

Gebiedsvisie Trega / Zinkwit

Presentatie stand van zaken domeinvergadering fysiek 05-10-2021



Gemeente Maastricht

Ziegler | Branderhorst

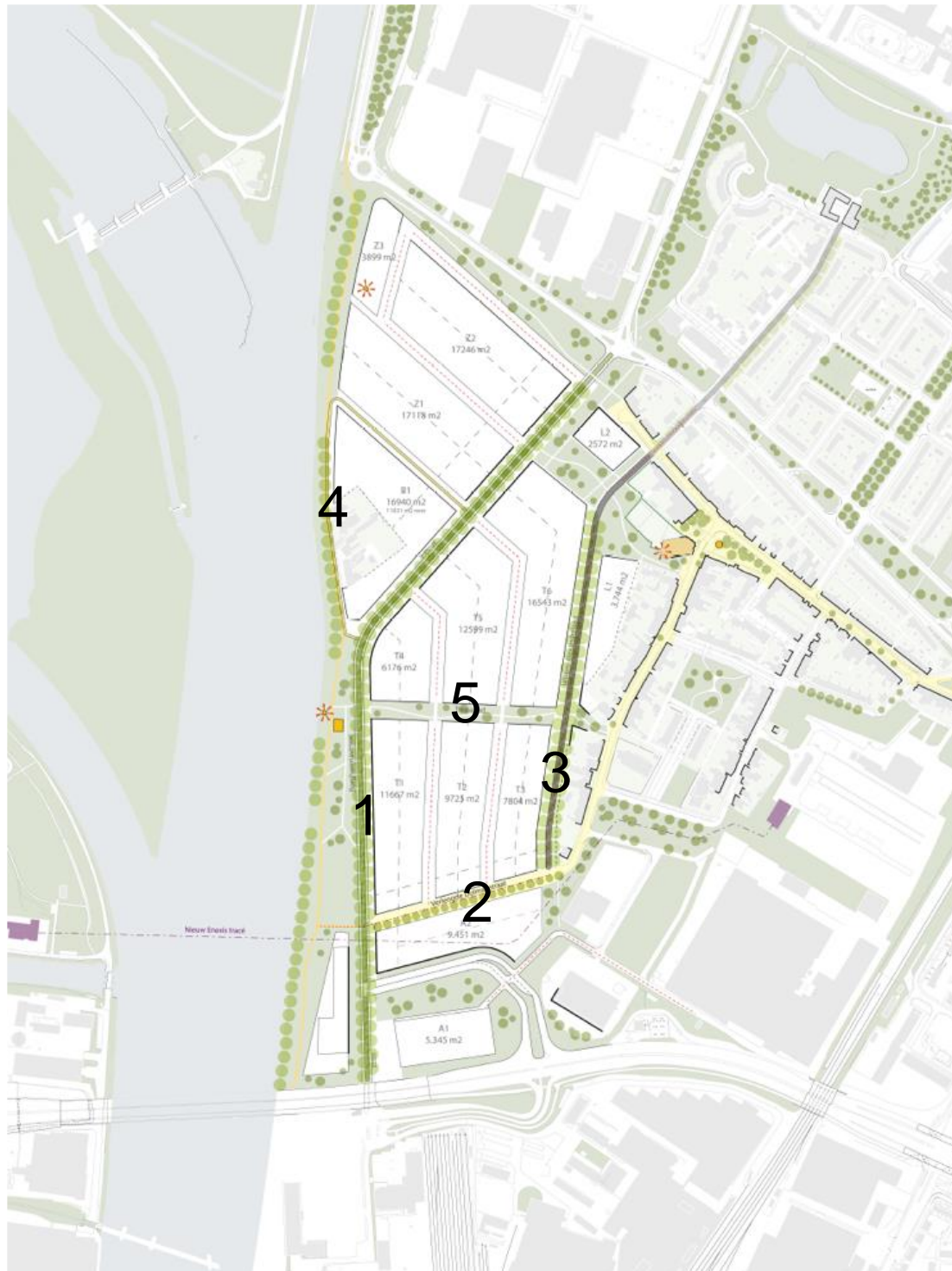
Presentatie tussenstand 19-01-2021

Toelichting over:

- essentie ruimtelijk raamwerk
- aanzet programmering
- dilemma's en uitdagingen (complexiteit opgave, bodemverontreiniging, programmatische mogelijkheden, koppelkansen, lange termijn / korte termijn)
- beperkte sturing: gemeente is geen eigenaar
- financiële haalbaarheid versus grote opgaves



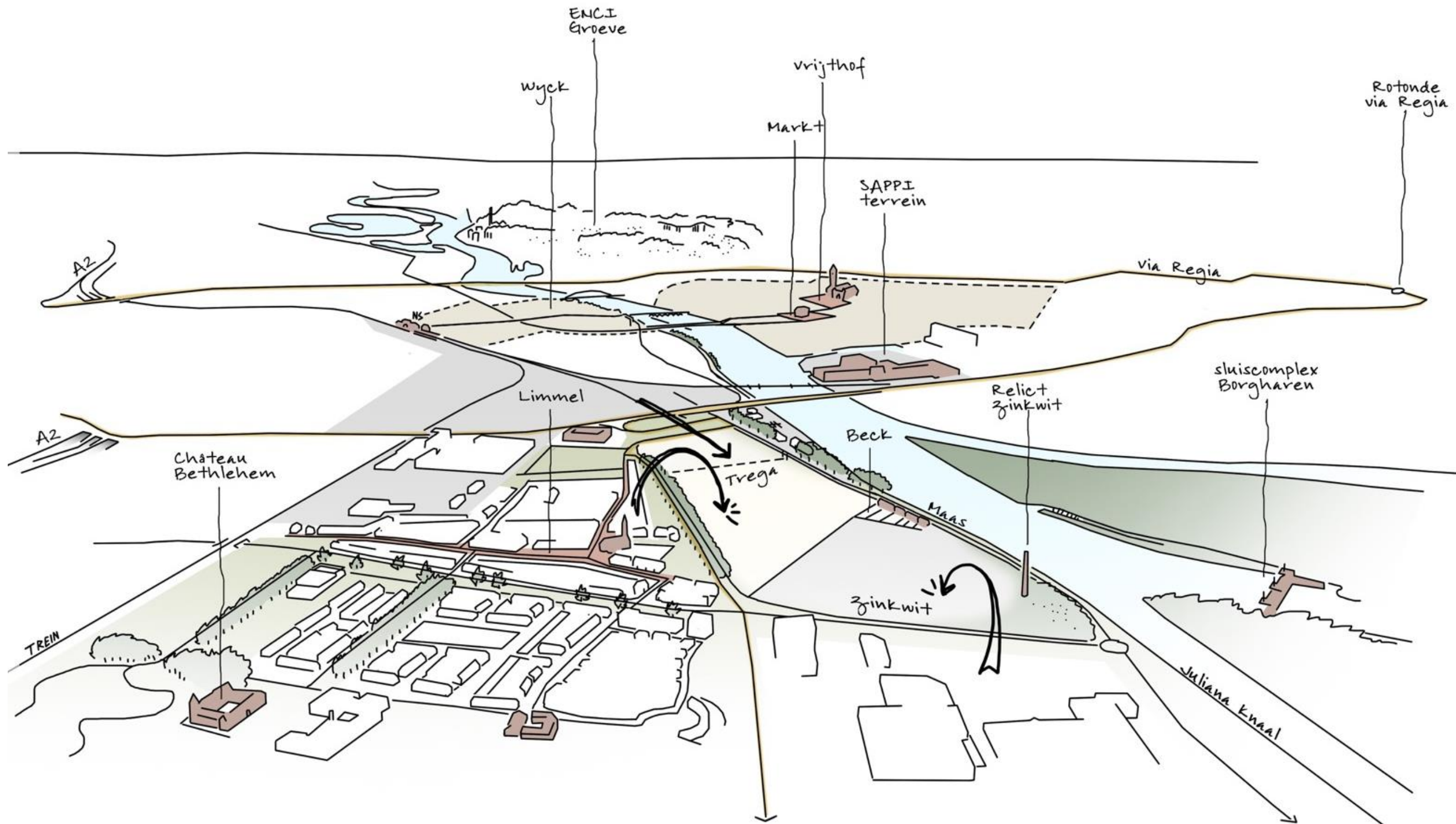
Ruimtelijk raamwerk in 5 essenties



Ruimtelijk Raamwerk

1. Ontsluiten van het gebied en verbinden met het stedelijk netwerk: de Nieuwe Borgharen Avenue
2. Limmel verbinden met de Maas en de stad met een dorpsstraat: De Verlengde Dolmansstraat (de Beukenlaan-route)
3. Herprofileren van de Willem Alexanderweg naar een lommerrijke verkeersluwe dorpslaan: De Willem Alexanderlaan
4. De route langs de Maasoevers, van stad naar Borgharen, groen en openbaar toegankelijk maken: De Maasvallei-route
5. Compact stadrandsmilieu bouwen dat goed gefaseerd kan worden en heldere oriëntatie op het ruimtelijk raamwerk kent.

De programmering van het gebied kleurt mee met de direct aanliggende gebieden



Vanuit participatie: 2 varianten



Avenue langs de Maas

Centrale as / groene wiggen

Sinds januari thema's doorontwikkeld

- woningprogramma
- bedrijvigheid
- parkeren op afstand
- mobiliteit
- saneringsplan
- Maas: kadehoogtes en nautische veiligheid
- voorkeursvariant ruimtelijk raamwerk
- juni 2021: programmering binnen raamwerk
- grondexploitatie / financiële haalbaarheid
- aanvraag subsidie Woningbouwimpuls



Woningprogramma

- stedelijke woningprogrammering: aanvullend 1400 woningen
- grote opgave betaalbaarheid koop/huur
- in relatie tot Limmel: aandacht voor (middel)duur segment
- gebied is kansrijk als stadsrandmilieu
- aanvankelijk gestart met 300 woningen: gebied heeft meer potentie
- Fase 1 tot 2030: 570 woningen (inclusief 88 studentenwoningen)
- Fase 2 na 2030: 244 woningen (inclusief 64 zorgwoningen)



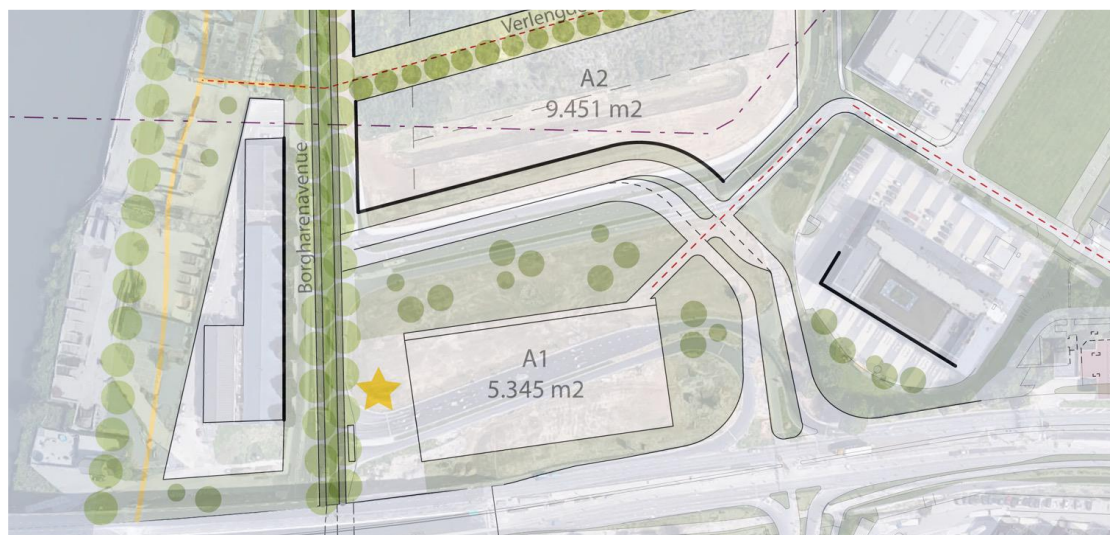
Bedrijvigheid

- schaarste aan bedrijfskavels, tekort ontstaat
- combinaties werken en wonen mogelijk kansrijk
- zorgvuldige inpassing: overgangsgebied Beatrixhaven – woongebied
- 3ha bedrijfskavels in noordelijk plangebied
- groene wig als overgang naar woongebied



Parkeren op afstand

- locatie A1 op termijn kansrijk als gebouwde parkeervoorziening , voorlopig betere alternatieven
- verkeerskundig goed inpasbaar nabij Noorderbrug
- Capaciteit circa 500 tot maximaal 800 plekken
- grote infrastructurele aanpassingen nodig



Mobiliteit

- ateliersessie met Buurtnetwerk en grondeigenaren
- ambities, kansen en aandachtspunten benoemd
- beperk overlast vrachtverkeer
- verbeteren verkeersveiligheid (met name fietsers)
- technische uitwerking: geluid, wegprofielen, overstekbaarheid, aandacht voor fietsers en voetgangers)



Saneringsplan

- volledig verwijderen van alle bodemverontreiniging is onhaalbaar
- plan: verwijderen hotspots, bescherming grondwater, immobiliseren dmv afdekking en aanbrengen leeflaag 1m



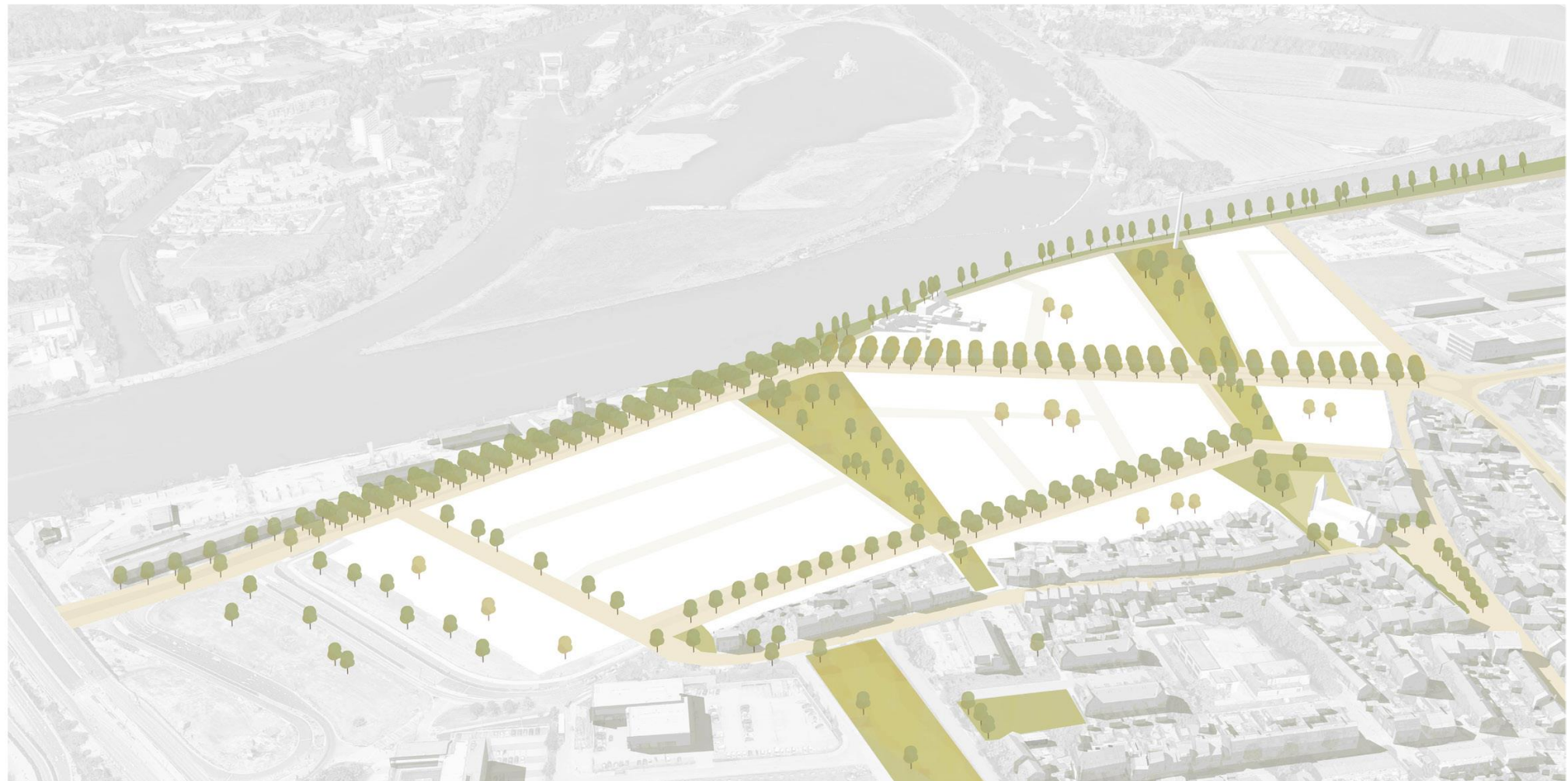
Maas: kadehoogtes en nautische veiligheid

- verhogen van beschermingsniveau overstroming: Maaskades thv plangebied 1m – 1,5m ophogen
- bocht vaarroute Julianakanaal verruimen
- afstemming met Waterschap en Rijkswaterstaat inmiddels opgestart

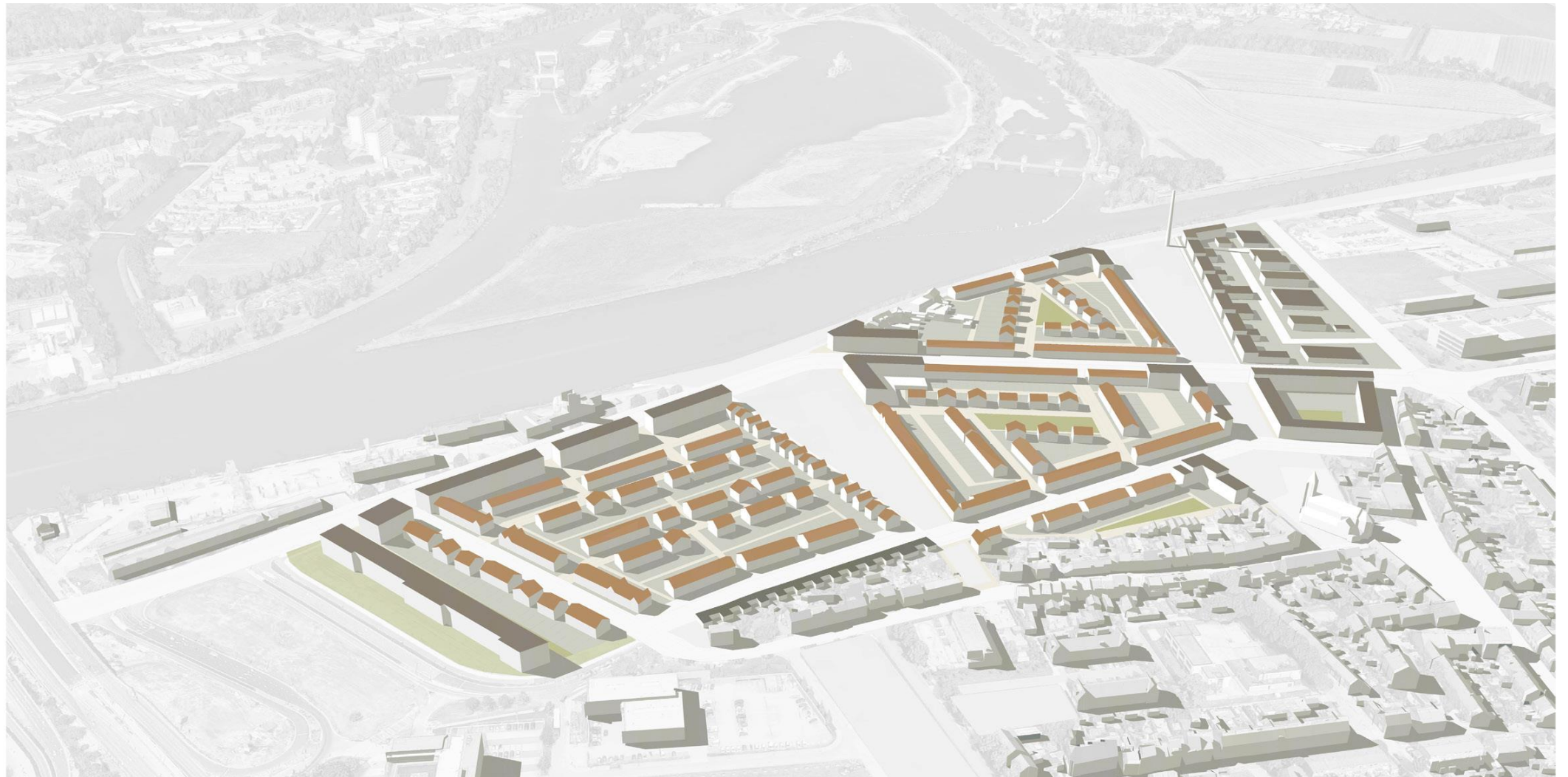


Voorkeursvariant ruimtelijk raamwerk

- Kwaliteiten en kansen uit beide varianten doorontwikkeld tot voorkeursvariant



Programma binnen het raamwerk



Fasering



Fase 1: 570 woningen

Fase 2 na 2030: 244 woningen

Nog te plannen: 3 ha bedrijfskavels



Totaalbeeld



Financiële haalbaarheid

- Grondexploitatie woningbouw fase 1: circa €3 mio publiek tekort
- Uitgangspunt: zelfrealisatie door grondeigenaren
- Fase 2: pas na 2030 (positief effect op resultaat)
- plannen verder optimaliseren

Aandacht voor:

- (ruimtelijke) inpassing Beck
- aanhaking aan Limmel



Woningbouwimpuls

- aanvraag ingediend voor fase 1 (570 woningen)
- uiterlijk medio december besluit ministerie BZK
- mogelijke bijdrage maximaal 50% van publiek tekort



Vervolg

- integraal overleg met Buurtnetwerk en grondeigenaren weer opgestart
- plannen en grondexploitatie optimaliseren
- resultaten mede afhankelijk van samenwerking en voortgang

Doel:

Einde 2021 meer duidelijkheid omtrent (financiële) haalbaarheid gebiedsvisie.



Vragen?

