



Secretariaat BuurtNetWerk  
Limmel  
Emmausstraat 65  
6222 CH MAASTRICHT  
buurtraadlimmel@gmail.com

Maastricht, 18 augustus 2021

## “Twee voor twaalf voor Trega-terrein en Limmel: Urgente acties nodig”

### Aan de Gemeenteraad

Geachte Raad, geachte raadsleden,

Buurtnetwerk weet zich raadsbreed gesteund in haar oproep om het nachtmerrie-plan Leeyen voor een gigantische loods voor de stad en Limmel te voorkomen. De raadsbreed ondersteunde motie met als onderwerp : “Verzet tegen een mega-loods hub op het Trega-terrein” geeft duidelijk aan dat er belangrijke acties van het College van Burgemeester en Wethouders gevraagd worden. Te weten:

- Al het juridisch mogelijke te doen om dit plan van eigenaar Leeyen van tafel te krijgen;
- Te kijken naar alternatieven voor een city hub aan de rand van de stad of elders in de regio;
- Overleg met de eigenaar Leeyen om het politieke signaal van verzet van de gemeenteraad tegen zijn plannen mee te geven voor zijn afweging om de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het Trega terrein al dan niet door te zetten en daarbij alternatieve locaties in ogenschouw te nemen.

Wij zijn de Gemeenteraad voor haar steun en verzet tegen het loodsplan ten faveure van het uitgewerkte “plan Ziegler” met de nadruk op woningbouw in alle categorieën zeer dankbaar. Nu al zijn er geluiden dat buurtbewoners onze wijk willen verlaten als dit loodsplan met een lengte van ca 200m pal tegen onze buurt door zou gaan. Dit zou de doodsteek zijn voor het huidige Limmel. De levensvatbaarheid van de buurt voor een lange termijn staat op het spel, de noodklok heeft geluid. Wij richten ons door middel van deze brandbrief echter opnieuw tot uw raad om het college van Burgemeester en Wethouders te overtuigen van de noodzaak tot urgente actie en gebruik te maken van de instrumenten die zij bezit.

#### Misleiding en (maatschappelijk) onbehoorlijk handelen mag niet beloond worden in onze stad

Het loodsplan van de heer Leeyen is bewust achter onze rug ontwikkeld vanaf het moment dat hij eigenaar werd, parallel aan het plan Ziegler en met het oogmerk om niet tot woningbouw te komen, zonder medeweten ook van de andere deelnemers aan het overleg uitwerking plan Ziegler (Mourik,

gemeente, Bourgogne Real Estate en Franz Ziegler), terwijl de vertegenwoordiger van de heer Leeyen en bestuurder van Maaszicht Ontwikkeling BV ( 100 procent eigendom van de heer Leeyen) aan tafel zat. Daarbij werd nooit duidelijk gemaakt dat Leeyen niet financier maar 100% eigenaar was en andere bedoelingen had. Sterker nog, de heer Leeyen (eigenaar sinds 29 april 2021) heeft de andere partijen bewust verder laten werken aan en kosten laten maken voor het plan Ziegler, wetende van zijn oogmerk om een grote loods te realiseren. Ook het Buurtnetwerk Limmel is medeopdrachtgever voor de uitwerking van het plan Ziegler.

Wij beschouwen de boven beschreven werkwijze van de BV Maaszicht Ontwikkeling/eigenaar Leeyen en de handelwijze van zijn bestuurder, hoewel niet onwettelijk, als onbehoorlijk en (maatschappelijk) onbetamelijk.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het megaloodsplan is procedureel uitgekiend ingediend op het moment dat er reces en zomervakantie is en de besluitvorming over het plan Ziegler in de afrondende fase. Dit in combinatie met het gegeven dat tegenwoordig een dergelijk omvangrijk plan met 66 bijlagen getoetst moet worden binnen de reguliere voorbereidingsprocedure van 8 weken die eenmaal met 6 weken verlengd kan worden, maakt deze bewuste overval tactiek een dreigende actie. Overigens vragen wij ons af of hier niet de uitgebreide voorbereidingsprocedure van 6 maanden geldt conform art 3.10 Wabo omdat er ook sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor milieu.

De raad is gelukkig meteen in actie gekomen, ondanks het reces. Of het college ook zo strijdvaardig is in het voorkomen van plan Leeyen is niet duidelijk en in ieder geval niet zichtbaar. De voor dit dossier belangrijke wethouders zijn met (langdurig) verlof, anders dan het buurtnetwerk is er met de heer Leeyen nog geen overleg geweest, ook niet over de Entre Deux waarover eigenaar Leeyen met de gemeente wil overleggen, de discussie over alternatieve locaties stopt en de hardheid van de juridische toetsing door de gemeente is onduidelijk. Welke actie onderneemt het college om dit plan binnen de daarvoor geldende grenzen tegen te houden of Leeyen een alternatieve locatie aan te bieden? Allemaal legitieme acties, passend binnen de mogelijkheden en opvattingen van behoorlijk bestuur.

De bovenaangehaalde raadsmotie die ter behandeling voorzien was op 7 september as., staat nu om onduidelijke reden gepland voor 28 september as, met het grote gevaar dat eea mosterd na de maaltijd zal blijken te zijn en uw raad buitenspel wordt gezet.

Kortom, er zijn zaken aan de orde die een grote urgentie kennen en fatale termijnen die om actie vragen teneinde te voorkomen dat de stad en de buurt (mogelijk) opgescheept worden met een negatieve ontwikkeling van grote omvang en langdurige impact die niemand wil.

#### Juridische instrumenten voor goede ruimtelijke ordening worden niet benut

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen blokkeren heeft de wetgever de gemeente de mogelijkheid gegeven een voorbereidingsbesluit te nemen met de werkingsduur van een jaar. Dit voorbereidingsbesluit als juridisch instrument bestaat sinds de invoering van de Woningwet en is inmiddels opgenomen in artikel 3.7 van de Wet op de ruimtelijke Ordening. Het college lijkt tot nu toe niet van plan dit instrument in te zetten. Dit ondanks het raadsbesluit tot transformatie van het Zinkwit en Trega Terrein naar een gemengde bestemming inclusief woningbouw in de Omgevingsvisie, die is vastgesteld op 6 oktober 2020. Daarmee is de legitimiteit en voorzienbaarheid van de functiewisseling op deze terreinen een gegeven, o.a. van belang voor het afhouden van een eventuele planschadeclaim. Belangrijk is ook de voorziene aanvraag Rijkssubsidie Woningbouwimpuls 3<sup>e</sup> tranche voor het plan Ziegler medio september as., waardoor bij toewijzing

de haalbaarheid van het plan realistisch is en de uitvoering in een behoorlijk tempo kan/moet starten. Zo zat ook iedereen in de race voordat plan Leeyen ineens ten tonele verscheen. Je zou verwachten dat elke ondernemer in ieder geval zou willen onderzoeken of zijn industriegrond omgezet kan worden naar bestemming wonen. De realisatie daarvan duurt logischerwijs langer dan de snelle realisatie van één grote mega loods.

Wanneer de gemeenteraad tijdig vóór het aflopen van de termijn van afdoening van de aanvraag voor de loods een voorbereidingsbesluit neemt, ontstaat bij strijdigheid van de aanvraag met het bestemmingsplan meteen een aanhoudingsplicht en is ook bij wisseling van eigenaren de voorbescherming een belangrijk element om de realisatie van het plan Ziegler verder te brengen. Wij dringen er bij uw raad op aan dat het College van Burgemeester en Wethouders U in de positie brengt om op 7 september a.s. een voorbereidingsbesluit te kunnen nemen. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan en/of milieuwetgeving kan de gemeente door dit besluit zoals eerder gesteld de lopende aanvraag afwijzen en direct de voorbescherming in werking laten treden tot dat binnen een jaar een nieuw bestemmingsplan ter visie wordt gelegd, waaraan alsdan getoetst moet worden. Een bestemmingsplan dat toch in die periode opgesteld moet worden in relatie tot de voorwaarden van de Rijkssubsidie Woningbouwimpuls.

Overigens heeft de gemeente achterwege gelaten om op een logisch moment, nadat uw raad in januari 2021 groen licht voor de verdere ontwikkeling van het plan Ziegler had gegeven, een voorbereidingsbesluit te nemen waarmee ongewenste ontwikkelingen als de aanvraag voor de huidig geplande megaloods tegengehouden hadden kunnen worden.

Wij bevelen via uw raad het college ook aan met spoed een gerenommeerd landelijk juridisch bureau in de arm te nemen om de vergunningaanvraag te toetsen, conform de wens van de raadsmotie ("Al het juridisch redelijk mogelijke te doen om dit plan van tafel te krijgen"). BNW Limmel is als buurt zelf daarmee doende en heeft de heer Leeyen in een recent overleg met hem laten weten zonodig tot en met de Raad van State verweer te voeren tegen het loodsplan.

Het Buurtnetwerk weet zich verzekerd van een massale steun vanuit de buurt. Het draagvlak voor plan Ziegler is groot en er is een collectieve stemming om alles op alles te zetten om plan Leeyen te voorkomen wetende dat dit de doodsteek voor de buurt Limmel is.

#### Alternatieve locatie City Hub

Op uw suggestie voor een alternatieve locatie voor de city hub horen wij terug dat de gemeente geen bedrijventerreinen wenst in te leveren t.b.v. de cityhub. Het College geeft aan dat er een cityhub (ZES) nodig is zonder locaties aan te geven, sterker nog geen beschikbare en geschikte locaties ter beschikking te willen stellen. Wij gaan er van uit dat dit geen houdbaar standpunt is.

Wij wijzen uw raad op twee zeer geschikte locaties binnen de gemeente:

- Beatrixhaven (Punterweg 31-41, eigendom gemeente en 5,5 ha groot en ligt nu alweer 7 jaar braak na afbraak Sligro)
- Maastricht-Zuid Omgeving Köbbesweg (kavel te koop van 5 ha, eigendom van de gemeente).

Beide locaties hebben voldoende formaat, zijn in gemeentelijk eigendom, liggen aan de rand van de stad niet direct tegen een woonwijk aan en direct aan de A2. Via tunnel en bruggen ben je dan in een paar minuten waar je wil zijn in Maastricht. Buiten de stad is Aviation Valley zeer geschikt.

## Oproep

Wij roepen de raad op om:

- De raadsbrede motie in haar eerste vergadering van 7 september te behandelen;
- In diezelfde vergadering (via een spoedprocedure) een voorbereidingsbesluit te nemen;
- Het college op te roepen per omgaande met Leeyen in overleg te treden en hem alternatieve locaties te presenteren, zoals door ons hierboven genoemd, voor de vestiging van de cityhub;
- Per omgaande een juridisch topbureau in te huren om de lopende vergunningsaanvraag kritisch te toetsen;
- Het college te steunen in het voornemen om medio september as. een Rijksbijdrage Woningbouwimpuls voor ruim 500 woningen in te dienen, waaronder ook een aantal woningen op gemeentegrond, gebaseerd op het plan Ziegler.

Het is niet alleen nu of nooit voor Limmel aan de Maas, maar ook een zaak van leven of dood voor de toekomst en levensvatbaarheid van onze bestaande buurt!

Wij rekenen op uw inzet en daadkracht!

Hoogachtend namens de inwoners van Limmel,

Dagelijks bestuur Buurtnetwerk Limmel

Chris Meys	Monique Franssen	Jack Ummels	Joke de Jong
Voorzitter	lid	penningmeester	secretaris