



[Raadsvoorstel 7-2020 Vaststellen resultaten haalbaarheidsstudie Sappi Zuidwest](#)

[Bijlagen RV 7-2020](#)

[Video opname 29 september 2020](#)

Commentaar op raadsronde 29 september 2020

Maastricht, Landbouwbelaang, 12 oktober 2020

Gemeentelijk monument

"de silo is gemeentelijk monument", zegt de wethouder.

Wat is de Silo? Is dat geheel LBB zuid of welk deel? De term "Silo" is nog nooit door iemand gebruikt en de wethouder schijnt een allegaartje te rijmen tussen een gemeentelijk monument, silo's, oud ijzer en een de kwaliteiten van een beschermd stadsgezicht.

De wethouder is dan wel geen historicus en bouwkundige, enige consistentie in duiding is hier op zijn plaats. Het helpt misschien om betere plaatjes te presenteren zodat iedereen op dezelfde manier geïnformeerd wordt.

Slopen vooraf toestaan

"lastig voor te stellen dat er gewoond mag worden in de silo, want dan moeten er ramen in en dan is het geen monument meer", zegt de wethouder. En geeft dit als argument om vooraf al sloop toe te staan:

- De wethouder maakt zeer grote stappen als hij denkt dat hij een gemeentelijk monument op voorhand de status kan meegeven tot sloop;
- De wethouder is slecht geïnformeerd want Nederland kent een groot aantal voorbeelden van graansilo's die als gemeentelijk- of rijksmonument zijn verbouwd tot woningen;
- De woorden van de wethouder zijn grote nonsens en zijn nergens op gestoeld.

Wat als de tender minder dan 18 miljoen oplevert?

"bodemprijs van 18 miljoen voor de verkoop van het LBB" staat nu in de voorgestelde besluiten.

- Het is nog steeds onduidelijk of een tender inzending met een prijs onder de 18 miljoen in behandeling wordt genomen;
- In de tender van juni 2019 werd aangegeven dat een inzending van onder de 4 miljoen niet in behandeling genomen zou worden. Wat wordt dan het scenario?

"De taxaties die de basis zijn van de verkoopprijs van 18 miljoen zijn vertrouwelijk", zegt de wethouder.

- Dat is gebruikelijk maar die taxatie is van voor COVID en is ook geen marktverkenning;



- Iedereen die in deze wereld thuis is kan met 40.000 m2 bouwvolume uitrekenen wat voor programma je met een aankoopprijs van 18 miljoen kan realiseren. De wethouder schuift met het grootste gemak COVID terzijde en verwacht 200 tot 400 appartementen van 3,5 ton en meer op de markt te brengen. Oftewel, wat is het risico dat de tender mislukt en de gemeente wel 17,2 miljoen krediet voor aankoop Sappi ZW heeft goedgekeurd en dus niet kan dekken?
- Deze laatste vraag wordt niet door de wethouder beantwoord.

De onrendabele top wordt een dure erfenis

"Afschrijven over de komende jaren; geen probleem met de huidige rente" stelt de wethouder.

- Dat is natuurlijk een halve voorstelling van feiten, want het gaat niet alleen over die rente, die inderdaad heel laag is, maar over het totale bedrag dat je als 'tekort' in de gemeentebegroting moet opnemen; eventueel over aantal meerdere jaren gespreid.

Tendervoorwaarden borgen nu het nog kan

De wethouder stelt: "het niet aan de raad is om tendervoorwaarden vast te stellen".

- Aan de raad is voorgesteld om in de tendervoorwaarden de 50-50 voor prijs en kwaliteit vast te stellen. Dus de wethouder spreekt zichzelf tegen;
- De raad kan wel degelijk tendervoorwaarden benoemen maar die moeten wel in algemene bewoordingen, meetbaar, objectief, niet-concurrentieverstorend, "geheel onafhankelijk", zoals de wethouder het noemt, zijn;
- Dit is het laatste moment voor de Raad om invloed uit te oefenen op de tendervoorwaarden. De wethouder consulteert daarvoor liever een externe partij en zet daarmee de Raad buitenspel.

Dus een gemeenteraad kan wel degelijk dit soort voorwaarden aan de tender meegeven. Of een uitgewerkt voorstel voor een tender vaststellen. Als er maar op geen enkele manier een partij mee voorgetrokken wordt.

Borgen van een vrijplaats kan wel

"4000 m2 vrijplaats opnemen in de tender is te specifiek", zegt de wethouder.

- Amsterdam laat zien hoe het kan. De [tender voor de kavels aan de Lelylaan](#) bevatten de voorwaarde dat 3.500 m2 aan vrijplaats/broedplaats gerealiseerd moet worden. Als de wethouder beweert dat dit niet kan dan is zijn juridische kennis niet actueel, zo specifiek mag een tender zijn;
- En natuurlijk zal het Landbouwbelaang dan niet aan de tender meedoen, als in de voorwaarde van de tender de vrijplaats is opgenomen. Dat is nogal logisch; ook al wil de wethouder dit niet begrijpen;
- Wat niet mag is om in de tender de voorwaarde op te nemen wie die vrijplaats dan mag invullen; dat is te specifiek zeggen de juristen die het kunnen weten.
- Ook het borgen van culturele functies is aan de maat als de gewenste mix aan functies gewenst zijn. Helaas blijft de wethouder zeer onduidelijk over de raakvlakken met de recente cultuurvisie omdat hij achterblijft bij de ambities van de Sphinx;



-

En natuurlijk gaat de Vrijplaats LBB dan niet aan de tender deelnemen; zal zich dan ook aan geen enkele partij (projectontwikkelaar) binden.

“ik begrijp dat Maastricht een broedplaats beleid heeft en dat dat onder Economische Zaken valt en dat er recent een broedplaats Maartenslaan is geopend.”

- Wij vragen om een vrijplaats en dat is wezenlijk anders.
- In de cultuurvisie van Maastricht wordt het belang van een vrijplaats voor de stad onderschreven. Daaruit valt een goede definitie voor vrijplaatsen te formuleren. Deze kan dan gebruikt worden om een voorwaarde in de tender te definiëren..