



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht  
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake Trega-  
Zinkwitterein en voorbereidingsbesluit  
BEHANDELD DOOR  
FWG (Fred) Sijben

DATUM  
6 september 2021  
Verz. : 6 september 2021  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4051

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2021.24288

E-MAILADRES  
Fred.Sijben@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

### Vraag 1:

We vragen ons dus af waarom u uw verantwoordelijkheid niet heeft genomen en u geen voorbereidingsbesluit heeft genomen om de belangen van het bouwen van betaalbare woningen op het Trega-terrein veilig te stellen? Immers bij het retailpark heeft u wel de belangen veiliggesteld d.m.v. een voorbereidingsbesluit en dat heeft u in slechts enkele dagen tijd voor elkaar heeft gekregen!).

### Antwoord 1:

*Met betrekking tot een voorbereidingsbesluit is het goed om te weten dat door dit besluit een voorbescherming ontstaat. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit kunnen daardoor worden aangehouden. Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor 1 jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, blijft de voorbescherming gelden tot het moment waarop het bestemmingsplan in werking treedt. Als er geen ontwerpbestemmingsplan binnen dat jaar ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorbereidingsbesluit van rechtswege en moeten eventuele aangehouden aanvragen dan worden afgedaan op grond van het geldende bestemmingsplan.*

*Tegen het voorbereidingsbesluit staan geen rechtsmiddelen open en het voorbereidingsbesluit zelf is geen planschadegevoelig besluit. De aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit kan overigens wel planschade veroorzaken. Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de eerder bedoelde aanhoudingsplicht geldt (en deze niet wordt doorbroken). Wel zou een partij civielrechtelijk actie kunnen ondernemen door te stellen dat er sprake is van een onrechtmatige daad van de gemeente, waardoor men schade lijdt.*

*Het is de vraag hoe de perceeleigenaren een voorbereidingsbesluit naar aanleiding van de motie van 10 maart 2020 zouden hebben opgevat. Het zou geïnterpreteerd kunnen worden als wantrouwen vanuit de gemeente, terwijl we juist in het proces om te komen tot een gebiedsvisie zo veel mogelijk draagvlak wilden bereiken. Juist vanwege de constructieve houding van alle partijen aan tafel, was er ook geen reden een eenzijdige ingreep te overwegen om partijen te dwingen in de context van een nieuw bestemmingsplan de gesprekken te voeren. Daarbij dient opgemerkt te worden dat er geen plan lag dat binnen een jaar tot uitwerking in een bestemmingsplan kon worden gebracht. Ook nu is*



DATUM  
6 september 2021

*er nog steeds geen sprake van een financieel haalbaar plan. Evenmin is er sprake van een definitief programma en uitwerking. We zouden dan de bedrijfsbestemming hebben bevroren in afwachting van een programma met een mix aan functies, waaronder woningbouw. Het risico zou dan zijn geweest dat indien bij vaststelling van het bestemmingsplan dit plan een tekort houdt, de gemeente hier voor een deel aan zou moeten bijdragen. Daarnaast zou er tegelijkertijd een schadeplichtige situatie zijn kunnen ontstaan jegens de perceeleigenaar, omdat deze mogelijk niet wil meewerken. En er zou wellicht sprake hebben kunnen zijn van planschade en/of economische schade. Het nemen van een voorbereidingsbesluit was kortom niet zonder risico's geweest en zou de mate van medewerking van de perceeleigenaar ten negatieve hebben kunnen beïnvloeden. Ook als op dit moment een voorbereidingsbesluit ter besluitvorming zou voorliggen, zou de effectiviteit van de maatregel afgewogen moeten worden tegenover de risico's die met een dergelijk besluit gepaard gaan.*

**Vraag 2:**

Bij het retailpark doken plotseling andere bouwplannen op waar u een stokje voor moest steken, dus u had kunnen en moeten weten dat u dit gevaar ook bij het Trega-terrein liep, waarom heeft u toch geen voorbereidingsbesluit genomen?

**Antwoord 2:**

*Zie beantwoording op vraag 1.*

**Vraag 3:**

Een voorbereidingsbesluit moet binnen een jaar leiden tot een BP-wijziging en als er geen haalbaar plan is kun je gewoon stoppen en dan herleeft het oude BP. Dus geen enkel probleem. Dus welk onoverkomelijk bezwaar/risico had u dan gelopen als er wel een voorbereidingsbesluit was genomen?

**Antwoord 3:**

*Strikt genomen verplicht de wet niet tot het binnen een jaar ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan. Als de termijn niet gehaald wordt vervalt het voorbereidingsbesluit, er staan geen sancties in de wet, behalve het gevolg dat de voorbescherming dan eveneens vervalt. Anderzijds lijkt het weinig zinvol om een voorbereidingsbesluit te nemen als onzeker is of de terinzagelegging van een ontwerp bestemmingsplan binnen één jaar haalbaar is. Tegen het voorbereidingsbesluit staan geen rechtsmiddelen open en het voorbereidingsbesluit zelf is geen planschadegevoelig besluit. Zoals hierboven aangegeven kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit wel planschade veroorzaken. Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en hiervoor de eerder bedoelde aanhoudingsplicht geldt (en deze niet wordt doorbroken). Wel zou een partij civielrechtelijk actie kunnen ondernemen door te stellen dat er sprake is van een onrechtmatige daad van de gemeente, waardoor men schade lijdt.*

**Vraag 4:**

Wat is de datum koop Trega-terrein en Entre Deux door Leeijen? En wanneer wist u ervan?

**Antwoord 4:**

*Het tregaterrein is op 29 april 2021 door Trega Vastgoed BV geleverd aan Maaszicht Ontwikkeling BV. Deze vennootschap is een dag eerder opgericht en de aandelen zijn op 29 april 2021 via diverse aandelentransacties uiteindelijk (indirect) in handen gekomen van (groot)aandeelhouder de heer Leeijen (vermoedelijk via Maaszicht Management BV en Leeyen Vastgoed BV). De heer J.L.J. Leeijen is de uiteindelijke (groot)aandeelhouder van Maaszicht Management BV en Leeyen Vastgoed BV. Deze volledige context is ons na herhaaldelijk aandringen sinds aanvang juni pas op 30 juli 2021 medegedeeld door een bestuurder van Maaszicht Ontwikkeling BV, onder de*



DATUM  
6 september 2021

*mededeling dat deze informatie slechts ten dele blijkt uit de openbare registers van het Kadaster en de Kamer van Koophandel.*

*Entre Deux is ondergebracht in een beleggingsfonds (Ireef – Entre Deux Maastricht PropCo BV) en was in eigendom bij de Duitse Belegger Invesco Real Estate. De gemeente was reeds lange tijd in gesprek met de toenmalige eigenaar om in de kelder een fietsenstalling te realiseren. De plannen waren ver uitgewerkt en we stonden op het punt een intentieovereenkomst te sluiten toen vanuit Leeijen vlak voor Carnaval interesse kwam voor de aankoop. Dhr. Leeijen heeft destijds ook telefonisch contact gezocht met de gemeente en was geïnteresseerd in de gemeentelijke gebiedsvisie ten aanzien van het deels leegstaande Entre Deux gebouw. Ambtelijk is er contact geweest en is dhr. Leeijen op de hoogte gebracht van het onderzoek naar de fietsenstalling in de kelder. Toen de interesse van Leeijen duidelijker werd, is door Invesco het gesprek over de fietsenstalling in april “on hold” gezet. Hierop is er wel nog contact geweest met dhr. Leeijen om de gesprekken over de fietsenstalling weer op te kunnen pakken. Dat is toen door dhr. Leeijen afgehouden omdat hij zich eerst wilde oriënteren op wat hij met het pand zou kunnen. Ook in relatie tot de tot de ontwikkeling van de binnenstad is er contact geweest. Een overleg van dhr. Leeijen met de wethouders Heijnen en Aarts dat op 28 juli 2021 stond gepland werd echter daags ervoor (dus na indiening van de vergunning Trega) door dhr. Leeijen afgezegd. Ambtelijk is direct hierop getracht tot een nieuwe afspraak te komen, maar dat is niet gelukt. Leeijen heeft op 13 augustus 2021 de aandelen van Ireef – Entre Deux Maastricht PropCo BV overgenomen, zodat Leeijen vanaf die datum eigenaar is van Entre Deux.*

**Vraag 5:**

Heeft u met Leeijen contact gehad over de Entre Deux, op welke data was dat en wat heeft u met hem besproken?

**Antwoord 5:**

*Zie beantwoording vraag 4*

**Vraag 6:**

Heeft u aan Leeijen de plannen van de gemeenteraad m.b.t. woningbouw op het Tregaterrein (die al breed in de media bekend waren gemaakt en hem dus ook bekend moesten zijn geweest) besproken?

**Antwoord 6:**

*Ja. Dit is gebeurd in het bestuurlijk overleg dat op 2 september 2021 heeft plaatsgevonden.*

**Vraag 7:**

Heeft u contact gehad met degene die heeft doorverkocht aan Leeijen en heeft u zich op de hoogte gesteld of dat geen stroman was?

**Antwoord 7:**

*Het handelen van partijen rond de verkoop van het Tregaterrein, de bevoegdheden en de juridische verhoudingen van de partijen worden in overleg met de stadsadvocaat in beeld gebracht om te beoordelen of daar onrechtmatigheden hebben plaatsgevonden.*

**Vraag 8:**

Heeft u op enige wijze toezeggingen gedaan aan Leeijen / bent u hem tegemoet gekomen m.b.t. het Trega terrein omdat hij de Enre Deux kocht?



DATUM  
6 september 2021

**Antwoord 8:**

*Er zijn op geen enkel moment toezeggingen gedaan aan Leeijen, in algemene zin noch in relatie tot Entre Deux en/of Trega. Zie ook de beantwoording van vraag 4 en 6: Het college heeft pas op 2 september 2021 met dhr. Leeijen gesproken. Over de uitkomst van dat gesprek zal het college de raad separaat informeren bij raadsinformatiebrief van 6 september 2021.*

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

De Burgemeester,

W.G.H.M. Rutten

J.M. Penn-te Strake

Vragen ex art. 47 RvO