



Raadsvergadering	
Volgnummer	42-2023
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Trega Zinkwit
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.02421
Collegevergadering	23 mei 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	CLE Kruchten Telefoonnummer: 06-27591278 camiel.kruchten@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – Raadsbesluit Bijlage 2- Vorbereidingsbesluit

### AAN DE GEMEENTERAAD

#### Samenvatting

Het door de raad op 12 juli 2022 vastgestelde voorbereidingsbesluit eindigt op 14 juli 2023. De gemeenteraad wordt voorgesteld over te gaan tot het vaststellen van een nieuw voorbereidingsbesluit voor het Trega- en Zinkwitterrein. De huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn niet te verenigen met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of ander juridisch ruimtelijk instrumentarium, waarvoor de uitgangspunten in de door uw raad op 12 juli 2022 vastgestelde gebiedsvisie 'Trega – Zinkwit' zijn neergelegd. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn met de gebiedsvisie zijn.

#### Beslispunten

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan of omgevingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit vast te stellen, conform bijlage 2;



## 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

### 1.1 Aanleiding

#### 1.1.1 gebiedsvisie Trega Zinkwit

In uw vergadering van 12 juli 2022 heeft u voor het gebied Trega / Zinkwit een gebiedsvisie opgesteld. . . De gebiedsvisie als geheel is ontstaan vanuit een brede afweging en maakt een vertaalslag naar een ontwerp bestemmingsplan of ander juridisch ruimtelijk instrumentarium<sup>1</sup> In de verdere doorontwikkeling naar (ontwerp) bestemmingsplan of ander juridisch ruimtelijk instrumentarium en uiteindelijk naar uitvoeringsplannen, zal er fasegewijs meer concreetheid ontstaan. Flexibiliteit en kunnen inspelen op actuele kansen en ontwikkelingen is daarbij van belang.

#### 1.1.2. Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2023'

De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit' de wens uit gesproken binnen dit gebied een ontwikkeling mogelijk te maken in lijn met deze gebiedsvisie. Daarmee zijn de huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan niet te verenigen en deze worden niet langer wenselijk geacht. Aangezien de wenselijke ontwikkeling voor het gebied met de vaststelling van de gebiedsvisie nader geconcretiseerd is, wordt voorgesteld om een nieuw voorbereidingsbesluit voor het gebied te nemen. De gebiedsvisie kan dan, zoals dat voorheen ook het geval was, dienen als toetsingskader voor het in het nieuwe voorbereidingsbesluit opgenomen gebruikswijzigingsverbod. De andere aanleiding voor het nieuwe voorbereidingsbesluit is erin gelegen dat het huidige voorbereidingsbesluit, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juli 2022, per 14 juli 2023 vervalt. Om de beoogde integrale ontwikkeling van het Trega- en Zinkwiterrrein te borgen, welk terrein immers meerdere eigenaren heeft, is het zodoende nodig een nieuw voorbereidingsbesluit vast te stellen. Met het nieuwe voorbereidingsbesluit spreekt de gemeenteraad uit dat een nieuw bestemmingsplan (of de inzet van ander juridisch ruimtelijk instrumentarium) wordt voorbereid ten behoeve van de ontwikkeling zoals voorzien in de gebiedsvisie 'Trega - Zinkwit'.

---

<sup>1</sup> Vanaf 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking en moet in dit kader gedacht worden aan een wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).



Door het nemen van dit nieuwe voorbereidingsbesluit ontstaat (opnieuw) een ‘voorbescherming’ voor het gebied, die voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen. Bepaalde aanlegactiviteiten (werken en werkzaamheden) worden door middel van het voorbereidingsbesluit verboden. Het college kan onder de in het voorbereidingsbesluit genoemde voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor deze activiteiten. Daarnaast bevat het voorbereidingsbesluit ook een gebruikswijzigingsverbod. Dit verbod houdt in dat het na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit niet meer toegestaan is om het gebruik van de gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen, waarbij dit verbod is ingevuld met de soorten gebruik die op grond van het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Beatrixhaven’ ter plaatse zijn toegestaan. Gebruik dat onder het geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Beatrixhaven’ is toegestaan, mag dus gedurende de termijn dat de voorbereidingsbescherming geldt niet meer worden gestart. In dit verband wordt nog opgemerkt dat het voorbereidingsbesluit geen gevolgen heeft voor de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning die voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is ingediend en die in overeenstemming is met het op het moment van de aanvraag geldende bestemmingsplan.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Het nieuwe voorbereidingsbesluit vervalt na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (uitgaande van inwerkingtreding per 1 januari 2024 daarmee op 1 juli 2025).

### 1.2 *Bevoegdheden*

In beginsel zijn de eigenaren van de in het gebied gelegen percelen zelf verantwoordelijk en bevoegd om plannen te maken voor de (her)ontwikkeling van de respectievelijke terreinen. Het grootste deel van het gebied is in particulier bezit. Maaszicht Ontwikkeling is eigenaar van het Tregaterrein en Mourik is eigenaar van het Zinkwit terrein. Het beperkte eigendom van gemeente Maastricht omvat een in het zuiden van het plangebied gelegen perceel tussen de Noorderbrug en het Tregaterrein en de reeds aanwezige openbare wegen zoals de Borgharenweg, de Willem Alexanderweg en de Balijeweg.

Uw raad heeft met de eerdere vaststelling van de gebiedsvisie de ruimtelijke en programmatische kaders bepaald. In het geval de gebiedsvisie herontwikkeling van bestemmingen omvat, zullen



daarover tussen gemeente en de eigenaren afspraken moeten worden gemaakt middels intentie – en anterieure overeenkomsten.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is op grond van art. 3.7 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op grond van art. 3.7, derde lid, en art. 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bepalen dat het verboden is om bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren. Art. 3.7, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening geeft de bevoegdheid om een gebruikswijzigingsverbod op te nemen in een voorbereidingsbesluit.

### 1.3 Context

Het voorstel om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen, moeten gezien worden als uitvoering van de door uw raad op 12 juli 2022 vastgestelde gebiedsvisie voor het gebied Trega/Zinkwit . Dit raadsvoorstel voorziet daarin. Met het vaststellen van deze gebiedsvisie wordt de basis gelegd voor het hierna op te stellen (ontwerp) bestemmingsplan of ander juridisch ruimtelijk instrumentarium.

## 2. Gewenste situatie.

### 2.1 Voorbereidingsbesluit 'Trega Zinkwit 2023'

Een voorbereidingsbesluit wordt genomen om te voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden, die niet passen binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, waarvoor de uitgangspunten zijn neergelegd in de door uw raad reeds vastgestelde gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit'. Daarmee zijn de huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan niet meer te verenigen en worden deze niet langer wenselijk geacht. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn met de gebiedsvisie zijn. In paragraaf 1.1.2 is reeds toegelicht waarom het wenselijk is het voorbereidingsbesluit te nemen.

### 2.2 Wijziging omgevingsplan

De wettelijke eis is dat voor voorbereidingsbesluiten waarbij het bestemmingsplan waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, ter inzage is gelegd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024), geldt dat het oude recht van toepassing blijft, waardoor de



aanhoudplicht van artikel 3.3 Wabo blijft gelden. Dit volgt uit artikel 4.103 Invoeringswet Omgevingswet. Het is evenwel niet zeker of het ter inzage leggen van een ontwerp (postzegel) bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 qua planning nog mogelijk is.

Een juridisch verschil is nog dat voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, er per 1 januari 2024 geen sprake meer is van een aanhoudplicht maar van een weigeringsplicht.

#### *Geldigheidsduur*

Het voorbereidingsbesluit wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet een onderdeel van het Omgevingsplan (zo bepaalt artikel 4.6, eerste lid onder n van de Invoeringswet Omgevingswet). Dat betekent dat een voorbereidingsbesluit onder de Wabo en waarbij de Omgevingswet in werking treedt tijdens de geldigheidsduur, automatisch verlengd wordt met 18 maanden. Het voorbereidingsbesluit zal dus gelden tot 1 juli 2025 (tenzij er al eerder dan 1 juli 2025 de wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt / in werking treedt).

### **3. Argumenten.**

Gezien de vaststelling van de gebiedsvisie door de raad op 12 juli 2022 is het wenselijk om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dat aansluit op de gewenste ontwikkeling van het gebied. In de regels van het voorbereidingsbesluit (opgenomen in bijlage 3 bij dit raadsvoorstel) wordt dan ook verwezen naar de gebiedsvisie als toetsingskader bij aanvragen voor omgevingsvergunningen voor aanlegactiviteiten en afwijkingen van het gebruikswijzigingsverbod. In de aanloop naar de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan voor het gebied of de inzet van ander juridisch ruimtelijk instrumentarium biedt dit toetsingskader enerzijds de bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen, maar geeft het anderzijds de ruimte om activiteiten met omgevingsvergunning mogelijk te maken mits deze passen binnen de gebiedsvisie.



#### **4. Alternatieven.**

Het alternatief is dat er geen nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen, de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit zoals genomen in de raadsvergadering van 12 juli 2022 per 14 juli 2023 verstrijkt en de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan van kracht blijven. Indien in de periode voorafgaand aan het ter inzage leggen van een nieuw ontwerpbestemmingsplan of ontwerp-omgevingsplan dat gebaseerd is op de nieuwe gebiedsvisie 'Trega-Zinkwit' een (nieuwe) aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, dient deze dan in behandeling te worden genomen en te worden getoetst aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit zou kunnen leiden tot aanvragen omgevingsvergunning die vergund moeten worden, maar welke in strijd zijn met de wenselijke ontwikkeling voor het gebied, zoals uitgewerkt in de voorliggende gebiedsvisie. Dat is vanuit programmatisch oogpunt onwenselijk maar kan ook de financiële belangen van de gemeente schaden.

#### **5. Financiën.**

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit een oorzaak zijn van planschade (zie art. 6.1, tweede lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgende (vastgestelde) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

#### **6. Vervolg.**

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt door middel van terinzagelegging en via het Gemeenteblad. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorbereidingsbesluit treedt op de dag van de bekendmaking in werking.



## 7. Participatie

Participatie vooraf is gezien het karakter van het voorbereidingsbesluit niet aan de orde, noch wettelijk voorgeschreven.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 mei 2023, organisatieonderdeel BO  
Ontwikkeling, no. 2023.02421;

**BESLUIT:**

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit vast te stellen, conform bijlage 2.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}

Raadsbesluit





Bijlage 2

**Vorbereidingsbesluit Trega Zinkwit 2023**

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 23 mei 2023., organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2023.02421;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

**BESLUIT:**

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) worden voorbereid voor de gronden binnen het gebied Trega – Zinkwit, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbTregaZinkwit3-vg01' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand 'O\_NL.IMRO.0935.vbTregaZinkwit3-vg01.GML', alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Op grond van artikel 3.7, derde lid, en artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen het gebied zoals bedoeld onder 1, zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, dan wel werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  - a. het aanbrengen van een gesloten wegdek of andere (half)verharding;
  - b. het verrichten van graafwerkzaamheden;
  - c. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals damwanden, heipalen, reclamezuilen, lichtmasten, verkeersborden, verkeerssignaleringen enz.;
  - d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - e. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolgen hebben, zoals uitdiepen, draineren en het slaan van putten en het aanleggen van watergangen, sloten en andere waterpartijen.



3. Het onder 2 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - a. het normale onderhoud betreffen;
  - b. betrekking hebben op het uitvoeren van onderzoek in de bodem met betrekking tot de milieuhygiënische (Wet bodembescherming), geotechnische, en archeologische toestand van de bodem en/of de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven;
  - c. betrekking hebben op bodemsaneringswerkzaamheden, werkzaamheden van archeologische aard of werkzaamheden in het kader van de verwijdering van niet gesprongen explosieven;
  - d. betrekking hebben op het uitvoeren van ecologisch onderzoek of het treffen van mitigerende maatregelen ten behoeve van flora en fauna.
4. De omgevingsvergunning als bedoeld onder 2 kan alleen verleend worden, indien door aanvrager wordt aangetoond dat die werken of werkzaamheden (worden uitgevoerd ten behoeve van een ontwikkelingen die) niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gebiedsvisie 'Trega Zinkwit', zoals vastgesteld door de gemeenteraad gedurende de raadsvergadering van 12 juli 2022 Na terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied of een deelgebied, wordt aan het ontwerpbestemmingsplan voor dit (deel)gebied getoetst.
5. Op grond van artikel 3.7, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen het gebied zoals bedoeld onder 1 het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen naar:
  - a. bedrijven, inrichtingen of andere bedrijfsactiviteiten, waaronder begrepen detailhandel;
  - b. opslag ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
  - c. bedrijfsgebonden kantoren, ten behoeve van de onder a. genoemde bedrijfsactiviteiten;
  - d. raywavers;
  - e. wegen en paden;
  - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. tuinen, erven en verhardingen;
  - h. groenvoorzieningen;
  - i. additionele voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemmingen, gegeven aan het gebied in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Beatrixhaven'; hieronder zijn in ieder geval begrepen plasticen,



standbeelden of andere kunstwerken in het openbaar gebied, kiosken, abri's, telefooncellen, nutsgebouwtjes, straatmeubilair of daarmee vergelijkbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

6. Van het gebruikswijzigingsverbod onder 5 kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken met dien verstande dat door aanvrager moet worden aangetoond dat:
  - a. de ontwikkeling niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hierbij wordt getoetst aan de gebiedsvisie 'Trega Zinkwit', zoals vastgesteld door de gemeenteraad gedurende de raadsvergadering van 12 juli 2022 [ Na terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan voor het gebied of een deelgebied, wordt aan het ontwerpbestemmingsplan voor dit (deel)gebied getoetst;
  - b. de verkeersstructuur toereikend is voor het afwikkelen van het met de gebruikswijziging gepaard gaande verkeersgeneratie;
  - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
7. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag waarop het bekend is gemaakt.

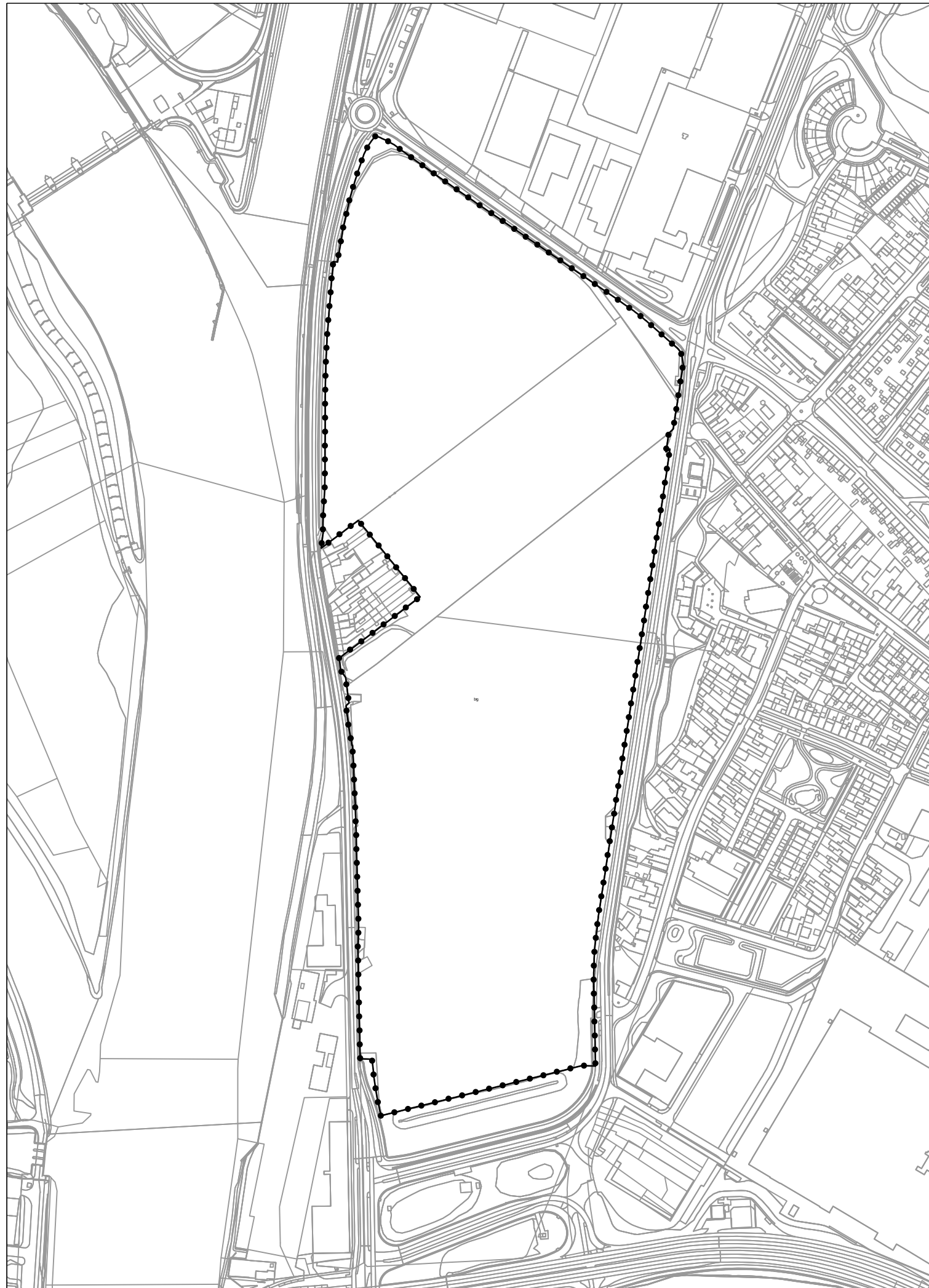
Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,


{{(est:Signer1:Signature:size(200,50))}}

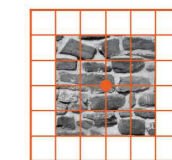
de voorzitter,

{{(est:Signer2:Signature:size(200,50))}}



GEBIED VOORBEREIDINGSBESLUIT

 voorbereidingsbesluit  
Trega- en Zinkwitterrein 2023



**vandewall**  
planologisch advies

\*\*\* aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend \*\*\*

 <b>Gemeente Maastricht</b>	voorbereidingsbesluit Trega- en Zinkwitterrein 2023		par.	datum
	verbeelding vastgesteld 27 juni 2023			15.05.2023
sector Ruimte	team Ontwerp	schaal 1:4.000	IMRO-idn NL.IMRO.0935.vbTregaZinkwit3-vg01	