

# Optimalisatie woningbouw Tregaterrein



Verkaveling van Ruimtelijk Raamwerk 18 - 06 -2021

Ziegler | Branderhorst

Camiel Kruchten  
Franz Ziegler

projectleider gebiedsvisie TregaZinkwit  
stedenbouwkundige ZieglerBranderhorst



Gemeente Maastricht

# Raadsinformatiebrief december 2021

Huidige woningbouwprogramma Trega is (nog) niet marktconform.

- prijsniveaus en grootte van de woningen nog niet in balans
- kortweg: te grote woningen voor te lage prijzen

Plan heeft potentie, nader onderzoek naar:

- kwalitatieve aspecten
- ruimtelijke kansen en mogelijkheden
- Woningprogrammering (typen, prijsklassen, aantallen)

Eerste verdiepingsslag (ontwikkelen scenario's) in klein verband, daarna weer integraal met Buurtnetwerk en Mourik.



# Optimalisatie woningprogramma

Op basis van eerste analyse 2 hoofdroutes:

1. Woningaantallen, -types en -grootten handhaven, prijsniveaus verhogen (aanpassen aan de marktprijzen).
2. Prijsniveaus handhaven, woningen compacter maken, dus ruimte voor meer woningen.



# Optimalisatie woningprogramma

## Route 1, prijsniveaus verhogen

- aantallen en types woningen handhaven
- geen ruimtelijke aanpassingen nodig
- prijsniveaus weliswaar marktconform
- echter veel dure woningen: sluit niet aan op Maastrichtse markt
- meer dan 75% boven NHG-koopgrens of (middel)dure huur
- voldoet niet meer aan stedelijke criteria betaalbaarheid

→ onwenselijke route



# Optimalisatie woningprogramma

## Route 2, compactere woningen, meer aantallen

- Rekenkundig: extra ruimte voor circa 139 woningen
- Ruimtelijke aanpassing nodig: stedenbouwkundig uitwerken
- Handhaven overwegend grondgebonden woningen
- Samenhang stedelijke woningprogrammering
- Kans: meer betaalbare woningen
- stedelijke criteria betaalbaarheid inpasbaar
- In Maastricht vraag naar betaalbare grondgebonden woningen

→ voorkeursroute



# Randvoorwaarden optimalisatie

## Handhaven:

- raamwerk stedenbouwkundig plan
- overwegend grondgebonden woningen

## Woningbouwprogrammering:

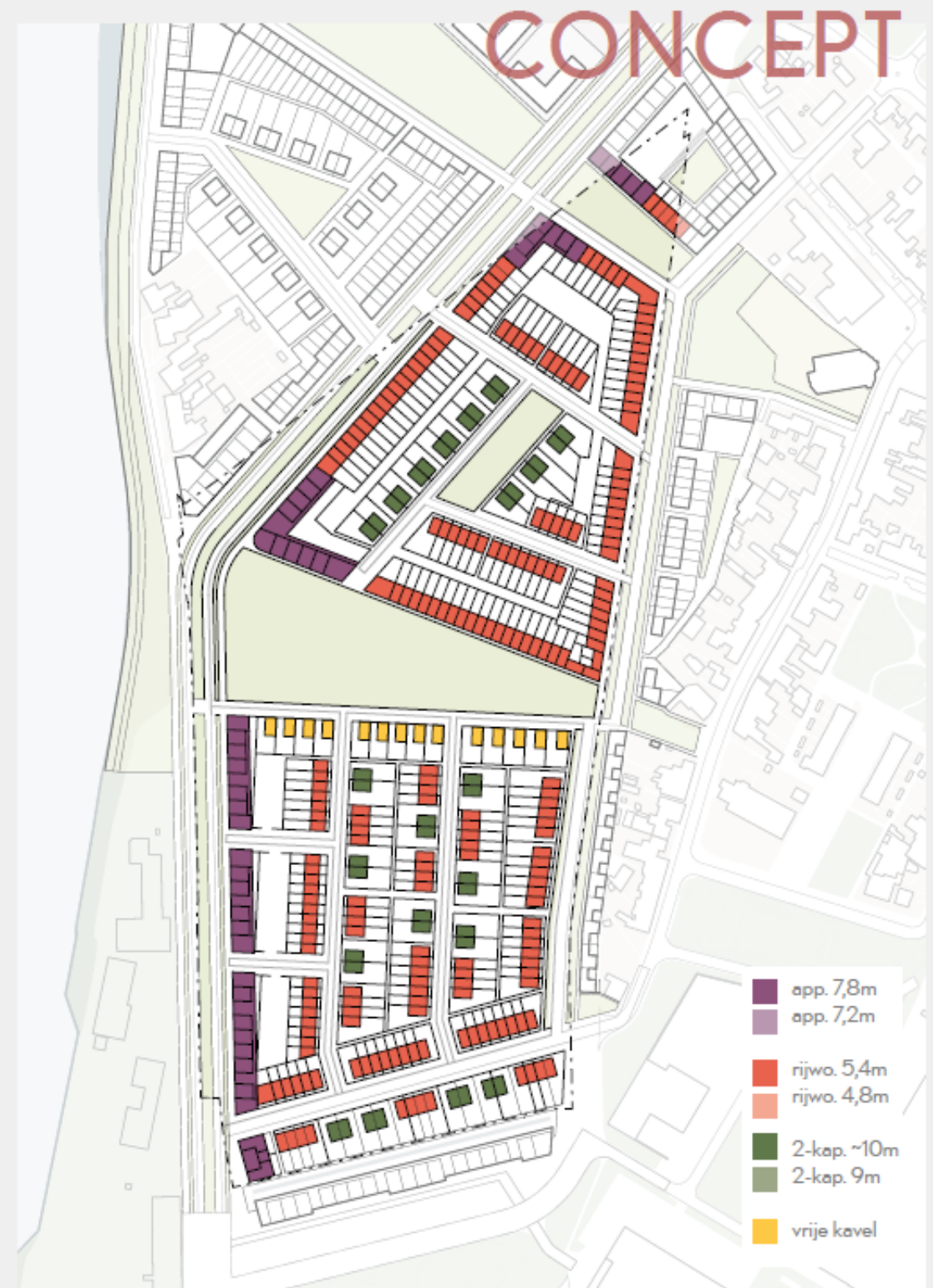
- Ruimte voor extra woningen
- Minimaal 60% betaalbaar (koop tot NHG-grens € 355.000,- en sociale huur)



# Studie naar verdichting Trega-terrein

	Huidig	Route 2	Model1	Model 2	Model3	-/+ model3
<b>Dolmankwartier</b>	243	317	281	307	332	+89
Appartementen	95	151	114	126	174	+79
Rijwoning	110	128	121	135	118	+8
beukmaat 5,4	110	128	41			
beukmaat 4,8			80	135	118	
Tweekapper	24	24	32	32	26	+2
Vrijstaand kavel	14	14	14	14	14	0
<b>Limmekwartier</b>	212	277	238	264	282	+70
Appartementen	82	106	82	110	136	+54
Rijwoning	112	153	144	142	138	+26
beukmaat 5,4	107	153	60	5	5	
beukmaat 4,8			84	137	133	
Tweekapper	18	18	12	12	8	-10
Vrijstaand kavel						
<b>TOTAAL</b>	<b>455</b>	<b>594</b>	<b>519</b>	<b>571</b>	<b>614</b>	<b>+59</b>
-/+	0	+139	+64	+116	+159	

Ingrepen verdichting	Model1	Model 2	Model 3
A. < smalle rijwo. in binnenmilieus (5,4 > 4,8)	X	X	X
B. < smalle rijwo. aan groene wiggen (5,4 > 4,8)	X	X	X
C. verbreden app.gebouwen Maaszicht	X	X	X
D. smalle 2-kappers (~10 > 9)	X		
E. 2-kappers naar hoekwoningen		X	X
F. +1 app.gebouw Dolmankwartier	X	X	X
G. +1 app.gebouw Limmekwartier		X	X
H. smalle appartementen (7,8 > 7,2)		X	X
I. resterende rijwoningen versmallen (5,4 > 4,8)		X	X
J. hofblokken met appartementen			X



Proefverkaveling bij raamwerk  
17-06-2021



# Model 1: optimalisatie tuindorp

- kavelbreedtes deel grondgebonden woningen smaller
- appartementen compacter
- typen woningen en onderlinge verhoudingen handhaven
- totaal 519 woningen (+ 64 tov oorspronkelijk plan)
- 

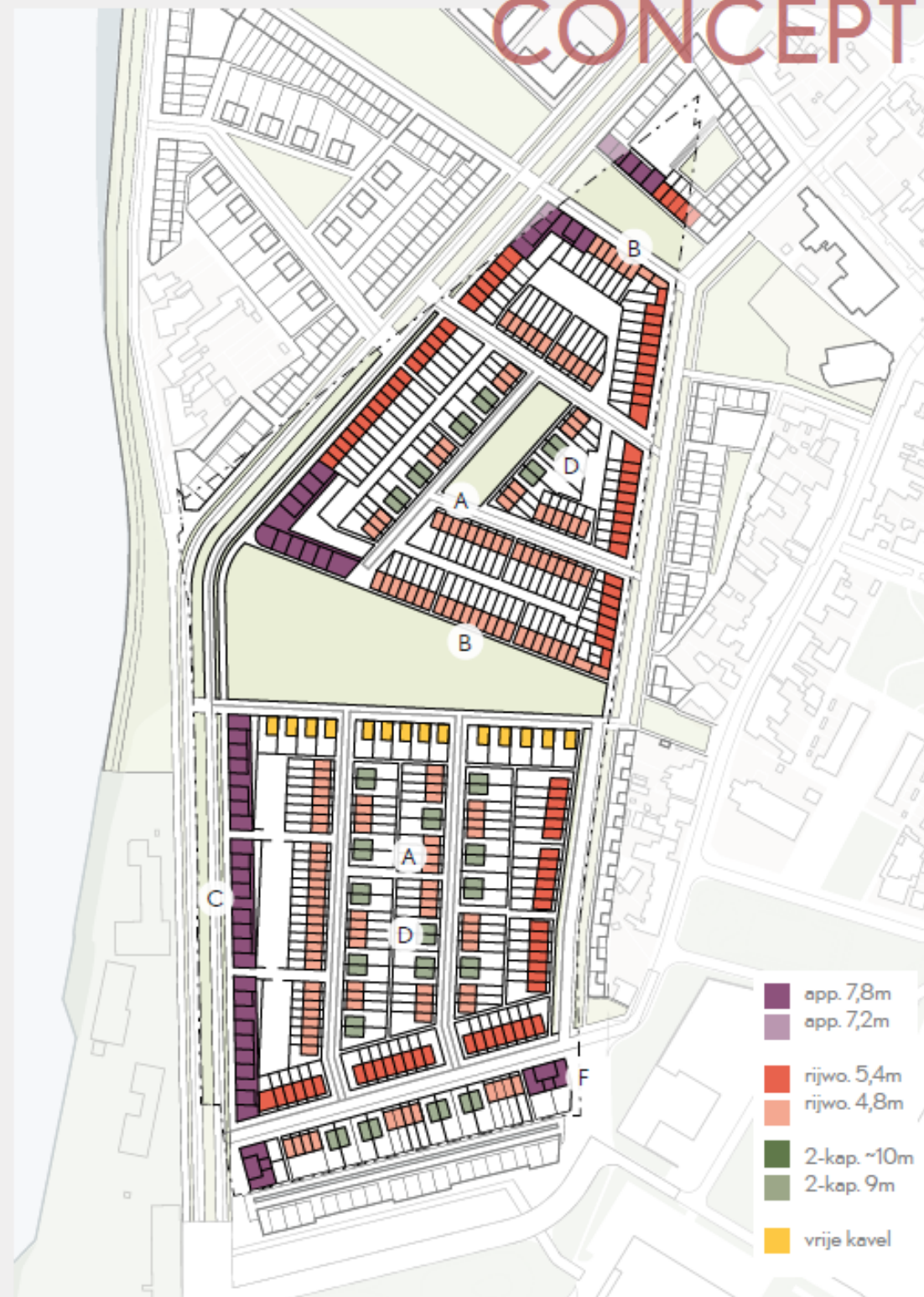




# Model 1: Optimalisatie tuindorp

	Huidig	Route 2	Model 1	Model 2	Model 3	-/+ model 3
<b>Dolmankwartier</b>	243	317	281	307	332	+89
Appartementen	95	151	114	126	174	+79
Rijwoning	110	128	121	135	118	+8
beukmaat 5,4	110	128	41			
beukmaat 4,8			80	135	118	
Tweekapper	24	24	32	32	26	+2
Vrijstaand kavel	14	14	14	14	14	0
<b>Limmelkwartier</b>	212	277	238	264	282	+70
Appartementen	82	106	82	110	136	+54
Rijwoning	112	153	144	142	138	+26
beukmaat 5,4	107	153	60	5	5	
beukmaat 4,8			84	137	133	
Tweekapper	18	18	12	12	8	-10
Vrijstaand kavel						
<b>TOTAAL</b>	455	594	519	571	614	
-/+	0	+139	+64	+116	+159	

Ingrepen verdichting	Model 1	Model 2	Model 3
A. < smalle rijwo. in binnenmilieus (5,4 > 4,8)	X	X	X
B. < smalle rijwo. een groene wiggen (5,4 > 4,8)	X	X	X
C. verbreden app.gebouwen Maaszicht	X	X	X
D. smalle 2-kappers (~10 > 9)	X		
E. 2-kappers naar hoekwoningen		X	X
F. +1 app.gebouw Dolmankwartier	X	X	X
G. +1 app.gebouw Limmelkwartier		X	X
H. smalle appartementen (7,8 > 7,2)		X	X
I. resterende rijwoningen versmallen (5,4 > 4,8)		X	X
J. hofblokken met appartementen			X



Proefverkaveling verdichtingsstudie: Model 1  
19-01-2022



# Model 2: maximaal grondgebonden

Anders tov model 1:

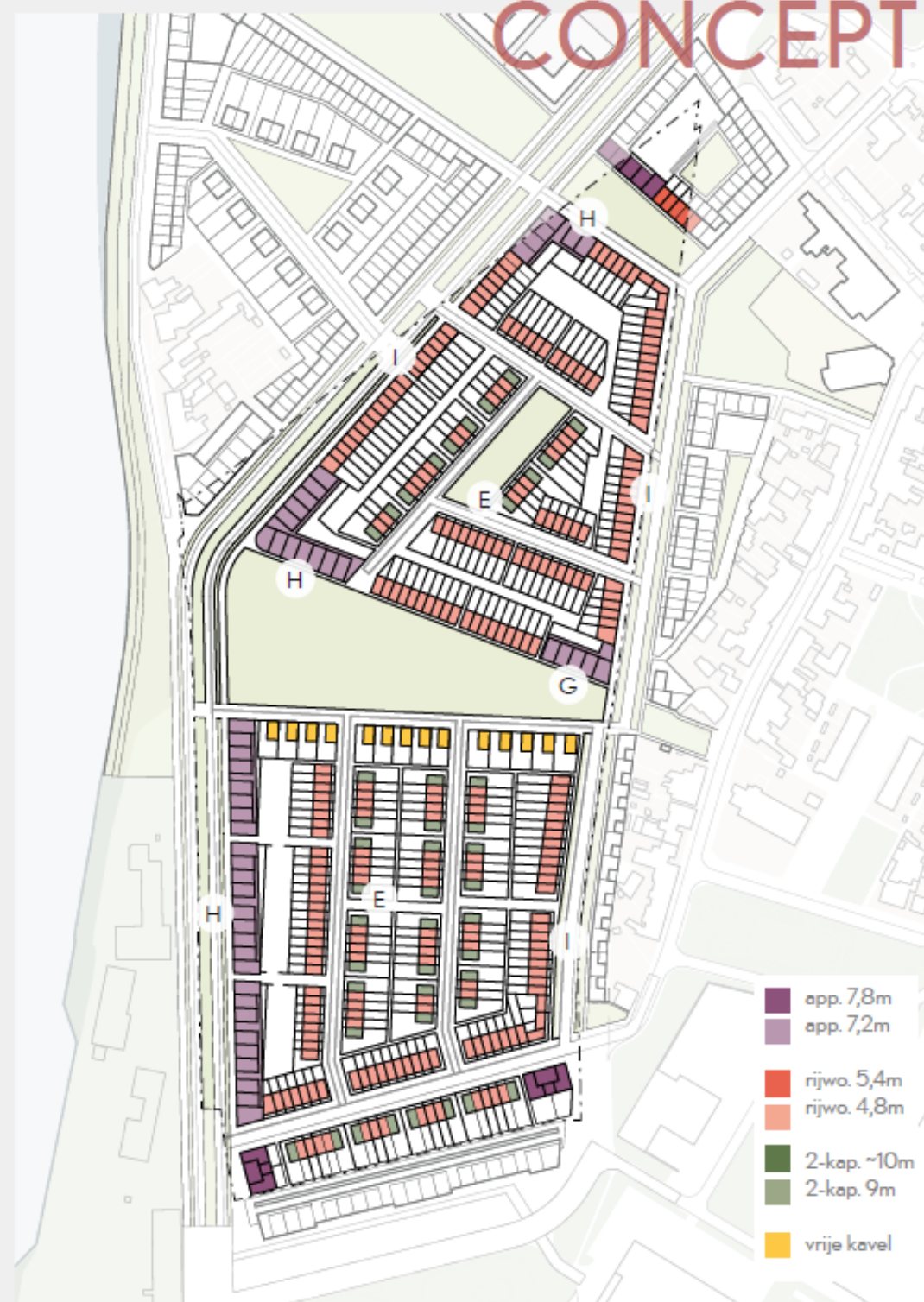
- 2-kappers vervangen door rijwoningen woningen
- meer half-vrijstaande hoekwoningen
- enkele rijwoningen vervangen door appartementen
- totaal 571 woningen (+ 116 tov oorspronkelijk plan)
- 



## Model 2: Maximaal grondgebonden

	Huidig	Route 2	Model1	Model 2	Model3	-/+ model3
<b>Dolmankwartier</b>	243	317	281	307	332	+89
Appartementen	95	151	114	126	174	+79
Rijwoning	110	128	121	135	118	+8
beukmaat 5,4	110	128	41			
beukmaat 4,8			80	135	118	
Tweekapper	24	24	32	32	26	+2
Vrijstaand kavel	14	14	14	14	14	0
<b>Limmekwartier</b>	212	277	238	264	282	+70
Appartementen	82	106	82	110	136	+54
Rijwoning	112	153	144	142	138	+26
beukmaat 5,4	107	153	60	5	5	
beukmaat 4,8			84	137	133	
Tweekapper	18	18	12	12	8	-10
Vrijstaand kavel						
<b>TOTAAL</b>	455	594	519	571	614	
-/+	0	+139	+64	+116	+159	

Ingrepen verdichting	Model1	Model 2	Model3
A. < smalle rijwo. in binnenmilieus (5,4 > 4,8)	X	X	X
B. < smalle rijwo. aan groene wiggen (5,4 > 4,8)	X	X	X
C. verbreden app.gebouwen Maaszicht	X	X	X
D. smalle 2-kappers (~10 > 9)	X		
E. 2-kappers naar hoekwoningen		X	X
F. +1 app.gebouw Dolmankwartier	X	X	X
G. +1 app.gebouw Limmekwartier		X	X
H. smalle appartementen (7,8 > 7,2)		X	X
I. resterende rijwoningen versmallen (5,4 > 4,8)		X	X
J. hofblokken met appartementen			X



Proefverkaveling verdichtingsstudie: Model 2  
19-01-2022



# Model 3: maximale aantallen

Anders tov model 2:

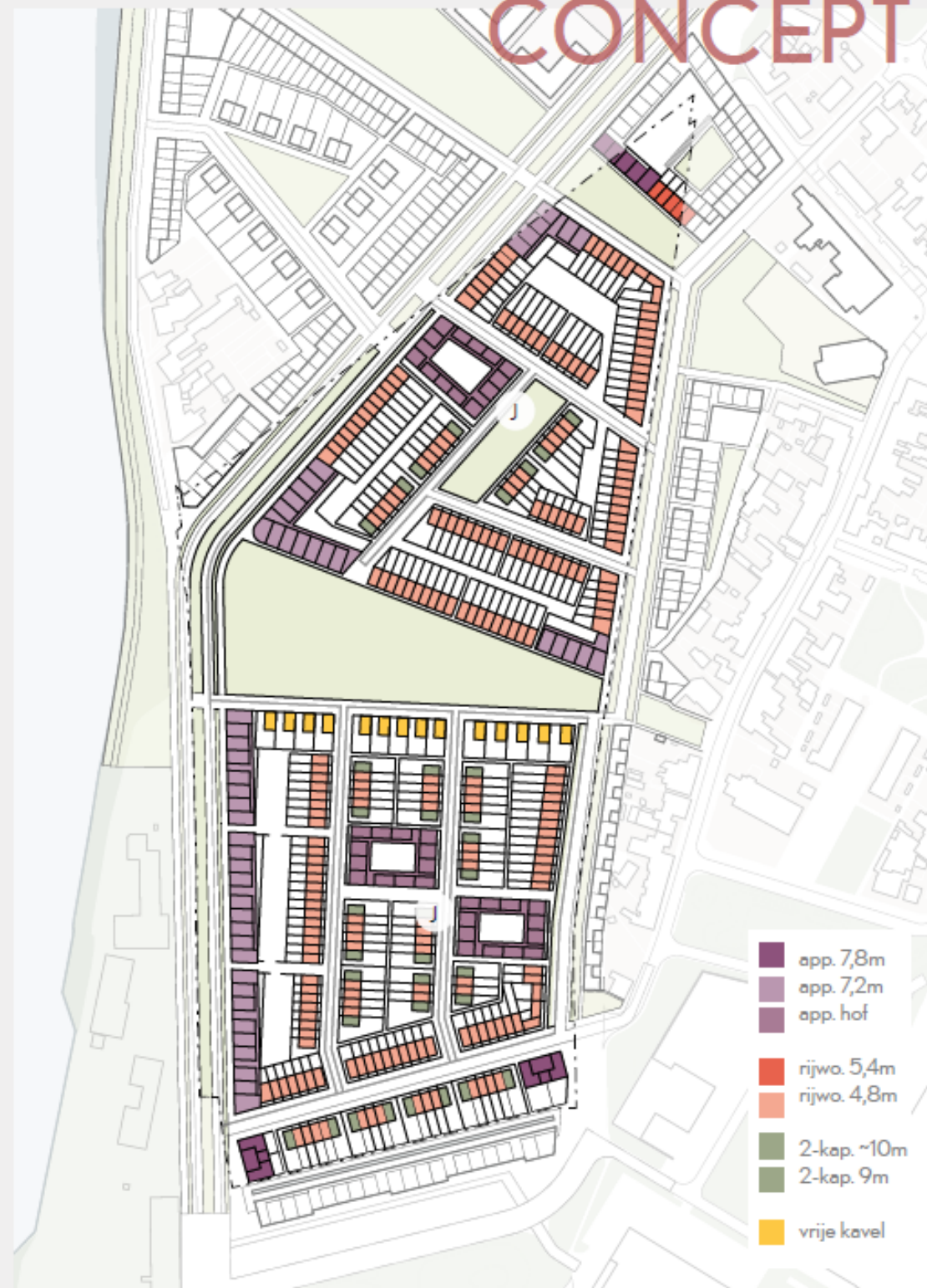
- kavelbreedtes groter deel grondgebonden woningen smaller
- deel rijwoningen vervangen door 2-laagse woonhofjes  
kans: introductie nieuw woningtype, geschikt voor diverse doelgroepen
- totaal 614 woningen (+ 159 tov oorspronkelijk plan)



## Model 3: Maximale aantallen

	Huidig	Route 2	Model 1	Model 2	Model 3	-/+ model 3
<b>Dolmankwartier</b>	243	317	281	307	332	+89
Appartementen	95	151	114	126	174	+79
Rijwoning	110	128	121	135	118	+8
beukmaat 5,4	110	128	41			
beukmaat 4,8			80	135	118	
Tweekapper	24	24	32	32	26	+2
Vrijstaand kavel	14	14	14	14	14	0
<b>Limmelkwartier</b>	212	277	238	264	282	+70
Appartementen	82	106	82	110	136	+54
Rijwoning	112	153	144	142	138	+26
beukmaat 5,4	107	153	60	5	5	
beukmaat 4,8			84	137	133	
Tweekapper	18	18	12	12	8	-10
Vrijstaand kavel						
<b>TOTAAL</b>	455	594	519	571	614	
-/+	0	+139	+64	+116	+159	

Ingrepen verdichting	Model 1	Model 2	Model 3
A. < smalle rijwo. in binnenmilieus (5,4 > 4,8)	X	X	X
B. < smalle rijwo. aan groene wiggen (5,4 > 4,8)	X	X	X
C. verbreden app.gebouwen Maaszicht	X	X	X
D. smalle 2-kappers (~10 > 9)	X		
E. 2-kappers naar hoekwoningen		X	X
F. +1 app.gebouw Dolmankwartier	X	X	X
G. +1 app.gebouw Limmelkwartier		X	X
H. smalle appartementen (7,8 > 7,2)		X	X
I. resterende rijwoningen versmallen (5,4 > 4,8)		X	X
J. hofblokken met appartementen			X



Proefverkaveling verdichtingsstudie: Model 3  
19-01-2022



# Vogelvlucht optimalisatiestudie Tregaterrein



Optimalisatiestudie 01-02-2022

Ziegler | Branderhorst



Gemeente Maastricht

# Woningprogramma's Tregaterrein

	oorspronkelijk plan		rekenkundige optimalisatie		model 1 optimalisatie tuindorp		model 2 maximaal grondgebonden		model 3 maximale aantallen	
<b>Betaalbaar:</b>										
koopappartementen < 355.000 VON	65		100		84		110		110	
koopwoning < 355.000 VON	195		238		239		252		230	
rijwoning sociale huur	26		42		26		26		26	
appartement sociale huur	18		18		18		18		92	
<i>totaal aantal betaalbaar</i>	<b>304</b>	<b>67%</b>	<b>398</b>	<b>67%</b>	<b>367</b>	<b>71%</b>	<b>406</b>	<b>71%</b>	<b>458</b>	<b>75%</b>
<b>Duur:</b>										
appartementen mid huur	28		52		28		42		42	
koopappartementen	66		87		66		66		66	
half-vrijstaand	42		42		44		44		34	
vrijstaand (geschakeld)	14		14		14		14		14	
<i>totaal aantal duur</i>	<b>150</b>	<b>33%</b>	<b>195</b>	<b>33%</b>	<b>152</b>	<b>29%</b>	<b>166</b>	<b>29%</b>	<b>156</b>	<b>25%</b>
<b>totaal aantal woningen</b>	<b>454</b>		<b>593</b>		<b>519</b>		<b>572</b>		<b>614</b>	



# Voorlopige bevindingen

Realistische kansen voor optimalisatie woningbouwplan op Tregaterrein binnen ruimtelijk raamwerk.

Kaders en beleid betaalbaarheid inpasbaar

Woningbouwprogrammering:

circa / ruim 600 woningen op Tregaterrein haalbaar

Optimalisatie leidt tot een kwalitatief, markt-technisch en financieel aantrekkelijk woningbouwplan.





# Vervolg

16-02-2021 vervolgoverleg met Maaszicht Ontwikkeling:  
reactie op woningbouwprogrammering en financiële doorrekening  
volgt

Aansluitend:

Integraal vervolgoverleg en nadere uitwerking met Mourik (eigenaar  
Zinkwitterrein) en Buurtnetwerk Limmel

Afronden gebiedsvisie TregaZinkwit, doch afhankelijk van  
bevindingen en medewerking Maaszicht Ontwikkeling.



# Vragen?

