

Besluitenlijst Domeinvergadering Fysiek

6 januari 2026

Aanvang: 17.00 uur
Vergaderlocatie: Raadzaal
Domeinvoorzitter: K. Nuyts
Domeingriffier: F. Heijboer

Aanwezige fracties: SPM, GroenLinks, D66, CDA, PvdA, PVM, VVD, PvdD, VOLT, SP, 50PLUS, SAB, M:OED, Liberale Partij Maastricht (voorzitter), FvD, Maastricht van Nu.

Aanwezige domeinleden: John Steijns (SPM), Matthieu Vermin (SPM), Coen van der Gugten (GL), Lex Vos (GL), Luc Callemeyn (GL), Bert Jongen (D66), Jan Janssen (CDA), Gabriëlle Heine (CDA), Henri Borgnons (PvdA), Jean Pellaers (PvdA), Floris Soeren (PvdA), Rene Betsch (Partij Veilig Maastricht), Kenneth Keerssemeeckers (Partij Veilig Maastricht), Sjoerd Maille (VVD), Guiseppe Noteborn (VVD), Kathelijn Theeuwen (PvdD), Ria Strik (PvdD), Romy Frijters (VOLT), Mart den Heijer (VOLT), Stephanie Blom (SP), Sem Bonte (SP), Willy Bronckers (50PLUS), Bennie van Est (50PLUS), Paul van de Kandelaar (SAB), Bram van den Berkmortel (M:OED), Alexander Schaafsma (Forum voor Democratie), Jo Smeets (MAASTRICHT van NU), Pascal Ruijters (MAASTRICHT van NU).

Aanwezig college: Wethouder Pas, Mackus, Bastiaens, Hoenderkamp

Gasten/ambtenaren (die het woord hebben gevoerd):

Bij agendapunt 6: Dhr. B. Römgers (sr. stedenbouwkundige), dhr. R. Lebouille (sr. planoloog),

Bij agendapunt 7: Dhr. F. Sijben (manager), mevr. D. Schols (teammanager)

Bij agendapunt 10: Dhr. M. de Cock (pl. duurzame warmtenetten)

1. Opening, vaststellen agenda en besluitenlijst

De voorzitter constateert dat voldoende fracties (minimaal 9) aanwezig zijn voor het quorum en opent om 17.00 uur de vergadering.

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld. De besluitenlijsten van 9 en 10 december worden vastgesteld.

2. Mededelingen incl. stand van zaken toezeggingen en moties

Er zijn geen mededelingen (gedaan).

Dhr. Vos (GL) merkt op dat de toezegging van wethouder Mackus, over spuitzones nog niet in het overzicht is verwerkt. De wethouder geeft aan dat hij de toezegging op zijn netvlies heeft en deze spoedig wordt beantwoord via een RIB.

3. Rondvraag aan college

Er zijn geen vragen gesteld.

4. Jaarplanning

De jaarplanning wordt ter kennisgeving aangenomen.

SP merkt op dat de leegstandsverordening in de raadsvergadering van 3-3-2026 geagendeerd wordt.

5. Benoeming nieuwe voorzitter Welstand- en monumentencommissie (politieke bespreking)

Het domein bespreekt het voorstel met de volgende beslispunten:

De raad besluit:

1. Roel Slabbers per 1 februari 2026 te benoemen tot lid van de Welstands-/Monumentencommissie voor de periode tot 1 februari 2029;
2. Liesbeth Brink per 1 mei 2026 te herbenoemen tot lid van de Welstands-/Monumentencommissie voor de periode tot 1 mei 2029;
3. Mark Feron per 1 mei 2026 te herbenoemen tot lid van de Welstands-/Monumentencommissie voor de periode tot 1 mei 2029.

De voorzitter vraagt of het domein het voorstel wil bespreken of dat dit rechtstreeks geagendeerd kan worden als hamerstuk voor de raadsvergadering. Dit blijkt het geval.

6. Omgevingsvisie Maastricht 2040 (politieke bespreking)

Het betreft een politieke bespreking over het raadsvoorstel met de volgende beslispunten:

1. De omgevingsvisie Maastricht 2040: 'Stad van dichtbij' vast te stellen (bijlage 2);
2. Voor de uitvoering van de omgevingsvisie het college de opdracht te geven de omgevingsprogramma's zoals genoemd in de omgevingsvisie nader uit te werken en de gemeenteraad daarover te informeren uiterlijk in het derde kwartaal van 2026;
3. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Maastricht 2040: 'Stad van dichtbij' de vigerende 'omgevingsvisie' in te trekken: Structuurvisie Maastricht 2040: Koester de Balans.

Er ontspint zich een gesprek met de wethouder. Er wordt langdurig gesproken over:

- Participatie ook voor eventuele vervolg programma's en uitvoeringsplannen;
- De integraliteit van de visie, de visie reikt verder dan stedelijke ontwikkeling;
- Het eventueel uitstellen van de besluitvorming;
- De demografische gegevens waarop het stuk is gebaseerd;
- De noodzaak om werkgelegenheid te vergroten en een circulaire economie op te bouwen;
- Wonen: wonen achter wonen, fair share, inbreiden, woonwagens;
- Functie van het centrum (centrumplan);
- Vergroenen ter voorkoming van hitte, verbeteren van de luchtkwaliteit, dit alles om een fijne stad te creëren waar iedereen buiten kan bewegen t.b.v. vitaliteit;
- Een plaats aan tafel voor de Maastrichtse natuur/ adviesraad;
- Mobiliteit (drielandentrein/ spoorbrug/ autoluw/ Kennedytracé) en PenR- west in het bijzonder;
- Het belang van een visie en hoe je een dergelijk document kan gebruiken.

De wethouder licht toe dat er sprake is van een gewogen gemiddelde en dat hij van mening is dat er een goed voorstel ligt, waarbij geluisterd is naar de stad via verschillende participatiemomenten. Het betreft een visie, waar naar toe ontwikkeld kan worden en onderweg monitoring op noodzakelijk is. Hij is van mening dat het geen goed idee is om de besluitvorming uit te stellen en is bereid dit schriftelijk te onderbouwen (toezegging). Er ontspint een gesprek over de vorm waarop het college de stad en de raad gaat betrekken bij de omgevingsprogramma's. De wethouder geeft aan dat dit bijv. kan via een peilvoorstel. Een omgevingsplan (oud bestemmingsplan) gaat sowieso via de raad.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt voldoende besproken is. Veel vragen zijn beantwoord en een aantal worden alsnog schriftelijk beantwoord. MvN stelt alle vragen alsnog schriftelijk. Er zijn reeds moties en of amendementen aangekondigd door o.a. 50PLUS over de Spoorbrug, VVD over betaald parkeren en de toegestane snelheid in de stad en SPM over bevorderen van vitaliteit. De volgende 9 fracties vinden het niet rijp voor besluitvorming: PvdD, Volt, SP, 50PLUS, SAB, M:OED, LPM, FvD, MvN. De volgende 7 fracties willen het agenderen als besprekingsstuk: CDA, SPM, PvdA, GL, VVD, PVM en D66. De voorzitter neemt de uitslag mee naar de agendacommissie.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe n.a.v. de vraag van D66 om een schriftelijke toelichting met voor- en nadelen over het wel/ niet uitstellen van de omgevingsvisie uitgesplitst naar drie termijnen naar de raad te sturen vóór de raadsvergadering.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe om de vragen van GL over circulaire economie (opslag), warmtekavels en warmteprogramma schriftelijk te beantwoorden vóór de raadsvergadering.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe om de vragen van CDA over bedrijvigheid op de Karosseer, fair share (betreft wonen), RES en een centrumplan schriftelijk te beantwoorden vóór de raadsvergadering.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe om de verzochte aanpassing van het CDA over de Vrijthof parkeergarage te bespreken met de griffie en anders te laten weten dat dit geamendeerd moet worden en hoe dit dan kan.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe de vraag van GL over een streefdatum voor het Kennedytracé schriftelijk te beantwoorden indien mogelijk.

Toezegging: Wethouder Bastiaens zegt toe de vragen van de VVD t.a.v. de gevraagde begrippen: in pandig en bezoekers in een rev versie op te nemen.

7. Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van realisatie P+R Maastricht West (politieke bespreking)

De voorzitter benoemt de relatie met de omgevingsvisie.

Het betreft een politieke bespreking over het raadsvoorstel met de volgende beslispunten:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op de percelen gelegen aan het verkeersplein Via Regia;
2. Dat er door ons zojuist, op 27 januari 2026, een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht is vastgesteld, welke als planologische grondslag kan dienen op basis waarvan het door het college gevestigde voorkeursrecht kan worden bestendigd (aangezien de beoogde functie nog niet is toegedeeld in een Omgevingsplan);
3. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend aangaande de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel) en in dat kader in te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijze' en deze derhalve vast te stellen;
4. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening LDC-1098R d.d. 31 oktober 2025 en perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 27 januari 2026, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025;
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan;
6. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:
 - a) bekend te maken aan de grondeigenaar en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);

- b) binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;
 - c) ter kennisgeving middels een zakelijke beschrijving te publiceren in het Gemeenteblad alsmede kennis te geven van de terinzagelegging;
7. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:
- a) de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het kadaster, waartoe het college alle bevoegdheden kan aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan;
 - b) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
 - c) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;
8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1098R d.d. 31 oktober 2025, de perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 27 januari 2026 en de brief aan de grondeigenaar te ondertekenen.

Er ontspint zich een gesprek met de wethouder en domeinleden. Er wordt gesproken over:

- De communicatie met de eigenaar van de grond;
- Of er eventueel sprake kan zijn van onteigening, in theorie is dit mogelijk dit wordt zeker niet beoogd;
- De waardebepaling van de grond, er zal geen sprake zijn van benadeling;
- De relatie met de omgevingsvisie en dit voorstel. De omgevingsvisie moet als grondslag dienen indien die wordt vastgesteld, zoniet dan volgt er een bijgesteld voorstel o.b.v een andere grondslag;
- Het aantal parkeerplaatsen, dat is ingeschat op 250;

Alle vragen worden beantwoord.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt voldoende besproken is. Er zijn geen moties en of amendementen aangekondigd. Het raadsvoorstel kan als bespreekstuk geagendeerd worden. Voor 50PLUS en FvD is het geen hamerstuk. PvdD bespreekt het nog in de fractie.

8. Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling van de percelen aan de Noordoostelijke Maasoever (politieke bespreking)

De voorzitter benoemt de relatie met de omgevingsvisie.

Het betreft een politieke bespreking over het raadsvoorstel met de volgende beslispunten:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, Omgevingswet) op het Zinkwitterrein en een aantal percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever;
2. Dat er door ons zojuist, op 27 januari 2026, een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht is vastgesteld, welke als planologische grondslag kan dienen op basis waarvan het door het college gevestigde voorkeursrecht kan worden bestendigd (aangezien de beoogde functies nog niet zijn toegedeeld in een Omgevingsplan).
3. Te concluderen dat er een zienswijze is ingediend aangaande de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel) en in dat kader in te stemmen met de 'Nota van beantwoording zienswijze' en deze derhalve vast te stellen;

4. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025 en de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 27 januari 2026 waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025.

5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

6. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:

- a) bekend te maken aan de grondeigenaren en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
- b) binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;
- c) ter kennisgeving middels een zakelijke beschrijving te publiceren in het Gemeenteblad alsmede kennis te geven van de terinzagelegging;

7. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:

- a) de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het kadaster, waartoe het college alle bevoegdheden kan aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan;
- b) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
- c) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers van het kadaster in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;

8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025, de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 27 januari 2026 en de brieven aan de grondeigenaren te ondertekenen.

Er wordt gesproken over:

- Goed instrument voor dit doel;
- Of er sprake kan zijn van onteigening, dit is zeker niet het doel;
- Het wordt gezien als een goede zet voor een strategisch plan (woonwijk);
- Het geeft een opwaardering van de woonwijk als deze aan de Maas ligt, zonder bedrijvigheid en biedt de mogelijkheid voor een fietsroute;

Alle vragen worden beantwoord.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt voldoende besproken is. Er zijn geen moties en of amendementen aangekondigd. Het raadsvoorstel is voor FvD geen hamerstuk.

9. Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie glasfabriek O-I (politieke bespreking)

Het betreft een politieke bespreking over het raadsvoorstel met de volgende beslispunten:

De raad besluit:

- 1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op het perceel van de glasfabriek O-I;
- 2. De locatie van de glasfabriek te betrekken bij de bredere plannen voor het gebied tussen station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en dientengevolge aan de locatie ook een aanwijzing als moderniseringslocatie toe te denken voor de functie bedrijf.

Verder worden de functies groen en verkeer toegedacht. Tegelijkertijd zal de locatie toegevoegd worden aan het onderzoeksgebied dat deel uit maakt van het onderzoek gericht op de optimalisatie van het spooreplacement (toegedachte functie verkeer (railverkeer));

3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangaande de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel);

4. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025 en perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025;

5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een omgevingsprogramma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan;

6. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:

a) bekend te maken aan de grondeigenaar en beperkt gerechtigde en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit;

b) binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;

c) ter kennisgeving middels een zakelijke beschrijving te publiceren in het Gemeenteblad alsmede kennis te geven van de terinzagelegging;

7. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:

a) de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het kadaster, waartoe het college alle bevoegdheden kan aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan;

b) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;

c) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;

8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025, de perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 en de brief aan de grondeigenaar en beperkt gerechtigde te ondertekenen

Voor de meeste partijen is het een hamerstuk, aangezien het bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling, waar de gemeente op deze manier invloed op heeft. Alle vragen worden beantwoord.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt voldoende besproken is. Er zijn geen moties en of amendementen aangekondigd. Het raadsvoorstel kan als bespreekstuk geagendeerd worden. Het is voor FvD geen hamerstuk.

10. Investeringsbesluit warmte- en koudenet TregaZinkwit en Principebesluit warmtebedrijf (politieke bespreking)

Het betreft een politieke bespreking. Voorzitter vermeldt de recent georganiseerde inloopsessies t.b.v. verdere verdieping en technische vragen.

De volgende beslispunten staan in het voorstel:

De raad besluit:

1. Te investeren in een warmte- en koudenet voor de projectontwikkeling nieuwbouw TregaZinkwit.
2. Voor de ontwikkeling en realisatie van het warmte- en koudenet een investeringskrediet van EUR 29,7 miljoen beschikbaar te stellen met een onrendabele top van EUR 4,5 miljoen, en dit aan te passen in de 1 ste Bestuursrapportage 2026;
3. Een gemeentelijk warmtebedrijf als uitgangspunt te nemen voor de exploitatie van het warmte- en koudenet;
4. Het college op te dragen voorbereidingen te treffen voor de oprichting van een gemeentelijk warmtebedrijf en het ontwerp-besluit tot oprichting aan de raad voor te leggen voor haar wensen en bedenkingen.

Er ontspint zich een gesprek met de wethouder en de domeinleden. Er wordt gesproken over:

- Fall back systeem voor de warmtebronnen;
- Duurzaamheid en hoe daar aan kan worden bijgedragen;
- De grote risico's en de transparantie van de risico's en waar de kosten terecht komen en de behoefte de risico's te managen en te verkleinen;
- De noodzaak voor warmte voor de verdere ontwikkeling van de nieuwe woonwijk;
- De kosten van o.a. de grond die doorlopen ook als je beslist dit warmtebedrijf niet op te willen richten;
- Of er een alternatief is, dat momenteel niet wordt gezien;
- Een voorstel voor de oprichting van het warmtebedrijf komt terug naar de raad voor het uitwisselen van wensen en bedenkingen;

Alle vragen worden beantwoord.

De voorzitter concludeert dat het agendapunt voldoende besproken is. Er is door GL een motie aangekondigd over de tarieven zoals deze ook in Amsterdam worden gehanteerd. Het raadsvoorstel kan als bespreekstuk geagendeerd worden. 50PLUS en SAB willen de antwoorden op de vragen eerst bestuderen.

Sluiting

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering.