

**BINNENGEKOMEN
TEAM DOCUMENTSERVICES
D.D. 06-09-2021
No. 2021- 25160 (RAAD)
No. 2021- 25161 (Ontwikkeling)**

Verzonden: maandag 6 september 2021 09:56

Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>

Onderwerp: bijdrage Buurtnetwerk Limmel voor 7 september

Beste griffie,

Hierbij sturen we een brief voor de raadavond van 7 september toe.

Graag bij de stukken zetten en vooraf versturen aan de raadsleden.

Hartelijke groet,



Secretariaat BuurtNetWerk
Limmel
Emmausstraat 65
6222 CH MAASTRICHT

Maastricht, 6 september 2021

Geachte raadsleden en collegeleden,

Dank voor uw inzet om elkaar te vinden tijdens het zomerreces in het belang van onze stad en Limmel in het bijzonder. We zijn zeer verheugd met de beide moties die op 7 september voorliggen. Die raadsavond wordt voor de toekomst van Limmel een cruciale datum! Immers op deze avond gaat de raad met het college in gesprek over het plan van de heer Leeyen voor een megaloods op het Tregaterrein, de grootste loods 'ever' in Maastricht. En dit terwijl we allemaal graag het plan Ziegler met woningbouw en hoogwaardige bedrijvigheid willen! Zaterdag 28 augustus hebben de inwoners van Limmel en andere wijken in onze stad, en een groot aantal maatschappelijke organisaties, laten zien hoe ze staan t.o.v. het plan voor de megaloods. Limmel wijst het af, de stad wijst het af en de raad heeft doormiddel van de concept-motie aangegeven het af te wijzen.

Grote negatieve (milieu-)gevolgen en een bar slechte ruimtelijke ordening

Een kind kan spreekwoordelijk gezegd de was doen.

Elk weldenkend mens kan op zijn 10 vingers natellen dat de vestiging van een megaloods van 60.000m² met 116 laaddocks en 650 parkeerplaatsen leidt tot een enorme verkeersstroom en overeenkomstige milieubelasting op het vlak van fijnstof, roet, stikstof, verkeersbewegingen en geluidsbelasting. Nog niet te spreken over de enorme visuele vervuiling en opsluiting van Limmel als gevolg van de bouw van een wand van 170 meter lang en bijna 15 meter hoog naast een woonwijk! Een megaloods van 60.000m² is bij bestemming bedrijventerrein 2 nooit voorzien, zo concludeerde ook de juriste van Milieudefensie die ons bijstaat.

Dit plan is onacceptabel en onverdraaglijk en Limmel zal zich zoals ze dat tot op de dag van vandaag gedaan heeft verzetten met hand en tand.

Tref spoedig een voorbereidingsbesluit

Maar 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.

Als de gemeente trouwens nadat het plan in de gemeenteraad is gepresenteerd of na de vaststelling van de woningprogrammering een aantal weken later, het voorbereidingsbesluit had genomen, was de heer Leeyen zelfs nog helemaal niet in beeld geweest. Dit had het makkelijker gemaakt voor Naga Solar cq. Bourgogne Real Estate om mede-investeerders te vinden uit de hoek van woningbouwontwikkeling, i.p.v. zoals nu iemand die vooral geïnteresseerd is in de industriebestemming. En ook later zijn er tig kansen geweest om een voorbereidingsbesluit te kunnen nemen, waarbij termijn en planschade geen belemmeringen waren geweest. De gemeente mag zich wat dat betreft de hand in eigen boezem steken. En zij heeft nu dus nog steeds de mogelijkheid om dit recht te zetten; waarbij de termijn van 1 jaar voor bestemmingsplanwijziging en planschade zoals gezegd geen belemmeringen zijn.

Ook het argument dat wij vaker horen dat het terrein vervuild is en niet voor niks al zo lang leeg ligt, omdat woningbouw niet haalbaar zou zijn, willen wij bij deze nog eens heel duidelijk ontkrachten. Tien jaar geleden lag er een ver uitgewerkt en haalbaar plan voor zo'n 900 woningen op Trega en Zinkwit. De enige reden waarom dit plan niet door is gegaan, is omdat de gemeenteraad toen, i.v.m. de door de Provincie opgelegde woningbouwcontingenten, de keus maakte om voor Belvédère en Groene Loper te gaan.

Daarna heeft de eigenaar van Zinkwit nog meerdere malen woningbouwplannen bij de gemeente ingediend, die alle door de gemeente zijn tegengehouden.

Dat het Trega-Zinkwiterrrein dus al zo lang leeg ligt, heeft niets met vervuiling of haalbaarheid van woningbouw te maken -want dat is dus prima haalbaar-, maar met de keuzes die de gemeente heeft gemaakt!!! Ook het plan Ziegler is met verschillende (commerciële) partijen doorgerekend, en is ondanks de ruime hoeveelheid betaalbare woningen met de woningbouwimpuls prima haalbaar. Zie hiervoor ook onze powerpointpresentatie die een duidelijk beeld van tekort en opbrengsten geeft.

Stel op grond van artikel 5.3 van het bestemmingsplan nadere eisen wanneer het toch tot een vergunning mocht komen

Uw raad gaat op 7 september via een motie het college oproepen om alles wat redelijkerwijs juridisch mogelijk is toe te passen om het plan Leeyen van tafel te krijgen. Roep het college daarbij op om artikel 5.3 van het bestemmingsplan zo toe te passen dat het geen loze letters zijn. Immers de megaloods heeft dusdanig grote negatieve gevolgen op Limmel met grote aantasting van het woon- en leefklimaat dat de buurt Limmel geen toekomst meer heeft. Het zou verwijtbaar ernstig nalatig zijn richting de buurt wanneer het college artikel 5.3 bestemmingsplan niet toepast. Het is immers een planregel die in het bestemmingsplan staat om o.a. onevenredige aantasting van woon- en leefklimaat te voorkomen. Door niet of beperkt invullen van 5.3 bij het beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning loods, ontstaat een stevige bezwaar- en beroepsgrond en levert het nalaten aantoonbaar onevenredige schade voor de buurt op. Zie bijvoorbeeld

<https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/nadere-eisen-van-een-bestemmingsplan-zorgen-voor-verrassende/>

We horen van dat raadsleden zich afvragen welke reikwijdte deze regel heeft. We kunnen daarop antwoorden dat het kwalitatieve criteria zijn die slaan op onevenredige aantasting van het woon- en

leefklimaat, sociale veiligheid, verkeersveiligheid e.d. De vooruitschoven punt van bestemmingsplan Beatrixhaven langs de woonbuurt Limmel vraagt erom om de objectief vast te stellen impact van de aanvraag voor een megaloods bij te sturen. Artikel 5.3 is evengoed een planregel als een regel dat er bijvoorbeeld 15 meter hoog gebouwd mag worden. Als je 15 meter hoog bouwt naast andere industrie is de impact gering maar naast een woonbuurt waarvan de hoogte en massa van de gebouwen significant kleiner is, is dat een ander verhaal en kun je gemotiveerd een nadere eis stellen dat de bouwhoogte maar maximaal 10 meter mag zijn om onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu te voorkomen. Franz Ziegler die voor ons allen een stedenbouwkundige visie op het gebied heeft gemaakt heeft niet voor niets de korrelgrootte van de 3 hectare bedrijfsterrein in plan Ziegler, gelegen op het Zinkwit-deel op een bepaalde wijze vormgegeven. Hier zijn er kleinere hoogwaardige bedrijven gewenst om een goede aansluiting met de bestaande buurt te maken. Een megaloods zo groot als er in heel Maastricht nog niet staan sluit totaal niet aan op de korrelgrootte van de buurt en is dus geen goede ruimtelijke ordening. De schaal zoals Ziegler ze toepast op Zinkwit, dat notabene direct tegen de Beatrixhaven aanligt, is de enige juiste.

Juist met argumenten uit de vastgestelde Omgevingsvisie is een en ander goed te motiveren. Limmel zou daarin uit zijn isolement gehaald moeten worden en er zouden verbindingen aangelegd moeten worden. Los van de korrelgrootte van de gebouwen zouden er net zoals in plan Ziegler verbindingen over het terrein aangelegd moeten worden om Limmel met de Maas en binnenstad te verbinden. Een hal met een wand van 170 meter lang en 15 meter hoog zoals Leeyen voorstelt isoleert de buurt alleen maar meer. Trega-Zinkwit is in de Omgevingsvisie deel 1 p. 109 vastgesteld als een transformatiegebied voor de functies wonen, Park en ride en kleinschalige bedrijvigheid en dus niet voor een megaloods.

Tot besluit roepen we uw raad op om het college opdracht te geven een juridisch topbureau in te schakelen om de aanvraag te toetsen zodat al het juridisch redelijk mogelijke ook gedaan wordt. Dus raad stem voor beide moties en laat misleiding niet beloond worden in onze stad.

Waar een wil is, is een weg.

Limmel en de stad zullen u eeuwig dankbaar zijn.

Bijgevoegd nog een actuele reportage door Margriet Oostveen van de Volkskrant.

Hoogachtend.

Het dagelijks bestuur van BNW Limmel

Een nertsenmiljonair dwarsboomt 800 nieuwe woningen: hij wil een distributiecentrum



5 september 2021

Meer dan 800 betaalbare woningen aan de Maasoever konden ze bouwen, tot berucht nertsenmiljonair Rien Leeijen er onverwacht tussenkwam. De bewoners van de oude volksbuurt hadden het woningplan voor een decennia braakliggend fabrieksterrein zelf bedacht, ze hadden met veel geduld overlegd en uiteindelijk zelfs gemeenteraad en college weten te overtuigen. Toen bleek Rien Leeijen [via een achterommetje](#) de nieuwe eigenaar van het terrein te zijn geworden. Het is pas ontdekt toen hij hier eind juli een bouwvergunning voor een kolossaal distributiecentrum aanvroeg.



V.l.n.r: Joke, Jack, Monique en Chris waar de nieuwe huizen zouden komen.Beeld Margriet Oostveen

In de saga ‘waarom je woningbouw niet aan de markt kunt overlaten’ zijn we kortom in de wijk Limmel in Maastricht beland, waar de gemeenteraad dinsdag met spoed bijeenkomt om een half jaar voor de verkiezingen alsnog unaniem

vast te stellen dat dit nooit had mogen gebeuren, en te bespreken hoe Leeijens megadoos nog is te voorkomen.

Rien Leeijen haalde met zijn broer Pierre de [Quote 500](#) met een geschat vermogen van 130 miljoen euro. Een jaar of zeven geleden werden ze met vijftien boerderijen nog de grootste nertsenfokkers ter wereld genoemd. In hun nertsenbedrijven in Litouwen filmde de dierenbescherming [aangevreten en dode nertsen](#). Inmiddels is vastgoed kennelijk lucratiever.

De buurt [demonstreerde vorige week](#) al en zal de raad live volgen op grote schermen in de wijk. ‘We zijn genaaid waar we bij stonden’, zegt secretaris Joke de Jong van het buurtnetwerk Limmel. Penningmeester Jack Ummels, die hier vijfenzestig jaar woont: ‘Dit is Limmels laatste kans. Als die doos er komt, dan loopt het leeg.’ En of ik nog een stuk vlaai wil.

Voor een buitenstaander oogt Limmel misschien als een rafelrandwijk, ingeklemd door bedrijven, een hoofdschakelstation, spoorlijnen, de A2 en de Maas. Veel woningen met een berg fietsen voor de deur: eenderde van de koopwoningen in Limmel is al door vastgoedjongens opgekocht en volgepropt met studenten. Die demonstreerden ook mee, het is nog altijd een saamhorige buurt.

Toen Jack hier opgroeide waren er ruim veertig verenigingen, zes kroegen en een stampvolle jeugdsociëteit. Ze hoorden bij Maastricht maar deden alles met elkaar, een ‘staddorp’ noemen ze het hier. Tot de kinderen wegtrokken omdat er geen woningen meer waren.

Nog steeds groeten mensen elkaar op straat (‘Hóó-iejj’). In de sociale woningbouw kwamen intussen steeds meer kwetsbare mensen met problemen te wonen, zoals overal in Nederland. De voormalige gevangenis Overmaze vlakbij werd tbs-kliniek, toen een azc, nu zitten er daklozen in en binnenkort

wellicht vluchtelingen. ‘In de oude cipierswoningen willen ze nu ook nog ex-gedetineerden gaan huisvesten’, zegt Chris Meys, voorzitter van het buurtnetwerk.

Nieuwe woningen zouden aan allen weer een weg omhoog bieden. De gemeente wilde aanvankelijk vooral een zonnepark en had stedenbouwkundige Franz Ziegler uit Rotterdam gevraagd een ontwerp te maken met een parkeerterminal en veel minder woningen. De vrouw van Chris, Sjoertje, liefdevol ‘het orakel’ genoemd, schreef toen een alternatieve visie vol woningen en groen. Ziegler begreep volkomen wat het orakel zag en werkte alles prachtig uit. En toen ging ook de gemeente om.

‘Het is natuurlijk krankzinnig dat wij dit als burgers moesten bedenken’, zegt Chris. ‘Omdat het hier anders naar de klote gaat’, vult Jack aan. Erger is dat ‘de politiek die ons moet vertegenwoordigen’ daarna opnieuw nalatig bleek: de gemeente had een voorbereidingsbesluit moeten indienen om het gebied voor woningbouw te kunnen bestemmen. Nu dat niet is gebeurd zou de nertsenmiljonair zijn zin kunnen krijgen. En hij gaat voortvarend te werk: vorige week liet Rien Leeijen het terrein al illegaal egaliseren, vervuilde grond nog wel. Wat daarom intussen door de gemeente is verboden.

Rien Leeijen reageert niet op een verzoek om een reactie. Als ik hem zondag nog eens bel, lijkt hij live aanwezig bij de Grand Prix. Hij laat me althans wind, gejuich en racewagens horen en blijft intussen zwijgen.

Verslaggever Joos Philippens van *De Limburger* kreeg hem wel te spreken. De nertsenmiljonair stoorde zich eraan dat hij als geldwolf wordt afgeschilderd: ‘Ik wil gewoon snel en rendabel bouwen.’