



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van PvdA  
mevrouw L.A.H. van Ham  
de heer H. Borgignons

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Vragen ex art. 47 RvO inzake  
LoodsTregaterrein  
BEHANDELD DOOR  
FWG (Fred) Sijben

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

BIJLAGEN  
--  
ONZE REFERENTIE  
2021.22264

E-MAILADRES  
Fred.Sijben@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 4141

UW REFERENTIE  
---

Geachte mevrouw van Ham en heer Borgignons,

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:

Is er inderdaad een complete vergunningaanvraag gedaan, zoals door de krant wordt aangegeven?

### Antwoord 1:

*Op 23 juli 2021 is door Maaszicht Ontwikkeling BV een vergunningaanvraag via het Omgevingsloket ingediend, voorzien van een groot aantal bijlagen en onderzoeken. Deze vergunningaanvraag wordt momenteel beoordeeld op volledigheid (ontvankelijkheidstoets). Getoetst wordt of alle benodigde gegevens aangeleverd zijn en of deze toereikend zijn om de aanvraag op dat (specialistische) onderdeel volwaardig te kunnen beoordelen. Naar verwachting zullen nog een aantal stukken aangeleverd moeten worden.*

### Vraag 2:

Zo ja, op welke termijn is het college gehouden op deze vergunningaanvraag te beslissen en is het college daartoe bereid en ook in staat?

### Antwoord 2:

*De geldende beslistermijn voor de behandeling van een aanvraag in de zogenaamde reguliere procedure is 8 weken. Daarbij geldt dat deze termijn met nog 6 weken verlengd kan worden. Daarnaast zijn er verschillende omstandigheden die een lopende beslistermijn kunnen opschorten, waaronder de bij het voorgaande antwoord genoemde situatie dat de aanvrager wordt verzocht de aanvraag aan te vullen. De beslistermijn wordt dan opgeschort tot de dag waarop de aanvraag is aangevuld of de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken. In zoverre kan op dit moment nog niet definitief aangegeven worden wat precies het uiterlijke beslismoment voor de aanvraag is. De gemeente is gehouden de aanvraag te toetsen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Dit zullen we zorgvuldig en waar nodig met extra juridische ondersteuning doen.*

### Vraag 3:

U geeft aan verbaasd en verrast te zijn door deze ontwikkeling. Wanneer was u hiervan op de hoogte en door wie bent u op de hoogte gesteld?



DATUM  
6 september 2021

**Antwoord 3:**

*Op 23 juli 2021 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend via het digitaal omgevingsloket. De gemeente is hiervan op 26 juli 2021 per e-mail op de hoogte gesteld door de indiener van de aangevraagde omgevingsvergunning namens Maaszicht Ontwikkeling BV.*

**Vraag 4:**

Hoe heeft het kunnen gebeuren dat u zo verrast werd en hoe had dit voorkomen kunnen worden?

**Antwoord 4:**

*In het proces met het buurtnetwerk en de beide eigenaren van het Trega- en Zinkwitterrein is een dergelijk (alternatief) plan nooit besproken. We waren juist in een zeer constructief proces waarbij we stapsgewijs werkten aan een gedragen visie op de ontwikkeling van het gebied. Nadat het Tregaterrein eind april in een nieuwe BV (Maaszicht Ontwikkeling) was ondergebracht, bleven dezelfde partijen (waaronder de heer Pelsers, bestuurder van Maaszicht Ontwikkeling) als gesprekspartner aan tafel en sloot na de eigendomsoverdracht eind april 2021 ook de heer Van Kuijk (mede-bestuurder, zie hierna) aan. Als verklaring voor de nieuwe BV werd aangegeven dat dit te maken had met de wijze van financieren. Door partijen bleef het gesprek gaan over het meer concreet maken van de visie die in een ver uitgewerkte status ook door dezelfde partijen aanvang juli 2021 bestuurlijk werd besproken. Daarbij hadden alle aanwezigen een grote mate van consensus en werd de afspraak gemaakt om een gezamenlijke subsidieaanvraag in te gaan dienen voor de Regeling Woningbouwimpuls in september 2021. Daarna zouden we het plan gezamenlijk presenteren voor de gemeenteraad.*

*Naar aanleiding van de inbreng van het Tregaterrein in Maaszicht Ontwikkeling BV hebben we sinds mei navraag gedaan naar de feitelijke verhoudingen. Doordat niet alle transacties en informatie volledig in de openbare registers raadpleegbaar waren, bestond hier enige onduidelijkheid over. Na herhaaldelijk vragen en aandringen werd een en ander op 30 juli 2021 (dus pas na indiening van de aanvraag) door Maaszicht Ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. De betreffende bestuurder (Van Kuijk) van Maaszicht Ontwikkeling erkent daarbij dat deze gegevens slechts ten dele blijken uit de openbare registers van het Kadaster en de Kamer van Koophandel. Van Kuijk noch Pelsers hebben deze openheid van zaken derhalve eerder gegeven, ondanks dat hier wel om gevraagd is.*

*Thans is bekend dat de eigenaar Maaszicht Ontwikkeling BV bij oprichting op 28 april 2021 volledig in handen (bestuur en aandelen) van Bourgogne Real Estate BV (de heer Pelsers) was. Op 29 april 2021 is de heer Leeijen via diverse aandelentransacties uiteindelijk (indirect) (groot)aandeelhouder geworden van Maaszicht Ontwikkeling BV (vermoedelijk via Maaszicht Management BV en Leeyen Vastgoed BV). Het bestuur van Maaszicht Ontwikkeling BV is op 29 april 2021 overgegaan naar Maastricht Management BV, de heer Van Kuijk en de heer Pelsers. Tot 23 juli 2021 is de heer Pelsers mede-bestuurder geweest van Maaszicht Ontwikkeling BV. Onze gesprekspartner de heer Pelsers, met wie we inmiddels meer dan een jaar in gesprek waren, bleek dus na een aantal aandelentransacties, al sinds eind april niet meer (indirect) aandeelhouder maar wel mede-bestuurder van eigenaar Maaszicht Ontwikkeling BV. Door zowel dhr. Van Kuijk als dhr. Leeijen wordt bevestigd dat men dhr. Pelsers niet geïnformeerd heeft over het alternatieve plan dat achter de schermen werd voorbereid voor een vergunningaanvraag.*

**Vraag 5:**

Ziet u mogelijkheden en bent u bereid om de percelen (terug) te verwerven?

**Antwoord 5:**

*Sinds 2012 kent de gemeente geen strategisch aankoopbeleid van gronden meer. Dit heeft uw raad besloten met de vaststelling van het Grond- en Vastgoedbeleid. In 2013 is een mogelijke aankoop*

Vragen ex art. 47 RvO



DATUM  
6 september 2021

*met uw raad besproken en mede op basis van dit beleid door de raad afgewezen. Na onteigening van een deel van het Tregaterrein in 2014 ten behoeve van de ontsluiting van de Noorderbrug, is het gesprek met de toenmalige eigenaar van het terrein, Trega Vastgoed BV gecontinueerd. We hebben bedrijfsinitiatieven besproken en samen gekeken hoe we die konden laten landen. Omdat het terrein langdurig braak lag, heeft de gemeente, ondanks het vastgestelde beleid, toch overwogen het terrein te kopen. Met name in 2019 is hier veelvuldig met de eigenaar over gesproken. De gemeente heeft toen een bod gedaan gericht op een koopoptie op het terrein onder andere onder voorbehoud van de bodemgesteldheid van het terrein en toestemming van de raad. De gronden zijn vervuild en ten dele zelfs ernstig. De beschikbare bodemgegevens waren verouderd en incompleet. We waren samen bezig het bodemonderzoek voor het gehele terrein voor te bereiden, toen aanvang 2020 bleek dat een andere partij (NAGA Solar) het terrein wilde kopen. Hierop is Trega Vastgoed BV met deze partij tot overeenstemming gekomen, die het recht op koop vervolgens in de zomer van 2020 heeft ondergebracht in Bourgogne Real Estate BV, dat dezelfde eigenaar kent. Uiteindelijk zijn de gronden pas op 29 april 2021 door Trega Vastgoed verkocht en door Bourgogne Real Estate rechtstreeks ingebracht in Maaszicht Ontwikkeling BV.*

*Om een breed gedragen ontwikkeling mogelijk te maken is aankoop van de gronden één van de mogelijkheden. Dat is echter niet het uitgangspunt in de gesprekken met de eigenaren over de integrale gebiedsontwikkeling geweest. Uit een variantenonderzoek, bleek zelfrealisatie, waarbij alle grondeigenaren hun eigen deel ontwikkelen, economisch en juridisch gezien de beste optie. Het is niet bekend onder welke condities de huidige eigenaar eventueel het Tregaterrein aan de gemeente zou willen verkopen. Dit zal uiteindelijk altijd door de gemeenteraad moeten worden besloten en zal mede afhankelijk zijn van de condities waaronder het terrein in dat geval verworven kan worden.*

**Vraag 6:**

Buurtnetwerk Limmel heeft gisteren een gesprek gehad met de heer Leeyen. Heeft u al contact met hem opgenomen om dit ongewenste plan te bespreken?

**Antwoord 6:**

*Het ambtelijk contact verloopt via een bestuurder van Maaszicht Ontwikkeling BV en adviseur van dhr. Leeijen. Hieruit is gebleken dat een overleg met dhr. Leeijen alleen met de betrokken bestuurders kon plaatsvinden. Dat overleg heeft plaatsgevonden op 2 september 2021. Uw raad wordt middels een separate raadsinformatiebrief van 6 september 2021 geïnformeerd over de uitkomsten van dit gesprek.*

**Vraag 7:**

Welke overige stappen heeft u nu actief ondernomen om dit doemscenario voor de wijk Limmel te voorkomen?

**Antwoord 7:**

*De gemeente is gehouden de aangevraagde omgevingsvergunning aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving te toetsen. Dit zal zorgvuldig gebeuren, waarbij we ons ook nadrukkelijk juridisch laten adviseren door de stadsadvocaat. Ook kijken we met de stadsadvocaat naar de overige juridische aspecten van deze casus. Bovenal proberen we echter in gesprek te blijven met de nieuwe eigenaar om de kansen en mogelijkheden van het breed gedragen plan te bespreken. Ook hier zijn de nodige voorbereidingen voor getroffen. Daarbij hebben we veelvuldig contact met het buurtnetwerk. Daarnaast wordt de subsidieaanvraag verder voorbereid voor een mogelijke bijdrage uit de Regeling Woningbouwimpuls. Deze moet ook bijdragen aan de haalbaarheid van het met alle partijen ontwikkelde plan.*



DATUM  
6 september 2021

*Over deze onderwerpen is inmiddels ook gesproken met Maaszicht Ontwikkeling BV. Zoals hierboven aangegeven wordt uw raad hierover nog separaat geïnformeerd.*

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