvergadering	Niet van toepassing
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2024.00114
Collegevergadering	16 januari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CLE Kruchten Telefoonnummer: 06-27591278 camiel.kruchten@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – raadsbesluit Bijlage 2- Koopovereenkomst Tregaterrein

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

De gemeenteraad verklaart geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de aankoop van het Tregaterrein (percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie G nummers 6906 en 4911, totaal 101.490 m2) voor de koopsom van €23,5 mio excl. BTW k.k. Daarnaast besluit de gemeenteraad voor voornoemde aankoop een budget van € 23,5 mio. Excl. BTW k.k. beschikbaar te stellen. Vanuit de eigenaarsrol kan de gemeente de doorontwikkeling van de gebiedsvisie (woningbouw en opwaardering infrastructuur) nu actief oppakken.

Beslispunten

1. Verklaren geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de aankoop van het Tregaterrein (percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie G nummers 6906 en 4911, totaal 101.490 m2) voor de koopsom van €23,5 mio excl. BTW k.k.
2. Voor de in beslispunt 1 genoemde aankoop een budget van €23,5 mio beschikbaar te stellen.



3. In te stemmen met het activeren van de koopsom van € 23,5 mio op de balans tot uiterlijk het moment waarop de grondexploitatie, waarin de koopsom wordt verwerkt, ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

1.1 Aanleiding

Zoals bij u bekend is er sinds de vaststelling van de gebiedsvisie TregaZinkwit in juli 2022, nauwelijks inhoudelijke voortgang geboekt. De hoofdzakelijke reden hiervan is dat er, vanwege stikstofbeperkingen voor de gebruiksfase van de eindbestemming wonen, geen integraal bestemmingsplan met rechtstreekse bouwtitels mogelijk was voor het gehele plangebied. Een gefaseerde aanpak met gebruikmaking van (een combinatie van) meerdere juridisch-planologische instrumenten zou binnen de huidige stikstofregels, mogelijkheden kunnen geven voor de ontwikkeling van circa 40 - 50% van het totale ontwikkelgebied. Vanuit de gebiedslogica zou (het zuidelijk deel van) het Tregaterrein dan als eerste kunnen worden ontwikkeld. Hierbij zou 60 tot mogelijk 80% van het beoogde woningbouwgebied op het Tregaterrein kunnen worden opgepakt. De exacte omvang van een binnen de stikstofregels te ontwikkelen woningprogramma is onder andere afhankelijk van de typen woningen en de daarbij behorende mobiliteitsvraag.

Het gevolg van een gefaseerde aanpak is dat voor het resterende gebied op voorhand geen garanties kunnen worden gegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling in de toekomst. Toekomstige stikstofregels en de relatie met juridisch-planologische mogelijkheden, zijn daarop van invloed. Dat maakt voor Maaszicht Ontwikkeling (huidig eigenaar van de voormalige Trega-gronden) dat de financiële haalbaarheid van het totaalplan onzeker is.

Maaszicht Ontwikkeling zet de beoogde woningbouwontwikkeling financieel af tegen de als zeer positief renderend gedachte grootschalige logistieke ontwikkeling en stelt vast dat ze bij woningbouw geconfronteerd worden met een complexere en specialistische gebiedsontwikkeling die vooral in de tijd lastig beheersbaar is vanwege stikstofregels. Dit maakt dat Maaszicht Ontwikkeling huiverachtig is om een volgende stap te zetten (samenwerkingsovereenkomst en opstart planologische procedures).



Door Maaszicht Ontwikkeling BV is recentelijk aangegeven dat zij op dit moment geen verantwoorde beslissing kan nemen ten aanzien van de toekomst van het Tregaterrein. De bovenvermelde stikstofproblematiek en het daaruit volgende complexe en onzekere ontwikkeltraject zijn de hoofdzakelijke redenen. Naast de onwenselijkheid voor gemeente en omgeving, kent ook de eerder gedachte grootschalige logistieke ontwikkeling een grote complexiteit en een mogelijk onzeker proces.

Dit maakt dat Maaszicht Ontwikkeling BV bereid is om het Tregaterrein te verkopen. Ondanks interesse bij en biedingen van marktpartijen, heeft zij aangegeven in beginsel graag met gemeente tot overeenstemming wenst te komen. De afgelopen periode is er met Maaszicht Ontwikkeling BV meermaals overleg geweest over de prijs en de voorwaarden, waarna dit heeft geresulteerd in een beoogde (ver)koopprijs van € 23,5 mln. kosten koper, waarbij gronden worden geleverd in de staat en toestand waarop zij zich op het moment van overdracht bevinden ("as-is, where is").

1.2 Bevoegdheden

Het aangaan van de koopovereenkomst voor de aankoop van het Tregaterrein is op grond van artikel 160 van de Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Op grond van de financiële verordening van gemeente Maastricht wordt, vanwege de hoogte van de koopsom voor deze aankoop, de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De aankoop overstijgt de afspraken inzake het aankoopbeleid (kadernota Gronden Vastgoedbeleid), waardoor de budgettaire bevoegdheid op grond van de gemeentewet bij de gemeenteraad ligt.

Als bijlage is de door verkoper ondertekende koopovereenkomst gevoegd. In het geval uw raad geen wensen en bedenkingen heeft tegen aankoop van het Tregaterrein en hiervoor het budget beschikbaar stelt, dient dit in het kader van artikel 15 van de koopovereenkomst gezien te worden als 'instemming met de aankoop'.

1.3 Context

Het Tregaterrein omvat het grootste deel van het gebied waarvoor in juli 2022 de gebiedsvisie TregaZinkwit is vastgesteld. Met de aankoop van het Tregaterrein is gemeente in positie om een start te maken met de doorontwikkeling van de reeds vastgestelde gebiedsvisie. Hierna wordt ook met Mourik (eigenaar van het naastgelegen Zinkwit terrein) de samenwerking inhoudelijk verder opgepakt



In de Kadernota grond- en vastgoedbeleid is bepaald dat de gemeente een situationeel grondbeleid voert. Dit betekent dat per ontwikkeling de rol van de gemeente wordt bepaald c.q. welk type grondbeleid het meest passend is. Met behulp van het in de Kadernota opgenomen afwegingskader kan de meest passende rol worden gekozen. Gelet op de mate van urgentie en de potentie van het gebied kan een actieve rol van de gemeente in deze ontwikkeling gezien worden als een passende keuze. Daarnaast is in het coalitieakkoord 2022-2026 uitgesproken dat de grote opgaven waar we voor staan vragen om een actieve gemeente die de regie voert en ervoor zorgt dat de ruimtelijke ontwikkelingen in de pas lopen met onze maatschappelijke opgaven. Aankoop van het Tregaterrein draagt ook bij aan die ambitie

2. Gewenste situatie.

De vastgestelde gebiedsvisie voorziet in een integraal kader waarbinnen de ruimtelijke en programmatische doorontwikkeling van het gebied bij voorkeur zou moeten plaatsvinden. Met dat kader worden de ruimtelijke aanhaking van Limmel aan de Maas en aan de binnenstad en de bereikbaarheid, verkeersveiligheid rondom Limmel verbeterd en wordt voorzien in de realisatie van een programma van circa 990 woningen en een stedelijke werklocatie van circa 2,7ha.

Het kunnen aankopen van het Tregaterrein is dan ook een unieke kans. Er kan nu worden gestart met een grote gebiedsontwikkeling die vele kansen en voordelen biedt voor zowel de leefbaarheid en positie van Limmel als voor de stad. Limmel, de Maas en de stad worden letterlijk met elkaar verbonden. Groene wiggen, een gevarieerd woningaanbod en verbetering van de infrastructuur in en rondom het plangebied vormen de basis voor een aantrekkelijk nieuw stadsdeel.

3. Argumenten.

Met de aankoop van het Tregaterrein wordt de bouw van de zeer ongewenste grootschalige logistieke ontwikkeling definitief afgewend. Daarmee wordt voorkomen dat Limmel ruimtelijk nog meer geïsoleerd komt te liggen en de ontwikkelkansen voor Limmel, de omgeving en de stad niet verzilver worden. De verdere doorontwikkeling van de gebiedsvisie (verbeteren positie Limmel, opwaarderen infrastructuur en ontsluiting gebied, verbinding stad-Limmel-Maas) kunnen nu actief worden opgepakt. Er kan gestart worden met de ontwikkeling van de eerste fase van het gewenste woningbouwprogramma. Vanuit de eigenaarsrol heeft gemeente nu maximale regie op kwaliteit,



programma, doelgroepen en voortgang van de planontwikkeling. Uiteraard rekening houdende met geldende (stikstof)regelgeving. De toegekende MIRT subsidie (€ 5,5 mln. voor het plangebied) wordt hiermee veilig gesteld.

4. Alternatieven.

Als alternatief kan worden besloten om niet te verwerven. Dat brengt de onzekerheid en het mogelijke risico van verdere speculatieve doelstellingen van marktpartijen met zich mee. Het daadwerkelijk doorpakken op de gebiedsvisie en het definitief afwenden van grootschalige logistiek zijn dan geen vanzelfsprekendheid.

5. Financiën.

5.1 grondwaarde

In basis is uit eerdere analyses gebleken dat een woningbouwontwikkeling financieel kan concurreren met de opbrengst bij een logistieke ontwikkeling en zelfs mogelijk een hogere opbrengst kan genereren. Het uiteindelijke financiële resultaat van de beoogde woningontwikkeling is afhankelijk van veel factoren die momenteel nog een grote bandbreedte kennen. Vooral de (on)mogelijkheden op gebied van stikstofregelgeving kunnen grote effecten hebben op de realiseerbaarheid en de doorlooptijd. Aangenomen dat er op termijn voor het gehele plangebied een woonbestemming volgens de gebiedsvisie kan worden gerealiseerd, is vooral de factor tijd bepalend. Hoe langer de ontwikkelperiode gaat duren, hoe groter de rentelast in absolute zin. Het risico is reëel dat de rentelasten niet geheel kunnen worden gecompenseerd door de inkomsten uit verkoop van bouwgrond.

Vanwege de onzekerheden voor woningbouwontwikkeling is een exacte grondwaarde lastig vast te stellen. Op basis van de huidige bedrijfsbestemming (waarbinnen logistiek mogelijk is) is door een onafhankelijk en gecertificeerde taxateur de bandbreedte van de marktwaarde van kavels voor logistiek in beeld gebracht. Daarbij moet in acht worden genomen dat het aanbod van grote bedrijfskavels met goede kansen voor logistiek, schaars zijn. Naast de goede financiële marktkansen voor logistiek, heeft schaarste een prijsopdrijvend effect. Daarnaast geldt specifiek voor het Tregaterrein de gunstige ligging nabij Noorderbrug en stadscentrum waardoor de locatie ook goed geschikt is voor stadslogistiek (cityhub). Samenvattend wordt de marktwaarde voor het Tregaterrein bepaald op € 250,/m² . Daarmee kan worden geconcludeerd dat de beoogde koopsom van ca.



€ 232,- /m2 k.k. op basis van de huidige bedrijfsbestemming (waarbinnen logistiek mogelijk is) marktconform is.

5.2 Bodem

Het gebied – en dus ook het Tregaterrein - kent een langdurige historie met diverse bedrijfsactiviteiten. Als gevolg daarvan is de bodem verontreinigd geraakt. Voor de huidige bedrijfsbestemming is de saneringsopgave – en daarmee het effect op de waarde - relatief beperkt. Alleen een aantal recentere verontreinigingen zouden dan moeten worden afgegraven en afgevoerd.

Om toekomstig gebruik zoals wonen op een veilige en verantwoorde manier te laten plaatsvinden, moet een bodemsanering worden uitgevoerd. Allereerst moeten de meer recentere ontstane verontreinigingen worden afgegraven en afgevoerd. Vervolgens wordt een functionele sanering van de historische verontreiniging uitgevoerd door het te 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. Hierdoor ontstaat voor de toekomstige bewoners en gebruikers een veilige en verantwoorde fysieke leefomgeving zonder contactmogelijkheden met de onderliggende verontreinigingen. Met het ophogen van het gebied wordt er tegelijkertijd ingespeeld op het realiseren van een hoger beschermingsniveau tegen hoogwater. Door de beoogde functionele sanering te combineren met bescherming tegen hoogwater, kunnen de kosten beter beheersbaar worden gehouden.

5.3 mogelijke risico's

Zoals eerder aangegeven brengt de onzekerheid qua stikstofmogelijkheden mogelijk ook risico's met zich mee. Het gevolg hiervan is dat de rentekosten en bouwkosten hoger dan gebruikelijk oplopen en niet meer (volledig) kunnen worden opgevangen in de grondopbrengsten. Evenmin kan worden gegarandeerd dat, bijvoorbeeld als gevolg van verder aangescherpte stikstofregelgeving ook voor latere planfasen een woonbestemming kan worden verkregen. De recente trend van verdere aanscherping rondom bodemverontreiniging en stijging van storkosten van verontreinigde grond, kan leiden tot hogere saneringskosten.

Anderzijds wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn om aanvullende bijdragen of subsidies (Rijk, Provincie) er nog kunnen worden aangetrokken.

5.4 Grondexploitatie



Voorgesteld wordt om voor nu de koopsom van € 23,5 mio te activeren op de balans.

De komende periode wordt gewerkt aan verdere planuitwerking en opstelling van de grondexploitatie voor het gehele plangebied, waarin deze koopsom zal worden verwerkt. Voor het einde van 2024 leggen wij een grondexploitatie voor aan uw raad ter vaststelling.

6. Vervolg.

Nadat de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden, wordt de ontwikkeling van de eerste (deel)plannen opgepakt. Op basis van een integrale aanpak zal er verder worden onderzocht hoe de best mogelijke kansen op gebied van onder andere verkaveling, woningtypes, beoogde doelgroepen en mobiliteitsaspecten kunnen bijdragen aan de haalbaarheid van de eerste woningbouwplannen. De exacte aard en omvang van de eerste fase zal de komende periode op basis van onderzoek dan ook verder worden gedefinieerd. Uiteraard zijn de mogelijkheden op gebied van stikstof daarbij van grote invloed. Dat geldt zowel voor de gebruiksfase als voor de uitvoeringsfase. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de beoogde aanpassingen en opwaardering van (hoofd)infrastructuur. De komende periode zullen de benodigde onderzoeken en voorbereidende werkzaamheden worden opgestart. Afhankelijk van de beschikbaarheid van onder andere externe adviseurs en de tussentijdse resultaten, zal er naar verwachting komende najaar meer inzicht zijn in de uitwerking van de beoogde eerste fase(n).

7. Participatie

Bij de verdere ontwikkeling van (deel)plannen wordt de eerdere participatieve aanpak onverkort doorgezet. Het spreekt vanzelf dat Buurtnetwerk Limmel en de gebiedspartners daarbij betrokken worden.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 januari 2024, organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2024.00114;

BESLUIT:

1. Verklaren geen wensen en bedenkingen te hebben tegen de aankoop van het Tregaterrein (percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht sectie G nummers 6906 en 4911, totaal 101.490 m2) voor de koopsom van €23,5 mio excl. BTW k.k.
2. Voor de in beslispunt 1 genoemde aankoop een budget van €23,5 mio beschikbaar te stellen.
3. In te stemmen met het activeren van de koopsom van € 23,5 mio op de balans tot uiterlijk het moment waarop de grondexploitatie, waarin de koopsom wordt verwerkt, ter vaststelling aan uw raad wordt voorgelegd.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 30 januari 2024.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit



Besluit:

Voor het raadsvoorstel 11-2024 stemmen 32 leden: dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Willems (SPM), dhr. Mermi (SPM), dhr. Mülders (GroenLinks), mw. El Fassih (D66), dhr. Gardien (D66), mw. Demas (D66), dhr. Beckers (CDA), dhr. Brüll (CDA), dhr. Janssen (CDA), mw. Heine (CDA), mw. Slangen (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA), dhr. Redmeijer (PvdA), mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Garnier (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht), dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Van Heertum (VVD), dhr. Noteborn (VVD), dhr. Vaessen (PvdD), mw. Strik (PvdD), dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP), dhr. Ortjens (Volt), dhr. Den Heijer (Volt), dhr. Van Est (50PLUS), dhr. Gorren (SAB), mw. Nuyts (Liberale Partij Maastricht), dhr. Smeets (Maastricht van Nu).

Tegen het raadsvoorstel 11-2024 stemmen 5 leden: dhr. Van der Gugten (GroenLinks), dhr. Schouten (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van Rooij (M:OED), dhr. Nab (FvD).

Het raadsvoorstel is met 32 stemmen voor en 5 stemmen tegen aangenomen.