



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

Maastricht, 7 september 2021

Geachte gemeenteraadsleden,

Buurtnetwerk Limmel is weer in de pen geklommen naar aanleiding van de antwoorden op de vragen van diverse fracties (PVDA, LPM en PVM).

Waarom geen voorbereidingsbesluit genomen?

Naar aanleiding van vraag 1 inzake voorbereidingsbesluit uit de beantwoording op de vragen van LPM het volgende.

Weet dat we altijd door wethouder Krabbendam in bestuurlijke gesprekken over Trega-Zinkwit gewezen zijn op het feit '*dat als er zich nu een ontwikkeling voordoet op industriegrond we dit niet tegen kunnen houden*'. Dit heeft hij meerdere keren zo gezegd. Hij merkte daarbij op dat hij dit niet verwachtte maar hij kon het niet uitsluiten en je kan eigenlijk daarmee zeggen dat hij een voorbereidingsbesluit had moeten nemen. Als hij het project eerder omarmd had dan in het bestuurlijk overleg van begin juli, of uiterlijk dan, dan had hij een voorbereidingsbesluit laten nemen om de gewenste ontwikkelingen in de gebiedsvisie veilig te stellen.

Hij heeft dat niet gedaan. Sterker nog, hij had projectleider Camiel Kruchten opdracht kunnen geven om dit met de partners te bespreken. Gezien de verhoudingen tussen de belanghebbenden en hoe buurt, gemeente en grondeigenaren samen optrokken was dit een logische stap geweest. Er is dus geen sprake van een ingreep die wantrouwen zou opwekken. Sterker nog het zou een bevestiging zijn van een gezamenlijk doorlopen proces.

Uit eerdere gesprekken met met Naga Solar kwam duidelijk naar voren dat als eind vorig jaar (2020) wonen in beeld was geweest, bijvoorbeeld door een voorbereidingsbesluit op te leggen, er beleggers/ projectontwikkelaars waren ingestapt. Anders gesteld juist het feit dat er geen wonen op het gebied stond heeft het voor Naga Solar niet mogelijk gemaakt de optie om te zetten in koop. Financiering met bestemming industrie was niet aan de orde. Pas bij woonbestemming/ deels woonbestemming stappen investeerders in. Er waren meerdere gegadigden die allemaal afgehaakt zijn door het niet durven uitspreken voor wonen vanuit de zijde van de gemeente.

Verder als je de beantwoording op vragen van PVM leest dan blijkt dat er bij de gemeente zorgen waren over de sterk wisselende eigendomsverhoudingen eind april en in mei, dat was opnieuw en zelfs een noodzakelijk moment geweest om in te grijpen! Een laatste moment was wel het bestuurlijk overleg van begin juli zoals ook door de Limburger geconcludeerd werd. In dat overleg was ook sprake van een bestuurlijke toezegging voor een definitieve indiening in september voor de Woningbouwimpuls-subsidie.

De conclusie dat de gemeente niet wilde ingrijpen op het vertrouwelijk proces is natuurlijk daarmee een farce.

Waarom de gemeente aangeeft nu geen voorbereidingsbesluit te willen treffen i.v.m. mogelijke planschade

Het is zaak dat het college -dat meerdere kansen voorbij heeft laten gaan om een voorbereidingsbesluit te treffen- de opdracht van uw raad krijgt dit nu wel spoedig, uiterlijk in de raad van 28 september, te nemen. Mocht het plan van Leeyen niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan, de aanvraag afgewezen worden of wanneer hij het plan zelf intrekt, dan wordt het gebied door het voorbereidingsbesluit tenminste bevroren voor de termijn van 1 jaar voor ongewenste ontwikkelingen. Een termijn van 1 jaar is ruim voldoende om een bestemmingsplanwijziging door te voeren. Er hoeft dan verder nog geen uitgewerkt woningbouwplan te liggen. De gemeente hoeft bij het nemen van een voorbereidingsbesluit ook niet te vrezen voor planschade, aangezien het voor de heer Leeyen op het moment van aankoop van de grond voorzienbaar was dat deze van bestemming zou gaan wijzigen, aangezien de eerste versie van plan Ziegler toen reeds in de gemeenteraad was gepresenteerd en het gebied was aangewezen als transitiegebied in de Omgevingsvisie die op 6 oktober 2020 is vastgesteld. (Zie ook de eerder doorgestuurde jurisprudentie hierover). Bovendien is grond met de bestemming wonen veel meer waard dan grond met de bestemming industrie. Hoezo planschade? Elke ontwikkelaar springt een gat in de lucht als zijn industriegrond naar woonbestemming wordt omgezet.

Het planschade argument waar het college mee schermt is onlangs al doorgeprikt door de jurisprudentie die het Buurt netwerk college en raad heeft toegestuurd en dus te beoordelen als drogreden om niet te willen doen. Essentieel element daarin is de voorzienbaarheid.

<https://www.hekkelman.nl/blog/overheidszaken/wanneer-is-er-sprake-van-voorzienbaarheid-bij-planschade/>

Tot slot mag de vraag gesteld worden waar de gemeentelijke opvatting van enorme financiële risico's op gebaseerd is? Met deze ongenueanceerde stelling zou er zo goed als nooit in Nederland een voorbereidingsbesluit genomen worden. Het instrument bestaat al sinds het bestaan van de Woningwet (1901) en wordt in Nederland op grote schaal toegepast door gemeenten om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, ook in Maastricht.

Het is heel belangrijk of er voorzienbaarheid is van een functiewisseling bij een aankoop van gronden door een eigenaar. Zo ja dan is het uitgangspunt volgens vaste jurisprudentie bij de Raad van State dat eventuele planschade niet voor vergoeding in aanmerking komt. Een redelijk denkend en handelend koper houdt rekening met de kans dat de planologische situatie kan gaan veranderen. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van 6 juli 2016. Daarbij werd een vastgestelde structuurvisie aangehaald als basis voor voorzienbaarheid. De heer Leeyen heeft via Maaszicht Ontwikkeling op 29 april 2021 het Trega terrein aangekocht, terwijl de transitieopgave voor dit terrein, inclusief woningbouw, duidelijk is vastgelegd in het raadsbesluit vaststelling Omgevingsvisie van 6 oktober 2020.

Van een risico op planschadeclaims bij het nemen van een voorbereidingsbesluit om deze transitie te bewerkstelligen kan geen sprake zijn. Het voorbereidingsbesluit had in die zin meteen na de vaststelling Omgevingsvisie, met de status van een Structuurvisie, genomen kunnen wellicht zelfs moeten worden. Daargelaten de vraag of er überhaupt sprake is van

planschade bij een transitie van bedrijfsterrein naar de gemengde bestemming woningbouw en bedrijfsterrein via het plan Ziegler.

Voor de goede orde: Voorbereidingsbesluit zou nu genomen moeten worden voordat de gemeente op de aanvraag omgevingsvergunning loods beslist.

Haalbaarheid plan Ziegler

U moet weten dat er in de ogen van de buurt en grondeigenaren een haalbaar plan ligt met plan Ziegler. Zie onze powerpoint waarin we uitleggen dat aan de kostenkant het tekort van € 7,2 miljoen vooral veroorzaakt wordt door € 4.350.000 aan gemeentelijke plankosten. Bij zelfrealisatie gaan deze kosten drastisch omlaag. Dat heeft de gemeente in gesprekken met buurt en grondeigenaren ook erkend. Jammer dat hier in de antwoorden op raadvragen geen duidelijkheid over wordt verschaft.

Bij zelfrealisatie leg je het gebied inclusief woningen, straten en openbare ruimte zelf aan als ontwikkelende partij. De gemeente staat dus buiten deze kosten. Enkel het bovenwijkse wegennet en andere voorzieningen worden dan doorberekend.

Aan de opbrengstenkant komt dan nog:

A. subsidie Rijk;

B. Bijdrage Rijkswaterstaat inzake omklappen Borgharenweg ivm afgraving huidige Borgharenweg) en

C. ophoging woningbouw en spelen met % betaalbare woningbouw.

Conclusie plan Ziegler is haalbaar!

5.3 bestemmingsplan

Hier hebben we uitgebreid toelichting in eerdere documenten over gegeven. Wat ons rest is de oproep te doen dat uw raad toeziet dat ook onze bestuurders het woon- en leefklimaat van zijn burgers niet onevenredig laten aantasten maar waarborgen. De vraag of het College in redelijkheid artikel 5.3 oningevuld kan laten, moet met een duidelijk nee beantwoord worden.

In zijn algemeenheid

Wat opvalt is dat B&W de suggestie wekt er alles aan te doen om de loods tegen te houden, maar in de praktijk een passieve houding aanneemt en het verleden, lees het nalaten om adequate bescherming te bewerkstelligen, probeert met onjuiste argumenten te vergoelijken. Voor de buurt is essentieel nu in ieder geval tijdig voor de beslissing op bezwaar aan de raad een raadsvoorstel voorbereidingsbesluit voor te houden.

We wensen u veel wijsheid, daadkracht en strijdbaarheid toe.

Het dagelijks bestuur van BNW Limmel