

**BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN
ARCHIVERING
D.D. 11 maart 2025
No. 2025.00922
Portefeuillehouder: Bastiaens
Team: Projecten**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 11 maart 2025

Betreft: Schriftelijke vragen - Status van de tender Landbouwbelang en de promotie van de
voorgenomen herontwikkeling op de (deels) gemeentelijke stand van de TEFAF.

Geacht college,

In de [antwoorden](#) (d.d. 14 januari 2025) op de [schriftelijke vragen](#) van de SP, Volt, de PvdD en M:OED (d.d. 9 december 2024) geeft uw college aan dat er 'omstreeks maart 2025' duidelijk zal zijn in hoeverre 'de bijgestelde plannen voldoen aan de tendervoorwaarden'. Op 8 maart jl. publiceerde [Pax Cultura](#), een platform voor en over de Maastrichtse subcultuur, een bericht waaruit duidelijk werd dat het consortium bestaande uit de RO groep, Vestio, en Machiels, dat de herontwikkeling van het gebied dat nu bekend staat als het Landbouwbelang voor haar rekent neemt, voornemens is om de huidige plannen in de etalage te zetten op de TEFAF. Nadere bestudering van de eigen [website](#) van het consortium leert ons dat dat inderdaad het geval is.

Via de genoemde website worden bezoekers van de TEFAF, zoals ook u bekend doorgaans niet de minst gefortuneerden van deze wereld, uitgenodigd voor een 'unieke kennismaking met dit iconische project' waar zij bij de [Maastricht Region Stand \(# 811\)](#) (p.21) – die mede gefinancierd wordt door de gemeente Maastricht – een 'exclusieve preview' kunnen zien van de toekomst van de herontwikkeling van het Landbouwbelang. Frappanter is echter dat het consortium de geïnteresseerde bezoekers op de TEFAF ook de gelegenheid bieden 'om als eerste een woning te reserveren' zodat zij 'verzekerd [zijn] van een plek op deze bijzondere locatie.' Op de TEFAF kunnen de bezoekers ervan als eerste kennismaken met de 'magie van het project', en genieten van een 'exclusieve preview op een prestigieuze locatie'. Bovendien worden zij daarbij 1-op-1 geassisteerd door een van de verbonden bekende Maastrichtse makelaardijen.

Wat de SP betreft is het inmiddels wel duidelijk welke doelgroep met dit project wordt bediend. Makelaars en projectontwikkelaars richten zich primair op vermogende kopers die zich deze exclusieve A-locatie kunnen veroorloven. Gelegen naast jachthaven Het Bassin, een aanlegplaats voor luxe jachten en sloepen, wordt de herontwikkeling van het Landbouwbelang op de TEFAF gepositioneerd als de nieuwste prestigieuze woonomgeving aan de Riviera van Maastricht. Op de website van het project wordt de commerciële aantrekkingskracht benadrukt met termen als "moderne woningen" en "luxueuze penthouses". Dit terwijl, zoals *Pax Cultura* ook al naar voren

bracht, concrete details over de toegezegde stevige culturele en maatschappelijke invulling van het project vooralsnog echter uitblijven.

Een en ander heeft bij onze fractie de nodige vragen doen rijzen, welke in het navolgende nader uiteengezet en toegelicht zullen worden.

1. Mogen wij uit de geschetste gang van zaken concluderen dat de '[onafhankelijke externe commissie](#)' die zowel de dialoogronden heeft begeleid als het oorspronkelijke plan heeft beoordeeld' en die ook de 'bijgestelde plannen zal beoordelen en advies uit zal brengen' haar nieuwe beoordelingsrapportage inmiddels afgerond en uw college toegezonden heeft, en dat dat advies positief was? Zo ja, mag de gemeenteraad die adviezen en de nieuwe beoordelingsrapportage dan zo spoedig mogelijk ontvangen? Zo nee, op welke termijn verwacht uw college dat de commissie haar herbeoordeling afgerond heeft en wanneer mag de raad afschriften daarvan tegemoet zien?

Naast een herbeoordeling door de externe onafhankelijke commissie, zouden ook de [gemeente en Belvédère WOM](#) opnieuw toetsen 'of de bijgestelde plannen ook passen binnen de voorwaarden van de gesloten koopovereenkomst.'

2. Heeft die toetsing door de gemeente en Belvédère WOM aan de voorwaarden van de gesloten koopovereenkomst inmiddels plaatsgevonden? Zo ja, mag de gemeenteraad zo spoedig mogelijk een verslag van die toetsing ontvangen? Zo nee, op welke termijn verwacht uw college dat die toetsing afgerond is en wanneer kan de raad een verslag van die toetsing tegemoet zien?
3. Kan de gemeenteraad (eventueel onder geheimhouding) inzage krijgen in de betreffende koopovereenkomst? Zo ja, wanneer mogen wij het stuk op de griffie ter inzage tegemoet zien? Zo nee, waarom niet?
4. Hoe reflecteert uw college op het gegeven dat het betrokken consortium – *nota bene* op de gemeentelijke stand op de TEFAF – in de gelegenheid gesteld wordt om die nieuwe plannen alvast in de etalage te zetten en zelfs tot inschrijving voor de verkoop van woningen over te gaan, terwijl de bewoners en de gebruikers van het Landbouwbelang en de gemeenteraad nog niet geïnformeerd zijn over de eventuele uitkomsten van de herbeoordeling van de tender naar aanleiding van de inmiddels sterk afwijkende plannen, zoals wel door uw college is toegezegd in januari van dit jaar? En hoe verhoudt een en ander zich volgens uw college tot de actieve informatieplicht die ex artikel 169 Gemeentewet op uw college rust?
5. Hoe verhoudt het op deze wijze op de gemeentelijke stand aanprijzen van de dure woningen op de locatie van het huidige Landbouwbelang aan het (uiterst) gefortuneerde publiek van de TEFAF zich volgens uw college tot de gemeentelijke woon-, stads- en Omgevingsvisies, waarin uw college graag tot in den treure mooie – maar kennelijk lege – woorden bezigt over 'gemengd wonen', 'magic mixes', en 'betaalbaar wonen'?

Een rondgang over de feitelijke gang van zaken over de aanbesteding/tender van de herontwikkeling van het Landbouwbelang onder bij die aanbesteding betrokkenen, leert ons dat één van de laatste twee kandidaten zich op het werkelijk állerlaatste moment – namelijk nét voorafgaand aan de finale *pitch* – genooddaakt zag om zich terug te trekken uit de tender. Dit terwijl uit het Plan van Uitgangspunten en de overige documentatie aangaande de herontwikkeling van het gebied vrij snel

duidelijk wordt dat het alternatieve plan dat er lag, dat van een zeker gerenommeerd architectenbureau uit Rotterdam, veel beter paste bij de oorspronkelijke ideeën en wensen voor het Landbouwbelang. Tot die [conclusie](#) komen inmiddels overigens ook anderen in de stad. Sterker nog, in die documentatie worden zelfs twee bouwwerken (te weten de projecten [SAWA](#) en [Feniks I](#), beide op p. 21 van het document '[Stedenbouwkundige randvoorwaarden](#)' van Ziegler|Brandenhorst) van datzelfde architectenbureau in Rotterdam gebruikt om de visies en eisen voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang in Maastricht vorm te geven.

6. Mag de gemeenteraad van uw college een feitenrelaas ontvangen omtrent de gang van zaken in de laatste weken in opmaat naar de definitieve uitslag van de tender? Welke partijen waren er op welk moment nog *in de running*, wanneer trok de laatste partij zich definitief terug en om welke redenen? Wanneer en op welke wijze werd uw college op de gesteld van deze *last minute* terugtrekking en door wie? Was de RO groep door die terugtrekkingen inderdaad de enige partij die overbleef? Zo ja, hoe reflecteert u op het verloop en de uitkomst van deze tenderprocedure?
7. Is uw college de mening toegedaan dat een en ander betekent dat de RO-groep en haar financiers de tender niet per se 'gewonnen' hebben omdat zij het beste plan hadden, maar omdat zij simpelweg als enige partij overbleven naar het afvallen van de andere partijen? Zo nee, waarom niet?
8. Is uw college met onze fractie de mening toegedaan dat een tender waarbij alle overige kandidaten zich om welke reden dan ook gedwongen zien om zich terug te trekken, waarna er slechts één kandidaat overblijft, dient te gelden als een mislukte tender en dus per definitie opnieuw moet? Zo ja, wanneer mogen wij een nieuwe tender tegemoet zien? Zo nee, waarom niet, en op welke (juridische) bronnen baseert u die opvatting?

Hoogachtend,

Stephanie Blom
Raadslid SP

Jules Ortjens
Raadslid Volt

Ria Strik
Raadslid PvdD

Martin van Rooij
Raadslid M:OED