



Samenvatting

Het college besluit het raadsvoorstel over het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen aan het verkeersplein Via Regia ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

1. Beslispunten

1. In te stemmen met raadsvoorstel inzake het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op de percelen aan het verkeersplein Via Regia;
2. In te stemmen met de nota beantwoording zienswijze en deze ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2025:

Conform



2. Aanleiding

Op 18 november 2025 heeft het college besloten een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op percelen gelegen aan het verkeersplein Via Regia. Dit (voorlopig) voorkeursrecht vervalt van rechtswege 3 maanden na het ingaan ervan, dus op 19 februari 2026. Om de werking van het voorkeursrecht voort te zetten dient de raad binnen die termijn het voorkeursrecht te bestendigen.

Conform afdeling 4.1.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en bijbehorend ontwerp raadsvoorstel), ter inzage gelegd en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

3. Beoogd effect

Beoogd wordt om het gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht te bestendigen en daarmee de werking van het voorkeursrecht voort te zetten. De gemeenteraad wordt daartoe voorgesteld om op basis van artikel 9.1, eerste lid sub b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op betreffende percelen.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is er een nota van beantwoording zienswijze voorbereid. Hierin is de ingebrachte zienswijze (en de daarin opgenomen standpunten) samengevat en voorzien van een reactie. Deze nota zal ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Uit de nota van beantwoording volgt dat de zienswijze niet leidt tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking, wel wordt de belangenafweging zoals opgenomen in het ontwerp raadsvoorstel aangevuld in lijn met de in nota beantwoording zienswijze opgenomen reactie onder punt f.

Daarnaast zijn er ambtshalve nog enkele aanpassing van ondergeschikte aard aangebracht ten aanzien van het ontwerp raadsvoorstel/-besluit; zo zijn data aangevuld, is aangevuld dat er een zienswijze is ingebracht en mandateert de raad het college expliciet om de voorkeursrechtbeschikking (van de raad) in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster (voorzover dit niet reeds onder de uitvoerende bevoegdheid van het college zou vallen).

4. Argumenten

1.1 De raad dient het voorkeursrecht te bestendigen

Het (voorlopig) voorkeursrecht vervalt van rechtswege op 19 februari 2026. Voor voortzetting van de werking van het voorkeursrecht dient de raad het voorkeursrecht te bestendigen, hierin voorziet bijgevoegd raadsvoorstel.



1.2 Reactie op ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de ter inzage legging van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en bijbehorend raadsvoorstel) is er een zienswijze ontvangen. De nota van beantwoording zienswijze voorziet in beantwoording van deze zienswijze. Tevens wordt in voornoemde nota geconcludeerd dat de ingekomen zienswijze niet leidt tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking, maar wel tot aanvulling van de belangenafweging zoals opgenomen in het ontwerp raadsvoorstel. Deze wordt/is aangevuld in lijn met de in nota beantwoording zienswijze opgenomen reactie onder punt f.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Voorlopig voorkeursrecht vervalt 3 maanden na het ingaan ervan

Het voorlopig voorkeursrecht zoals gevestigd door het college vervalt 3 maanden na het ingaan ervan (19 februari 2026). Dit betekent dat de raad binnen die termijn het voorkeursrecht dient te bestendigen, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet. Indien dit niet gebeurt, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en mag de eigenaar de grond weer vrij verkopen aan derden. Hetgeen kan leiden tot grondspeculatie en prijsopdrijving. Bij een vervallen voorkeursrecht kan het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht vestigde, niet binnen 2 jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen

6. Financiële gevolgen

Er zijn geen directe financiële gevolgen verbonden aan onderhavig collegevoorstel.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het raadsvoorstel ter bestendiging van het voorkeursrecht zal geagendeerd worden voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de vaststelling van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 – Stad van Dichtbij is voorzien, maar wel als agendapunt ná de vaststelling van de Omgevingsvisie. Dit wordt voorzien op 27 januari 2026. Mocht vaststelling van de Omgevingsvisie onverhoopt niet op die datum plaatsvinden, dan zal ten aanzien van de bestendiging van het voorkeursrecht een gewijzigd raadsvoorstel volgen, aangezien de Omgevingsvisie dan nog niet als grondslag kan dienen. De raad kan het voorkeursrecht in dat geval bestendigen op basis van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking, waarbij dezelfde argumentatie kan worden gebruikt als bij de andere grondslag. Er dient dan wel vóór 19 februari 2026 een raadsvergadering te worden ingelast.

8. Communicatie

Het collegebesluit wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst.