

Noorbeek, 3 juni 2024

Geacht college,

Na twee jaar onderzoek naar de plannen rondom Poort van het Heuvelland, geven wij u bij deze inzicht in onze bevindingen en stellen u daarbij de vragen die naar aanleiding daarvan bij ons opkomen. Wij leiden elke vraag (genummerd) in waarna wij in letters (a) b) c) etc.) onze vragen formuleren. Taalfouten in citaten hebben wij niet verbeterd. Namen die kunnen leiden naar personen zijnde niet bestuurders hebben wij onleesbaar gemaakt. Het betreft hier de adjunct-directeur. Tevens hebben wij een adres weggehaald dat naar privépersonen te herleiden zou zijn. Namen die niet privé zijn doch een bureau, bedrijf of zelfstandige ondernemer aanduiden, hebben wij leesbaar gelaten.

Wij verwachten antwoord op de gestelde vragen binnen de termijn die voor artikel 36-vragen geldt, doch uiterlijk september 2024, dat laatste in verband met het zomerreces dat voor de deur staat.

Met vriendelijke groet,

Hanneke Koene (fractievoorzitter)
Maria Janssen-Rutten (raadslid)

Vraag 1. Illegaal aangelegd zwembad, goudgroene natuur, 1.800 m2 bos verwijderd/verstoord

Op 4 februari 2020 behandelde het college het voorstel '*Aanleg zwembad in strijd met de verleende omgevingsvergunning en het vigerende bestemmingsplan, [Adres]*'. Het advies was uitvoerig gedocumenteerd, met verwijzing naar staand beleid en ernstige schendingen van (voor Nederland) unieke natuurwaarden. Het advies: handhaving opstarten. Het college besloot anders, namelijk: wethouder R.O. en Wethouder Natuur en Landschap gaan - in afstemming met de Provincie – in gesprek met de betrokkene om tot een oplossing te komen. De resultaten van het gesprek moesten met een collegevoorstel worden teruggekoppeld.

- a) Hoe is dit besluit opgevolgd?
- b) Wanneer heeft het gesprek plaatsgevonden en wat was de uitkomst?
- c) Waarom is er nooit met een collegevoorstel teruggekoppeld tot 28 februari 2023, althans niet volgens de openbare besluitenlijst?
- d) Waarom is handhaving tot op heden uitgebleven?
- e) Heeft het college hier gedoogd? Zo nee: waarom niet?
- f) Is volgens gangbaar proces gehandeld? Zo nee, waarom niet? Zo ja, waarom wel?
- g) Is er hier sprake van willekeur? Zo nee: waarom niet?

Zo'n drie jaar later, op 28 februari 2023, stond het zwembad plots weer op de agenda. Het ambtelijk advies was toen tegenovergesteld: '*Het legaliseren van een zwembad in strijd met de verleende omgevingsvergunning en in strijd met het bestemmingsplan.*' Er werd besloten conform advies.

- h) In de openbare bekendmakingen is nergens een aanvraag omgevingsvergunning te vinden. Wat was de reden waarom dit voorstel hier werd geagendeerd?
- i) Waarom was het advies tegenovergesteld aan dat van 2020?
- j) Drie jaar eerder waren burgemeester Akkermans en de wethouder nog akkoord met het vernietigende RO-advies. Is datzelfde advies hier bij burgemeester Cox ook aan de orde gekomen, is dat ook bij het besluit betrokken? Zo nee, waarom niet?

Op 11 mei 2023 ontving de gemeente, waar dan inmiddels burgemeester Krijnen is benoemd, een aanvraag legalisatie, weer voor hetzelfde zwembad.

- k) Waarom?
- l) Hoe verhoudt zich dat tot het besluit van 28 februari 2023?
- m) Graag ontvangen we over deze casus alle correspondentie met de Provincie en betrokkene, evenals alle interne correspondentie, van 2020 t/m heden.

Vraag 2. Taxatie van het LTS-gebouw

Op 26 mei 2020 behandelde het college de verkoop van het LTS-gebouw. In het ambtelijk collegevoorstel staan diverse teksten waaruit blijkt dat er toen al een eerste taxatie van Aelmans gereed was. Uit de besluitenlijst blijkt dat het college heeft opgedragen teksten over het taxatierapport te laten aanpassen. Het voorstel en de besluitvorming werden niet op de openbare besluitenlijst geplaatst.

Een week later, op 2 juni, kwam het voorstel terug in het college. Nu openbaar. Iedere verwijzing naar een bestaand taxatierapport was toen uit het collegevoorstel verwijderd. Het voorstel suggereert dat de taxatie nog moet worden opgedragen, zonder enige melding dat het een aanpassing van een bestaande taxatie betreft. De waarde van die nieuwe taxatie zal later beduidend lager blijken te zijn.

- a) Van welke datum was de eerste taxatie waar de op 26 mei 2020 behandelde notitie naar verwijst? Graag ontvangen we dit rapport en alle correspondentie met Aelmans over de LTS tussen de opnamedatum van de taxatie van 13 maart 2020 en de datum van het laatste taxatierapport van 28 september 2020.
- b) Wat was de reden voor het college waarom de kort daarvoor aangeleverde taxatie niet meer actueel was en er een nieuwe opdracht moest volgen?
- c) Wat waren de wijzigingen die het college wilde aanbrengen? Graag toelichten.
- d) Waarom heeft het college besloten iedere verwijzing naar de eerdere taxatie te verwijderen uit het voorstel?

Op 4 juni 2020, twee dagen na het definitieve besluit, mailt een medewerker van de gemeente een medewerker van Aelmans met de tekst *'Aelmans zou dit pand al eens eerder getaxeerd hebben rond de € 800.000,-. Dit vind men erg fors gezien de staat en bestemming. Hier graag even op letten'*.

- e) Ziet het college dit als een verzoek om de taxatiewaarde te verlagen?
- f) Vindt het college dat met dit bericht grenzen van rechtmatigheid worden overschreden?
- g) Vindt het college dat met dit bericht grenzen van integriteit worden overschreden?
- h) Vond dat verzoek in opdracht van het college plaats?
- i) Vond dat verzoek in opdracht van de portefeuillehouder plaats?
- j) Graag in kaart brengen hoe en door wie de opdracht vanuit besluitvorming is doorgegeven, tot het deze ambtenaar bereikte.

Op 6 augustus 2020 brengt Aelmans een taxatierapport uit. We ontvangen dit rapport pas na een reminder op een eerder artikel36 verzoek, het rapport blijkt in 2024 niet bij de gemeente in huis te zijn en is – na het aantonen van het bestaan ervan, op basis van andere stukken – door de gemeente bij Aelmans opgevraagd.

- k) Hoe kan het dat een taxatierapport niet meer in huis is bij de gemeente en niet meer te vinden is?
- l) Graag ontvangen we alle facturen die Aelmans voor taxatie heeft verzonden in 2020.

De waarde van het object is volgens het taxatierapport van 6 augustus € 750.000. Het rapport vermeld ook de waarde van onbebouwde bouwrijpe grond van € 1 miljoen, die ontstaat na sloop (die volgens taxateur inclusief asbestsanering € 250.000 kost). Verder vermeld het rapport:

'Aanpassingen op conceptrapportage - De conceptrapportage is besproken met de opdrachtgever. De opdrachtgever heeft geen opmerkingen aan de taxateur geuit die van invloed zijn geweest op de waardering. Opdrachtgever heeft na conceptrapportage aangegeven dat kadastraal perceel C 1083 in

de waardering meegenomen moet worden en dat de bijzondere aanname moet zijn: marktwaarde gecorrigeerd met asbestsanering.'

Buiten een post voor achterstallige onderhoud van € 500.000 is voor asbestsanering in het rapport nog een afslag op de waarde van € 150.000 opgenomen.

- m) Over asbestsanering zijn we in eerdere mails niets tegengekomen, wel een verzoek om 'even te letten' op de forse waarde. Staan dat verzoek om op de waarde te letten en de waardedaling in verband met asbest van € 150.000 op enigerlei wijze met elkaar in verband?

Vooraan in het taxatierapport van 6 augustus heet het complex: [REDACTED] (adres) – COPY' en is sprake van VMS-taxatienummer 21134631. In het tweede deel van het rapport is de naam van het complex hetzelfde maar dan zonder '- COPY' en is het VMS-taxatienummer 19010948.

- n) Hieruit concluderen wij dat het rapport van 6 augustus zelf ook een aanpassing is van een eerder rapport en dus een voorganger heeft, al dan niet in concept. Klopt dat?
- o) Waarom is dat eerdere rapport niet gewoon onder hetzelfde nummer aangepast?
- p) Graag ontvangen we het rapport met nummer 19010948 of het concept dat onder dat nummer gemaakt is.
- q) Is dat het rapport van de circa € 800.000?
- r) Waar komt de waarde van € 800.000 uit de mail vandaan? Graag ontvangen we die documenten.

Op 28 september 2020 levert Aelmans wederom een taxatierapport. De waarde bedraagt nu nog maar € 550.000. De taxateur corrigeert de waarde hiermee ten opzichte van zijn versie van 6 augustus met twee ton. De vermelding van de waarde van € 1 miljoen voor onbebouwde grond is nu geheel uit het taxatierapport verwijderd. De taxateur schrijft in zijn rapport dat het gebouw in stand gehouden moet worden gehouden. De 'Bijzondere uitgangspunten', zijn: *'* het gebouw dient behouden te worden vanwege de architectonische waarde van het gebouw zoals blijkt uit het rapport cultuurhistorische verkenning LTS Cadier en Keer /MR de Graad, * het gebouw dient volledig van asbest gesaneerd te worden, * het gebruik is conform de Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch.'*

Voor asbestsanering is nu een correctie op de waarde kk uitgevoerd van € 200.000,-. De argumentatie voor het nieuwe rapport en de wijzigingen wordt vermeld: *'Op verzoek van opdrachtgever is er een tweede taxatierapport uitgebracht met aangepaste bijzondere uitgangspunten (op basis van een aangenomen amendement van de gemeenteraad).'* Taxateur geeft nu niet meer aan dat de asbestsanering op verzoek van zijn opdrachtgever is aangepast, zoals dat op 6 augustus wel nog het geval was: nu wordt dit aan de gemeenteraad toegeschreven.

- s) Waar, wanneer en door wie is besloten dat het gebouw volledig van asbest gesaneerd moet worden?
- t) Waarom staat dat dan niet in de verkoopovereenkomst? Is dat überhaupt met kopers overeengekomen?
- u) Waarom werd het asbestprijskaartje steeds duurder, terwijl de aanwezigheid daarvan al in 2011 bekend was, in de overeenkomst met Praktech stond dat het geen probleem was voor hun gebruik en de taxateur dat al op 13 maart had geconstateerd?

De taxateur geeft in het rapport van 28 september een verkoopduur aan van 12 maanden, waar dat in het eerdere rapport 8 maanden was. Hoewel het amendement stelt aan de hoogste bidder te willen verkopen, hanteert de gemeente in de verkoopprocedure eind 2020 slechts enkele weken inschrijfstermijn. Daardoor valt te verwachten dat de getaxeerde waarde niet zal worden gehaald, terwijl de opdracht uit het amendement dan is aan de hoogste bidder te verkopen.

- v) Wat is de reden voor het hanteren van een zo korte biedingstermijn?
- w) Had het college niet het idee dat de prijs daardoor negatief zou worden beïnvloed?

- x) Is het feit dat één bieder al vanaf het voorjaar met het college in dialoog is over het planconcept (op 7 april wordt het eerste planconcept in tekst aan de collegeleden gezonden) en dus maanden heeft kunnen werken aan het plan, terwijl andere bidders hun planconcept in enkele weken in elkaar moeten steken, een gelijk speelveld? Had het college om die reden na publicatie al meer tijd moeten nemen voor de biedingstermijn?

Vraag 3. Anti-speculatiebeding

Op 2 juni 2020 besloot het college bij verkoop van de LTS een anti-speculatiebeding van 10 jaar in de koopovereenkomst op te nemen. Is dat gebeurd? Zo nee: waarom niet?

Vraag 4. Amendement, kettingbeding

Op 25 augustus 2020 werd het amendement over verkoop van de LTS unaniem aangenomen in de raad. Dit amendement voegt een aantal verkoopvoorwaarden toe die in de koopovereenkomst opgenomen hadden moeten worden. Artikel 3 is daar een belangrijk onderdeel van en hierin worden de volgende verplichtingen voor koper gesteld:

- I. *‘De koper moet middels een plan aantonen dat hij/zij de visie Midenterras onderschrijft en het plan de gebiedsontwikkeling in het kader van deze visie mogelijk versterkt’.*
- II. *‘Tevens wordt er door koper actief geparticipeerd in de gebiedsontwikkeling’.*
- III. *‘Koper onderschrijft de architectonische waarde van het gebouw zoals blijkend uit het rapport cultuurhistorische verkenning LTS Cadier en Keer /MR de Graad en zal planvorming richten op het behouden van het gebouw’.*

Artikel 9 van het amendement stelt dat alle artikelen uit de koopovereenkomst middels kettingbeding over moet gaan op opvolgende kopers. Dat had dus ook voor art 3 moeten gelden.

- a) is bovenstaande verplichting I volledig als kettingbeding in de koopovereenkomst opgenomen en geborgd? Zo nee: waarom niet?
- b) Idem voor verplichting II
- c) Idem voor verplichting III
- d) Is het amendement voor 100% verwerkt in de koopovereenkomst? Indien niet: aub aangeven waar niet en dit precies toelichten.

Vraag 5. Voorkomen van sloop LTS

Op 14 oktober 2020, terwijl de aanbesteding loopt en biedingen binnen kunnen komen, zijn in het college vragen gesteld over het voorkomen van sloop van de LTS. Een genoteerde vraag is onder andere: *‘Wat kan privaatrechtelijk/publiekrechtelijk om de intentie van het amendement aangaande het voorkomen van sloop te borgen.’* Enkele dagen later wordt het college met een notitie geïnformeerd dat de koper niets in de weg kan worden gelegd als hij besluit het pand te slopen. De notitie stelt dat er geen publiekrechtelijke grond is om sloop tegen te houden en de gemeente mag dat ook niet privaatrechtelijk tegenhouden. Een sloopmelding van een toekomstig eigenaar moet, mits deze voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen, gewoon geaccepteerd worden. Er is echter een oplossing, aldus het advies: *‘Publiekrechtelijk kan deze bescherming er op gelegd worden, maar dan moet hiervoor een bestemmingsplan worden opgesteld, dat over de huidige bestemming gelegd wordt. Vooruitlopend hierop zou, indien het pand eerder verkocht wordt dan dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft, een voorbereidingsbesluit genomen kunnen worden, met daaraan gekoppeld dat het zonder omgevingsvergunning verboden is om bouwwerken te slopen’.* Een tweede optie is het pand als monument aan te wijzen, zo stelt het advies. Hiertoe wordt echter niet besloten.

- a) Waarom is niet tot een van de twee oplossingen besloten?
- b) Waarom is de raad hierover nooit geïnformeerd?
- c) Zou alsnog tot een van de twee oplossingen moeten worden besloten, nu er begin juli 2024 een bestemmingswijziging met ruime binnenplanse wijzigingsbevoegdheid voor het LTS-gebouw aan de orde komt?

- d) Klopt het volgens het college dat de waarde van € 1 miljoen voor onbebouwde grond, die verwijderd is uit de taxatie, daar niet meer aan de orde hoort te zijn?

Het college besluit in oktober 2020 juridisch advies in te winnen. Dhr. ■■■■ legt burgemeester Akkermans op enig moment na vergadering ter controle per mail de genoteerde vragen voor. Dhr. Akkermans reageert op 20 oktober 2020 onaangenaam verrast op de ontwikkelingen en stuurt verschillende mails met onder andere de teksten: *‘Waarom is de volledige raad niet van de ambtelijke adviezen op de hoogte gesteld? Hoe is deze gang vanuit zorgvuldigheid en openheid te corrigeren met in achtneming van de bedoelingen van het amendement!’* en *‘Ik mis ook het spanningsveld dat de raad vooraf in overleg met griffie en college gezocht heeft om dit complex te verkopen onder de conditio sine qua non! Tegen de achtergrond van de gebiedsontwikkeling Midenterras. Het gevoel van samen uit en samen thuis!’*

- e) Waarom is de volledige raad niet van de ambtelijke adviezen op de hoogte gesteld?
f) Waarom is deze gang vanuit zorgvuldigheid en openheid niet gecorrigeerd met in achtneming van de bedoelingen van het amendement?
g) Graag ontvangen we de documenten en correspondentie over zijn vragen en besluitvorming hierover.

Vraag 6. Wijziging spelregels van gunningsprocedure

Op 23 november 2020 ontvangen de vier kandidaat-kopers een mail van de gemeente met daarin onder andere de tekst: *‘Bij de beoordeling van de ingediende bieding(en) en bijbehorende planconcept(en) is gebleken dat er wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan. In dat kader is de verantwoordelijk portefeuillehouder van mening dat de Raad betrokken dient te worden bij de besluitvorming omtrent de gunning omdat de Raad als enige bevoegd is om toestemming te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.’* en *‘Wij begrijpen dat u graag al uitsluitel had gekregen over de gunning maar dat is gezien de benodigde betrokkenheid van de Raad helaas niet mogelijk. Wij gaan ervan uit dat u de door u uitgebrachte bieding gestand doet totdat de Raad het besluit genomen heeft op uiterlijk 2 februari a.s.’*

Uit het amendement blijkt duidelijk dat verkocht moet worden aan de hoogste bidder, ongeacht of die voldoet aan de huidige bestemming. Dit blijkt uit art. 5 waarin varianten van doorlooptijden van plannen binnen en buiten de dan geldende bestemming worden beschreven. Het is dus niet relevant of het plan aan de bestemming voldoet. Het risico dat er een plan gegund wordt dat niet binnen de vigerende bestemming past, is een risico voor de ontwikkelaar voor wat betreft de haalbaarheid van het plan en verdere mogelijkheden met de aankoop, maar ook een risico voor de gemeente omdat op voorhand niet zeker is dat het plan gerealiseerd mag/kan worden. De bestemmingswijziging is namelijk een openbare procedure, waartegen bezwaar/beroep open staat. Dit risico voor de gemeente is inherent aan de keuze die de raad heeft gemaakt in het amendement en volgt ook uit de aanbesteding en biedingsvoorwaarden.

- a) Waarom wilde de portefeuillehouder naar de raad gaan?
b) Wat had de portefeuillehouder de raad willen voorstellen?
c) Uiteindelijk is er niet naar de raad gegaan en is er toch gegund. Was de lijn zoals ingezet op 23 november achteraf gezien een vergissing van de portefeuillehouder?
d) Waar is het besluit genomen om het standpunt uit de mail terug te draaien?
e) Graag ontvangen we de documenten en de interne correspondentie over dit standpunt en het terugdraaien hiervan.

Vraag 7. Voorbespreking gunning LTS

Op 1 december bespreken de heren Akkermans, Custers en ■■■■ het collegevoorstel voor de gunning.

Naar onze interpretatie geldt voor verkoop dan het volgende:

- Er is geen uitsluitingscriterium van toepassing: iedereen kon een bieding indienen.
- Er zijn drie selectiecriteria van toepassing:
 - De koper moet middels een plan aantonen dat hij/zij de visie Middenteras onderschrijft.
 - De koper moet middels een plan aantonen dat het plan de gebiedsontwikkeling in het kader van deze visie mogelijk versterkt.
 - planvorming moet worden gericht op het behouden van het gebouw.
- Het gunningscriterium is de hoogste prijs.
- Na gunning dient een Bibob-toets te worden verricht, voorafgaand aan de levering.
- Met betrekking tot andere voorwaarden die niet aan het plan hoeven te worden getoetst, geldt: die zijn opgenomen in / aangehaakt aan de biedingsvoorwaarden. De bieder voldoet daar automatisch aan bij het uitbrengen van een rechtsgeldig bod.

a) Is dit een juiste interpretatie? Graag toelichten waar onjuist of onvolledig.

In het dan voorliggende ambtelijke advies staat: *‘Ondanks dat het risico voor de verkrijging van goedkeuring voor een toekomstige bestemmingsplanwijziging bij de koper neergelegd kan worden, dient in de afweging meegenomen te worden of het gewenst is dat bij het niet verkrijgen van de goedkeuring, het verkochte in dat geval geen invulling zal krijgen (en leeg blijft staan) en koper een nieuw plan zal moeten indienen of dat het verkochte mogelijk weer wordt doorverkocht.’*

- b) Is het juist dat dit in de afweging meegenomen diende te worden?
- c) Is dit in de afweging meegenomen?

Ook staat er: *‘Alhoewel strikt genomen [planconcept hoogste bieder] voor zover betrekking op de locatie LTS -gebouw, niet in strijd is met de gebiedsvisie, voldoet [planconcept gegunde] het meest aan de bedoelingen van de gebiedsvisie en wordt door dit plan de Poort van het Heuvelland versterkt.’*

- d) Hieruit blijkt dat de plannen als onderdeel van de gunning onderling zijn vergeleken. Is dat juist?
- e) Zo ja: is dat volgens de aanbestedingsprocedure terecht?

Vraag 8. Besluit gunning LTS

Op 3 december 2020 ontvangen de collegeleden in de loop van de middag het (aangepaste) collegevoorstel en diezelfde dag nog vindt besluitvorming plaats. Het collegevoorstel (zowel de versie van 1 als 3 december) bevat de tekst *‘Alle door het college (collegebesluit d.d. 2 juni 2020) en raad (Amendement d.d. 25 augustus 2020) vastgestelde uitgangspunten zijn vertaald in de verkoopinformatie en van toepassing verklaard in de verkoopvoorwaarden’.*

- a) Klopt het dat wordt gesteld dat alle uitgangspunten zijn vertaald in de verkoopinformatie en van toepassing verklaard in de verkoopvoorwaarden? Zo nee, graag toelichten waar niet.

Het collegeadvies van 1 december is op 3 december behoorlijk aangepast. Zo bood het advies initieel als scenario ook de optie om niet tot gunning over te gaan. Dat kon ook volgens de biedingsvoorwaarden. Dit scenario is nu uit het collegevoorstel gehaald. Ook is het planconcept van de gegunde sterker aangezet. Zo stond in de initiële versie *‘Let op: [planconcept gegunde] voegt wat dit betreft niets toe. Het concept draait om permacultuur. In die zin wordt landschappelijke meerwaarde toegevoegd. Echter de invulling van het gebouw tot bedrijventermin etc. voegt geen landschappelijke meerwaarde toe’* en over ditzelfde planconcept: *‘Het plan levert slechts op één onderdeel strijd op met de gebiedsvisie.’*, waaruit we concluderen dat het plan daar niet geheel aan voldoet. In de versie van 3 december staat: *‘Geconcludeerd kan worden dat [planconcept gegunde] wel aan de bedoelingen van de gebiedsvisie voldoet en dat deze hiermee wordt versterkt. Tevens wordt de Poort van het Heuvelland door dit plan versterkt.’*

- b) Wie heeft deze aanpassingen doorgevoerd, en op welke gronden?

Met betrekking tot de hoogste bidder wordt de tekst: *'Het woonzorgconcept maatschappelijk binnen het [planconcept hoogste bidder] is niet ter plaatse van het LTS gebouw. Dit betreft uitbreiding van het plangebied buiten de aangeboden percelen en mag in deze afweging niet worden meegenomen. Aan deze voorwaarde wordt dus niet voldaan.'* Het advies stelt dus dat het plan, voor zover gelegen buiten het te verkopen LTS-object, niet mag worden meegenomen.

- c) Op welke aanbestedingsregels of biedingsvoorwaarden is dit gebaseerd?

Hoewel het plan moet worden gezien in het kader van het (hele) Midenterras en de (hele) gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland en (voor zover wij kunnen ontdekken) nergens is bepaald dat het plan alleen de LTS mag omvatten, wordt de voorgestelde sloop en vergroening van de Pelikaanhal, die ruimtelijk gezien een grote bijdrage aan de gebiedsvisie zou betekenen en onderdeel is van [planconcept hoogste bidder], niet meegewogen. De zorgfunctie in de in [planconcept hoogste bidder] voorgestelde nieuwbouw, aanpalend aan het in stand te houden LTS-gebouw, is eveneens niet meegewogen. Het betreft nota bene een functie waarvan eerder met betrekking tot het principeverzoek Pelikaanhal nog werd gesteld dat deze goed is voor de werkgelegenheid en past in het gebied en waarvan in het RO-advies van 16 april 2020 zelfs wordt geadviseerd die bebouwing bij de LTS te concentreren. Aan het feit dat het in het gebied juist gaat om de samenhang tussen de plandelen, zoals de gebiedsvisie Midenterras zelf stelt en in diverse collegebesluiten is herhaald (zoals in het voorstel tot benoeming van Jo Coenen dat twee dagen eerder op 1 december 2020 in het college nog aan de orde was), gaat het college voorbij. Het argument dat de buiten het plan liggende delen bestemmingstechnisch onzeker zijn, geldt ook voor het plandeel in de LTS zelf. Ook daar is een bestemmingswijziging nodig voor het plan (dit geldt zowel voor het gegunde plan als dat van de hoogste bidder).

- f) Weet het college zeker dat het volgens de aanbestedingsprocedure wel juist is dat het plan van de hoogste bidder niet is meegenomen voor zover gelegen buiten het te verkopen LTS-object?
- g) Heeft het college aan de juiste partij gegund?
- h) Als het college aan de hoogste bidder had gegund, met als gevolg een ton meer opbrengst en vergroening van de Pelikaanhal, wat zou er dan volgens het amendement en de aanbesteding onjuist zijn gegaan?
- i) We verzoeken u precies op basis van de criteria gemotiveerd aan te geven waar de hoogste bidder uit de selectie is gevallen.

Op 3 december 2020 bleek aan het collegevoorstel te zijn toegevoegd dat ook bepaalde zorgfuncties tot de bestemming van de LTS behoren. Dat stond er op 1 december niet in. Zorg is niet relevant voor het gegunde planconcept en ook niet voor het planconcept van de hoogste bidder vanuit de gedachte dat alleen het plandeel op het LTS-terrein mag worden meegewogen.

- j) Waarom heeft het college de passage over de zorgbestemming dan toegevoegd aan het collegevoorstel?
- k) Heeft het college dit gedaan met oog op andere plannen voor het LTS-object die na eventuele doorverkoop van gegunde aan een opvolgend koper kunnen ontstaan?
- l) Stel dat het plan na doorverkoop niet of ten dele wordt uitgevoerd, maar echter wel binnen de nieuwe bestemming blijft. Bijvoorbeeld een bedrijventrum, maar niets met permacultuur. Wat doet het college dan, gaat het dan optreden?

Vraag 9. Afstandsverklaring Coenen

Op 1 december 2020 heeft het college besloten Jo Coenen opdracht te geven om een visie voor de Poort van het Heuvelland op te stellen. In dat collegebesluit staat: *'Na het verdiepingsgesprek en de bijgestelde offerte kunnen wij ons vinden in zijn voorgestelde aanpak. Wat echter ambtelijk toch nog als een belemmering wordt gesignaleerd is dat de heer Coenen reeds een planstudie heeft ontwikkeld*

binnen het gebied. De vraag is hoe dit door de andere stakeholders in het gebied wordt uitgelegd op het moment dat er daadwerkelijk keuzes gemaakt moeten worden.’ Bij de paragraaf risico’s staat hierover: ‘Zoals al eerder aangegeven is Jo Coenen als architect verbonden aan de plannen voor het Missiehuis, de grootste gevraagde "rode" ontwikkeling binnen het gebied. Bij opdrachtverlening door de gemeente wordt hij tevens adviseur van de gemeente om te komen tot een masterplan. Hij heeft dus in het gebied twee belangen te behartigen (twee petten), welke kunnen conflicteren. De indruk zou gewekt kunnen worden dat zijn 'eigen' rode ontwikkeling het primaat heeft. Andere partijen binnen het gebied zouden zich hierop kunnen duiden, wat het imago van de gemeente als opdrachtgever kan schaden.’

- a) Deelde het college de mening dat het imago van de gemeente kon worden geschaad door Jo Coenen te benoemen?
- b) Waarom heeft het college besloten hem toch te benoemen?

Het college besloot Jo Coenen toch te benoemen en hem daarbij een afstandsverklaring te laten tekenen rondom dat bouwplan. Op 15 december dateerde hij zijn verklaring. De integrale tekst hiervan is als volgt: *‘Mocht de opdracht planvorming rondom het Missiehuis te Cadier en Keer doorgang vinden dan overweeg ik de opdracht niet persoonlijk ter hand nemen maar zal ik de opdracht overdragen aan mijn partners van architectenbureau JCAU BV dan wel aan een samenwerkingsverband van Jo Coenen & Co Architecten BV met een nader te bepalen externe partner. Prof. Ir. J.M.J. Coenen Beheer BV zal zoals met u besproken het voorliggende advieswerk voor de Gebiedsvisie Poort van Heuvelland uitvoeren. Met vriendelijke groet, Prof.Ir. J.M.J. Coenen’.*

- c) Wat was de reden van het college om te besluiten tot het eisen van een afstandsverklaring?
- d) Is de belangenverstremgeling, waar uw college in het ambtelijk voorstel uitvoerig op is gewezen, hiermee afdoende gereduceerd? Zo nee, is die belangenverstremgeling dan enigszins gereduceerd?
- e) Had de gemeente deze verklaring naar oordeel van het huidig college zo mogen accepteren?
- f) De raad is enkele maanden later geïnformeerd dat ‘dhr. Coenen afstand heeft gedaan’ van zijn bouwplan. Is de raad juist en oprecht geïnformeerd?

Vraag 10. Verkeersonderzoek bureau Goudappel

In 2021 heeft de gemeente bureau Goudappel ingeschakeld. Op 15 maart 2021 mailt Jo Coenen hen de opdracht: *‘Aan de heren ..., beste ... Hierbij in korte termen een verslag van ons prettige onderhoud. Waarbij ik u op de hoogte heb gesteld van mijn studies en voorstellen tot dusver voor de gebiedsvisie “Poort van het Heuvelland”. In het bijzonder heb ik u vertrouwd gemaakt met mijn gedachten met betrekking tot het thema “Mobiliteit en Ruimte” en acht 4 studies op dat onderwerp noodzakelijk 3 inventariserend en 1 stellend.*

1. *betreft de metingen van de Rijksweg tussen Maastricht en Cadier en Keer met name in de helling tussen rotonde en Hotel Berg en Dal waaruit het probleem van de toegenomen drukte inzichtelijk gemaakt kan worden waarbij eventueel extra tellingen met toestemming van de Provincie Limburg noodzakelijk blijken.*
 2. *betreft een studie naar de verkeerstemperende maatregelen als minimum optie op bovengenoemd traject.*
 3. *betreft voorspelling en groeiscenario's in verband met verkeersaantrekkende functies in de wijde omtrek inclusief de recent gewenste lokale ontwikkelingen.*
 4. *diverse doorrekeningen op basis van de 5 door [geanonimiseerd] aangedragen modaliteiten “Rijksweg getemperd” (2),Korte Lus, Midden Lus, Lange Lus, en Tramlus.’*
- a) Heeft het college ingestemd met deze opdracht?
 - b) Is het college bekend met deze opdracht?
 - c) Vindt het college deze opdracht passen bij de situatie?
 - d) Vindt het college deze opdracht, mede gelet op de belangenverstremgeling, niet suggestief?

Op 13 april 2021 besluit het college opdracht te geven aan Goudappel. We lezen in de openbare besluitenlijst: *'Onderwerp: Voortgang Poort van het Heuvelland. Advies: Ten behoeve van het project Poort van het Heuvelland/ opdracht Goudappel € 5.775,-- overhevelen van kostenplaats Bouwgrondexploitaties (6830000) naar kostenplaats Poort van het Heuvelland (655004).'*

- e) Hoe ziet het college de relatie van verkeersonderzoek met kostenplaats Bouwgrondexploitaties?

Op 11 juni 2021 wordt het rapport van Goudappel opgeleverd. Daarin staat over:

- Rotonde 1, ontsluiting Heerderberg: *'De voorgestelde rotonde biedt meer capaciteit dan strikt noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling.'* NB: De door Jo Coenen voorgestelde rotonde.
- Rotonde 2: Op de Keereberg: *'Qua verkeersafwikkeling vragen de verkeersstromen op deze locatie niet om een rotonde. Het bestemmingsverkeer naar beide kanten zal namelijk zeer beperkt zijn.'*
- Rotonde 3: Nieuwe rotonde en rondweg. *'De verwachting is wel dat deze ingreep gepaard zal moeten gaan met verdere ruimtelijke ontwikkeling aan de dorpsrand om deze rotonde qua verkeersstromen te verantwoorden'.*

Vervolgens wordt gesuggereerd dat Goudappel rotondes heeft geadviseerd. Bijvoorbeeld 7 oktober 2021 – Het gesprek van gemeente EM met gemeente Maastricht, dhr. Dreessen: *'T.a.v. de rotondes. Er is nu, mede gebaseerd op onderzoek van Goudappel, een drietal rotondes ingetekend.'*

- f) Zijn de rotondes ingetekend mede gebaseerd op onderzoek van Goudappel?
- g) Heeft Goudappel rotondes geadviseerd?
- h) Is Goudappel überhaupt wel gevraagd zelf advies uit te brengen met betrekking tot de verkeerskundige situatie?
- i) Er staat geen vraag of opdracht in het rapport van Goudappel. Wat is die geweest? Graag deze formuleren.
- j) Heeft dhr. Coenen hier volgens het college integer gehandeld?
- k) Is dit niet precies het risico op belangenverstremming waar de ambtenaren het college op hebben gewezen?
- l) Heeft dhr. Dreessen, met in zijn gesprek met gemeente Maastricht te noemen dat de ingetekende rotondes mede gebaseerd zijn op onderzoek van Goudappel, integer gehandeld?

De bijlage in het rapport van Goudappel laat een overzicht zien waaruit blijkt vanaf wanneer een rotonde verantwoord is. Op basis van 12.000 motorvoertuigen op de hoofdrichting per etmaal (= Groeioprognose Rijksweg) komt een enkelstrooksrotonde pas in beeld bij 4.000 motorvoertuigen per etmaal naar/vanuit de zijrichting. Met veel uitbreiding naar zijrichtingen rekening houdend, haalt de rotonde van dhr. Coenen met de hoogste intensiteit slechts 1/3 van dit volume naar/vanuit zijrichtingen.

- m) Heeft de betreffende afdeling Verkeer/wegen/infra van de gemeente dit rapport destijds gezien? Zo ja: wat was hun advies? Zo nee: wat zou hun advies in deze situatie zijn?
- n) Hebben de collegeleden dit rapport destijds ontvangen?
- o) Hebben de stuurgroepleden dit rapport destijds ontvangen?
- p) Waarom is dit rapport en andere bijlagen bij de visie van Prof. Coenen niet meegezonden met de visie naar de raad?

Er dient in dit kader ook opgemerkt te worden dat er vele vragen kunnen worden gesteld bij de geschatte vervoersbewegingen in de bijlage van het rapport Goudappel. Drie voorbeelden:

- Het landgoed Heerdeberg -exclusief LTS- gaat uit van 100 voertuigbewegingen per dag en gaat volgens Goudappel verdrievoudigen in de toekomst (hoewel de huidige bestemming

geen toename tov voormalig agrarisch besluit toestaat, zie ook het RO-advies bij collegebesluit 3 februari 2020 voor de schendingen van het natuurbelang terplekke!).

- de LTS / Cittaslow Campus staat geboekt voor 500 voertuigbewegingen per etmaal, terwijl de recente bestemmingsplanaanvraag slechts uitgaat van 150 voertuigbewegingen voor de stikstofvalidatie.
 - de Kruiswegtuin en Lourdesgrot bij het Missiehuis trekken volgens Goudappel 100 mvt per etmaal (= 36.500 autoritten per jaar). Niet alleen is dat schromelijk overdreven, ook is het onlogisch dat die bovenlangs naar het Missiehuis moeten rijden. Beneden komt een P&R-parkeerplaats, net voor het Missiehuis te liggen. Waarom moeten die bezoekers dan met de auto bovenlangs?
- m) We vragen het college kennis te nemen van het onderzoek van Goudappel. Staat het college achter dit onderzoek?
- n) Is dit onderzoek ook met de Provincie gedeeld?

Vraag 11. Projectfiche 2: Ecologische verbinding

Een ander belangrijk projectfiche uit de gebiedsvisie Midenterras betreft de ecologische verbinding. Wat is de stand van zaken hiervan? Zijn of worden hier studies naar verricht? Graag uitvoerig beantwoorden.

–

Bij voorbaat dank. Graag vernemen we uw reactie inclusief toelichting en de gevraagde bijlagen.