



> 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	DATUM	BIJLAGEN
Vragen ex art. 47 RvO inzake proces en status vergunning Tregaterrein	6 september 2021 Verz. 6 september 2021	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
FWG (Fred) Sijben	043 350 4051	2021.23157
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
Fred.Sijben@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw van Ham en de heer H. 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 voor de aanvraag van de vergunning contact geweest tussen fa. Leeyen en of vertegenwoordigers van Leeyen? Zo ja, op welke data?

Antwoord 1:

Gericht op het aangevraagde plan voor een CityHub, is er vooraf geen contact geweest met dhr. Leeijen of vertegenwoordigers.

Vraag 2:

Wanneer wist u dat de grond van Trega een andere eigenaar had? Is dit voor u aanleiding geweest om verder door te praten over wat dit zou betekenen voor de plannen? Waarom wel? Waarom niet?

Antwoord 2:

In mei werd bekend dat het Tregaterrein in eigendom was overgedragen door Trega Vastgoed BV aan het op 28 april 2021 opgerichte Maaszicht Ontwikkeling BV. Het kadastrale transport is op 30 april 2021 geregistreerd. Maaszicht Ontwikkeling BV is blijkens het Kadaster tot op heden eigenaar van het Tregaterrein.

De eigenaar Maaszicht Ontwikkeling BV was bij oprichting op 28 april 2021 volledig in handen (bestuur en aandelen) van Bourgogne Real Estate BV (de heer Pelsers). 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. De heer Pelsers, met wie we inmiddels meer dan een jaar in gesprek waren, bleef ook de gesprekken over de gebiedsvisie voeren en gaf aan dat de gronden vanwege een financiering waren ingebracht in de nieuwe BV. De heer Van Kuijk is vanaf mei 2021 ook regelmatig bij de gesprekken aanwezig geweest. De gesprekken over de gebiedsvisie zijn hierop door alle partijen gecontinueerd.



DATUM
6 september 2021

Vraag 3:

Had de motie van 10 maart 2020 voor u geen aanleiding moeten zijn om de bestemming voor het gebied te wijzigen ten einde een mix van functies – conform motie – mogelijk te maken? Waarom wel? Waarom niet?

Antwoord 3:

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 worden daardoor (in beginsel) 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 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 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 zou er 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 4:

In januari 2021 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de ruwe versie van plan Ziegler dat nu nader uitgewerkt is. Waarom heeft u toen geen voorbescherming ingesteld om de functies uit plan Ziegler te borgen?

Antwoord 4:

In januari lag er een raamwerk dat de basis vormt voor de sindsdien opgepakte uitwerking in de concretisering met woningbouwprogramma's en overige functies. Stapsgewijs wordt doormiddel van tekenen en rekenen gekeken of we tot een haalbaar plan kunnen komen met draagvlak van alle



DATUM
6 september 2021

partijen. Op 22 april 2021, juist voorafgaand aan de eigendomsoverdracht eind april, heeft er een bestuurlijk overleg plaatsgevonden van de beide eigenaren van het Trega- en Zinkwitterrein en het buurtnetwerk Limmel met de wethouders Krabbendam en Heijnen. In dat overleg werd nog door alle partijen de richting onderschreven en werden afspraken gemaakt over de te nemen stappen om te komen tot een haalbaar plan. De argumenten zoals beschreven bij vraag 3 zijn daarbij nog steeds aan de orde

Vraag 5:

Is er op enigerlei wijze sprake van een overeenkomst/ intentieverklaring tussen partijen die samen aan tafel zaten m.b.t. plan Ziegler?

Antwoord 5:

Er ligt geen getekende overeenkomst. Met de stadsadvocaat wordt wel gekeken hoe partijen zich tot elkaar verhouden hebben in de afgelopen periode. Daarbij zal ook worden beoordeeld of er sprake was van (pre-)contractuele verplichtingen.

Vraag 6:

Welke kosten heeft Maastricht tot op dit moment gemaakt m.b.t. plan Ziegler?

Antwoord 6:

De gemeentelijke kosten die tot heden zijn gemaakt, inclusief aangegane verplichtingen bedragen € 168.553 en hebben betrekking op ambtelijke inzet en de inzet en de kosten en aangegane verplichtingen voor de stedenbouwkundige begeleiding, begeleiding bij het subsidietraject Woningbouwimpuls en kosten voor taxaties.

Vraag 7:

Heeft u eerder met Leeyen contact gehad over een "cityhub"? Wanneer was dat en over welke locatie ging dat?

Antwoord 7:

Over een CityHub is niet eerder met dhr. Leeijen gesproken.

Vraag 8:

Was Leeyen en of een vertegenwoordiger van Leeyen ook betrokken bij het proces van de ZES?

Antwoord 8:

Bij het proces van de ZES was de heer Leeijen of zijn adviseur niet betrokken.

Vraag 9:

Is er in het kader van ZES ook al gesproken over mogelijke locaties voor een "cityhub"? Waarom wel? Waarom niet? Indien niet: het is toch vreemd om deze ambitie aan te nemen zonder te weten of er ruimte is om een cityhub te realiseren binnen de gemeentegrens?

Antwoord 9:

Voor een CityHub in relatie tot ZES is een veel kleinere functie benodigd, want die betreft vanaf 2025 alleen nog maar de logistiek voor het centrum van Maastricht binnen de singels. Als onderdeel van het flankerend beleid zijn in relatie tot ZES een aantal actielijnen voorzien. Een CityHub past in actielijn 3 die zich richt op het faciliteren en stimuleren van slimme en duurzame logistieke concepten.



DATUM
6 september 2021

Vraag 10:

Wanneer was u op de hoogte van het feit dat Leeyen de Entre Deux heeft gekocht?

Antwoord 10:

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 Heijen 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 de datum eigenaar is van Entre Deux.

Vraag 11:

Heeft Leeyen met u gesproken over de Entre Deux en de nadere invulling?

Antwoord 11:

Zie hiervoor de beantwoording van vraag 10.

Vraag 12:

Wat vindt u van het feit dat het erop lijkt dat Leeyen alle plannen met Limmel terzijde schuift en zijn eigen plan trekt?

Antwoord 12:

De gemeente is net als de buurt verantwoordigd over de wijze waarop partijen geacteerd hebben. Dat neemt niet weg dat de gemeente gehouden is de aangevraagde omgevingsvergunning aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving te toetsen. Bovenal proberen we echter in gesprek te komen om de kansen en mogelijkheden van de breed gedragen gebiedsvisie te bespreken.

Vraag 13:

Zijn er instrumenten om te voorkomen dat dergelijke bedrijven de stad opkopen?

Antwoord 13:

De gemeente kent geen eigen middelen die het economische verkeer tussen partijen beperken.

Vraag 14:

Via Buurtnetwerk Limmel hebben we begrepen dat de raad op 5 oktober bijgepraat zou worden over plan Ziegler. Wij nemen aan dat gezien de urgentie van een en ander u dit plan naar voren haalt en tenminste voor medio september aan de raad toelicht?



DATUM
6 september 2021

Antwoord 14:

In het door alle partijen gedragen proces was een terugkoppeling voorzien van de stand van zaken van de gebiedsvisie aan de gemeenteraad in oktober. Omdat de haalbaarheid van het plan mede afhankelijk is van een eventuele bijdrage uit de Regeling Woningbouwimpuls, was besluitvorming in de gemeenteraad over de gebiedsvisie voorzien ultimo 2021. Met de aanvraag voor de CityHub, in strijd met de in ontwikkeling zijnde gebiedsvisie, is die planning in een ander perspectief komen te staan. Inmiddels is een extra raadsdebat op 7 september 2021 gepland om de stand van zaken te bespreken.

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