



Samenvatting

Het college besluit de locatie aan het verkeersplein Via Regia aan te wijzen als beoogde ontwikkellocatie voor 'Park+Ride' (P+R) Maastricht West. De beoogde ontwikkellocatie is op dit moment voor een deel eigendom van de gemeente en voor een deel eigendom van een derde. De gemeente wil regie houden op de ontwikkeling van de P+R locatie en wenst derhalve een voorkeurspositie bij vrijwillige verkoop door de eigenaar van het andere deel te krijgen. Het college besluit zodoende op die gronden een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Dit houdt in dat wanneer de eigenaar de gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. Op grond van het rapport "Verkenning P+R locaties Maastricht West" d.d. 22 juli 2025 de locatie aan het verkeersplein Via Regia aan te wijzen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R Maastricht West;
2. Op basis van artikel 9.1 tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening LDC-1098 d.d. 31 oktober 2025 en perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 18 november 2025, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaar, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 november 2025;
3. Te concluderen dat deze voorkeursrechtbeschikking drie maanden na het ingaan ervan vervalt of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrechtbeschikking – op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet – van de gemeenteraad ingaat;
4. Gezien de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), de betrokken belanghebbenden (lees: eigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten;
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:



- a) bekend te maken aan de grondeigenaar en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
 - b) binnen vier dagen na bekendmaking in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster;
 - c) ter kennisgeving middels een zakelijke beschrijving te publiceren in het Gemeenteblad alsmede kennis te geven van de ter inzage legging;
- 6. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren over het besluit tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht;
 - 7. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit) en dit voor besluitvorming door de raad te agenderen voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 is voorzien, maar wel als agendapunt na deze vaststelling;
 - 8. Het ontwerp raadsvoorstel (inclusief het ontwerp raadsbesluit) aangaande de bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad met betrekking tot de in beslispoint 2 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1, eerste lid sub b Omgevingswet gedurende 2 weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
 - 9. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1098 d.d. 31 oktober 2025, de perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 18 november 2025 en de brief aan de grondeigenaar te ondertekenen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Als uitwerking van de Omgevingsvisie Maastricht 2040, vastgesteld in oktober 2020, is het Realisatieplan 'Parkeren op Afstand' (hierna ook: Realisatieplan) in oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Realisatieplan is als doel opgenomen om het aantal parkeerplekken op afstand in de komende 10 jaar substantieel uit te breiden. In het Realisatieplan is de locatie verkeersplein Via Regia als voorkeurslocatie aangemerkt voor de realisatie van een Park + Ride (P+R) in Maastricht West en werd ingestemd met nader onderzoek om desbetreffende locatie te verwerven. In december 2023 is aan de raad toegezegd om een verdere verkenning te maken van P+R-locaties in Maastricht West en de raad te informeren over de uitkomsten. Het uitgevoerde onderzoek (opgesteld door adviesbureau Goudappel d.d. 22 juli 2025) bevestigt dat de locatie verkeersplein Via Regia het meest kansrijk is.

3. Beoogd effect

Beoogd wordt om aan het verkeersplein Via Regia een P+R-voorziening te realiseren. Onder een P+R-voorziening verstaan we in dit kader een openbare (bij voorkeur gebouwde meerlaagse) parkeervoorziening met mogelijk aanverwante voorzieningen waaronder horeca, waarbij vervolgens een overstap gemaakt kan worden naar het openbaar vervoer of deelmobiliteit. Het doel is om hiermee autoverkeer komende uit voornamelijk de richting Hasselt/Tongeren af te vangen en de (routes richting) binnenstad te ontlasten van dit verkeer. De gevraagde capaciteit voor de P+R-locatie in Maastricht West bedraagt tenminste 250 parkeerplekken. De wijze waarop onderhavige locatie wordt ontwikkeld wordt nog (nader) onderzocht.



Figuur 1: beoogde ontwikkellocatie + huidige eigendomsverhouding

De beoogde ontwikkellocatie is op dit moment deels eigendom van de gemeente, een deel van die gemeentelijke gronden verhuurt de gemeente momenteel. Het andere deel van de ontwikkellocatie is in eigendom bij een derde. De gemeente wenst actief op te treden om de regie te behouden op de ontwikkeling van de locatie, hierdoor hebben we de beste mogelijkheid om de doelstellingen inzake de P+R Maastricht West te realiseren. Gelet op vorenstaande acht de gemeente het wenselijk de gehele ontwikkellocatie in eigendom te verkrijgen. In dat kader wenst de gemeente het instrument voorkeursrecht in te zetten. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de desbetreffende gronden. Dit houdt in dat wanneer de eigenaar de gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de



gemeente dient aan te bieden.

4. Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen het ingezette beleid

Het realiseren van een P+R-voorziening in Maastricht West geeft invulling aan de wens en ambitie om parkeren op afstand te stimuleren, zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (versie 2020) en het Realisatieplan. De beoogde ontwikkellocatie is voorts uitgewerkt in de nog door de raad vast te stellen geactualiseerde Omgevingsvisie.

1.2 De locatie aan het verkeersplein Via Regia geldt als meest kansrijk

Met het vaststellen van het 'Realisatieplan Parkeren op afstand' door de gemeenteraad op 19 oktober 2021 is reeds een voorschot genomen op de wens en ambitie om een P+R voorziening in Maastricht West te realiseren aan het verkeersplein Via Regia. Bij de raadsbehandeling van het raadsvoorstel 'Herverdeling middelen maatregelen luchtkwaliteit' op 19 december 2023 is verzocht en toegezegd de mogelijke locaties in Maastricht West voor een P+R opnieuw te beoordelen. Naar aanleiding daarvan is er een rapport door adviesbureau Goudappel opgesteld, waarin de locatie aan het verkeersplein Via Regia als meest kansrijk wordt beoordeeld. Dit vanwege de goede bereikbaarheid en mogelijkheden tot natransport met zowel openbaar vervoer als deelmobiliteit (deelauto en deelfiets). De ligging van de P+R nabij andere functies kan het gebruik van de P+R voor meerdere doeleinden stimuleren.

2.1 De gemeente wenst de regie te behouden op de beoogde ontwikkeling van een P+R aan het verkeersplein Via Regia

De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en sturing geven aan de beoogde ontwikkeling. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt, meer in het bijzonder een eerste recht van koop op de in de voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen. Deze rolkeuze (actief grondbeleid) van de gemeente past binnen de kaders van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022.



2.2 Bestaande, feitelijk gebruik van de gronden/ontwikkellocatie wijkt af van de toegedachte functie

Aan de gronden/ontwikkellocatie wordt een niet-agrarische functie, te weten P+R met mogelijk aanverwante voorzieningen waaronder horeca toegedacht. Het bestaande, feitelijk gebruik wijkt af van die toegedachte functie. De gronden waren voorheen in gebruik als autogarage met benodigde parkeerruimte en als bedrijfswoning met tuin en waren aldus overwegend in gebruik voor bedrijfsdoeleinden. Sedert de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten worden de gronden niet meer als zodanig gebruikt en liggen de opstallen leeg.

2.3 Vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht is mogelijk op grond van de Omgevingswet

Op basis van artikel 9.1 van de Omgevingswet hebben gemeenten de mogelijkheid om ten dienste van de beoogde ontwikkeling een voorkeursrecht te vestigen waarmee de gemeentelijke regiefunctie bij een ontwikkeling wordt gewaarborgd, speculatie en prijsopdrijving kan worden voorkomen en de verwervingsmogelijkheden worden vergroot. Het college kan, ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besluiten om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen voor de maximale duur van 3 maanden op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie;

2.4 Algemeen belang weegt zwaarder dan belang eigenaar

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de onroerende zaken tot een P + R. Speculatie en prijsopdrijving wordt met de vestiging van het voorkeursrecht voorkomen. Met deze herontwikkeling wordt het aantal parkeerplekken op afstand aan de westzijde van de Maas aanzienlijk uitgebreid. Daarmee verbetert de leefbaarheid, aantrekkelijkheid, verkeersveiligheid en vermindert de overlast in de binnenstad en daaromheen. Dit algemeen belang weegt zwaar. Daartegenover staat het belang van de eigenaar. Hij kan zijn onroerende zaak niet meer aan iedereen verkopen, maar moet zijn eigendom eerst aan de gemeente te koop aan bieden. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente te koop aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. De eigenaar is namelijk niet verplicht om tot verkoop over te gaan. Wenst de eigenaar wel tot vervreemding over te gaan dan verkrijgt hij de werkelijke waarde van het onroerend goed, waarbij bij het bepalen daarvan wordt uitgegaan van de prijs



die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde verkoop in het economische verkeer tussen een redelijk handelend verkoper en een redelijk handelend koper.

3.1 Het (voorlopige) voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden

In artikel 9.4 Omgevingswet is bepaald dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.

4.1 Het beoogde doel van de beschikking kan slechts worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld

In artikel 4:11 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan toepassing van artikel 4:8 (gelegenheid bieden tot het indienen van zienswijzen voorafgaand aan beschikking) achterwege kan laten voor zover vereiste spoed zich daartegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Van voorgaande is in onderhavige kwestie sprake; indien de belanghebbende op de hoogte zou worden gesteld van het voornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht, bestaat de mogelijkheid dat het onroerend goed wordt verkocht voordat het voorkeursrecht is gevestigd.

5.1 Procedurele regels uit de Omgevingswet rondom het bekendmaken en inschrijven van het besluit tot het vestigen voorkeursrecht dienen gevolgd te worden.

Conform het bepaalde in de artikelen 16.32b en 16.82a Omgevingswet wordt de voorkeursrechtbeschikking:

- a) bekend gemaakt aan de grondeigenaar en word deze geïnformeerd over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit conform bijgevoegde concept brief (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
- b) binnen vier dagen na bekendmaking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
- c) ter kennisgeving middels een zakelijke beschrijving gepubliceerd in het Gemeenteblad alsmede wordt kennis gegeven van de terinzagelegging;



6.1 Informeren van de gemeenteraad

Met raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld over (a) de uitkomsten van het rapport “Verkenning P+R locaties Maastricht West” van adviesbureau Goudappel d.d. 22 juli 2025, (b) van het besluit van het college om op basis daarvan het verkeersplein Via Regia aan te wijzen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R Maastricht West en (c) van het besluit van het college om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Tevens wordt de raad alvast geïnformeerd over de procedure rondom het bestendigen van het voorkeursrecht door de raad.

7.1 Voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college dient binnen 3 maanden door de Raad te worden bestendigd

Binnen 3 maanden na het ingaan van het (voorlopig) voorkeursrecht, gevestigd door het college, dient de gemeenteraad het (voorlopige) voorkeursrecht te bestendigen. Hierin voorziet het ontwerp raadsvoorstel. De gemeenteraad zal worden voorgesteld om tot bestendiging over te gaan op basis van de nog vast te stellen Omgevingsvisie Maastricht 2040, waarvan vaststelling is voorzien in januari 2026;

8.1 Aan belanghebbende dient de mogelijkheid te worden geboden om zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit)

In artikel 4.8 Awb is bepaald dat voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, het die belanghebbende in de gelegenheid stelt zijn zienswijze naar voren te brengen indien a) de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en b) die gegevens niet door de belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt. Hiervan is in onderhavig geval sprake.

Er is geen wettelijke termijn voor het bieden van gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij een voorkeursrecht. In dit geval wordt gekozen voor een termijn van twee weken. Dit, als gevolg van de planning van de (opvolgende) besluitvorming. Daarbij alsmede in acht genomen dat het indienen van zienswijzen vormvrij is.

9.1 Ondertekend besluit nodig

In het kader van het vestigen van het voorkeursrecht is er een ondertekend(e)



voorkeursrechtbeschikking, grondtekening, perceellijst en brief aan de eigenaar nodig.

Participatie

Ten aanzien van het beleidsprincipe 'parkeren op afstand' heeft er uitgebreide participatie plaatsgevonden in het kader van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (versie 2020). Na vaststelling van de Omgevingsvisie (versie 2020) hebben er in het kader van het Realisatieplan vervolgens aanvullende dialoogsessies, een enquête en parkeerpanels plaatsgevonden, met vertegenwoordiging van diverse buurtplatforms en diverse belanghebbende organisaties zoals Centrummanagement Maastricht, Horeca Maastricht, Vereniging Ondernemers binnenstad Maastricht en MUMC.

Op 9 december 2025 vindt een stadsronde plaats over de (geactualiseerde) Omgevingsvisie 2040. In deze geactualiseerde Omgevingsvisie wordt de locatie verkeersplein Via Regia aangewezen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R Maastricht West. Tevens is hierin een hoofdstuk opgenomen aangaande de vestiging van het voorkeursrecht.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De raad dient de Omgevingsvisie waarin het verkeersplein Via Regia wordt aangewezen als locatie voor P+R Maastricht West nog vast te stellen

In de Omgevingsvisie die ter vaststelling wordt aangeboden aan de Raad is opgenomen dat het verkeersplein Via Regia wordt aangewezen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R Maastricht West. Besluitvorming over de geactualiseerde Omgevingsvisie 2040 vindt plaats in januari 2026.

3.1 Voorlopig voorkeursrecht vervalt 3 maanden na het ingaan ervan.

Het voorlopig voorkeursrecht vervalt 3 maanden na het ingaan ervan. Dit betekent dat de raad binnen die termijn het voorkeursrecht dient te bestedingen, 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.



7.1 en 8.1 Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit)

De mogelijkheid bestaat dat er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit). Alsdan dient het college een concept zienswijzennota op te stellen en zal het ontwerp raadsvoorstel door het college aangevuld worden in die zin dat uitgelegd wordt hoe voorgesteld wordt met de zienswijzen om te gaan.

6. Financiële gevolgen

Er zijn geen directe financiële gevolgen verbonden aan onderhavig collegevoorstel, behoudens de administratieve kosten die gemoeid zijn met de inschrijving van het voorkeursrecht in de openbare registers en de bekendmaking van het besluit.

Indien de gemeente een uitnodiging tot onderhandeling over vervreemding aan de gemeente ontvangt, is de Manager Vastgoed conform de Mandaat- volmacht en machtingslijst gemeente Maastricht februari 2023, gewijzigd december 2024 bevoegd om een beginselbesluit te nemen, inhoudende het besluit of de gemeente in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen (en dus de onderhandelingen te starten).

Ook het op verzoek van vervreemder aan de rechtbank verzoeken om een oordeel over de prijs te geven is gemandateerd aan de Manager Vastgoed. Ten aanzien van een eventuele aankoop zal een separaat collegevoorstel volgen. Het college kan alsdan op basis van het pro-actief aankoopbeleid (ervan uitgaande dat er voldoende ruimte aanwezig is in het investeringsplafond pro-actieve aankopen), eigenstandig een besluit nemen, zoals opgenomen in artikel 8 van de Financiële verordening gemeente Maastricht.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na positieve besluitvorming door het college wordt de voorkeursrechtbeschikking bekend gemaakt aan belanghebbende en wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, alsdan treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking. Daarnaast volgt een kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de gewaarmerkte grondtekening LDC-1098 d.d. 31 oktober 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 18 november 2025 alsmede het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit). Deze kennisgeving wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.



In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot bestendiging van het voorkeursrecht op onderhavige percelen, worden belanghebbenden, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van 2 weken, ingaande op 19 november 2025 en eindigend op 3 december 2025, hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel schriftelijk, danwel mondeling, naar voren te brengen. Alsdan dient het college een concept zienswijzennota op te stellen en zal het ontwerp raadsvoorstel door het college aangevuld worden in die zin dat uitgelegd wordt hoe voorgesteld wordt met de zienswijzen om te gaan.

Het raadsvoorstel ter bestendiging van het voorkeursrecht zal geagendeerd worden voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de vaststelling van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 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 (gelet op de maximale geldingsduur van 3 maanden van het voorlopige voorkeursrecht). Wordt het voorlopige voorkeursrecht niet tijdig bestendigd dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is de eigenaar vrij om de grond aan derden te vervreemden (zie ook kanttekening 3.1).

Planning:

18 november 2025: collegebesluit tot vestigen voorkeursrecht

19 november 2025: bekendmaking voorkeursrechtbeschikking aan grondeigenaar

19 november 2025: inschrijving voorkeursrechtbeschikking in Kadaster (alsdan treedt voorkeursrecht in werking)

19 november 2025: publicatie in gemeentebblad

19 november 2025: stukken worden fysiek en digitaal ter inzage gelegd

3 december 2025: sluiting zienswijzetermijn aangaande ontwerp raadsvoorstel/-besluit

16 december 2025: zienswijzen in college + definitief raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht

6 januari 2026: domeinvergadering raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht

27 januari 2026: raadsvergadering raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht



8. Communicatie

Voor wat betreft de bekendmaking van het besluit aan belanghebbende en de kennisgeving van het besluit, wordt verwezen naar paragraaf 7. Zodra het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (naar verwachting 19 november 2025) is onderhavig collegevoorstel openbaar. De raad wordt direct aansluitend geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Zodra het collegevoorstel openbaar is wordt het besluit op de openbare besluitenlijst geplaatst.