



Samenvatting

Op 1 oktober 2025 is bekend geworden dat in 2026 de glasfabriek O-I haar deuren zal sluiten. Wat er met het terrein van de glasfabriek gebeurt, is nog onduidelijk. Het college ziet evenwel mogelijkheden om het terrein te betrekken bij de bredere plannen voor het gebied tussen het station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en deze locatie tevens te betrekken bij een onderzoek naar de optimalisatie van het spooreplacement. De locatie is op dit moment in eigendom van een derde. Met het recente bericht dat de glasfabriek dicht zal gaan, doet zich de kans voor de locatie te betrekken in de ontwikkelplannen voor dit stadsdeel. De gemeente wil regie houden op de ontwikkeling van deze locatie en wenst derhalve een voorkeurspositie bij vrijwillige verkoop door de eigenaar 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 recente bericht dat de glasfabriek O-I in 2026 zal worden gesloten de locatie te betrekken bij de bredere plannen voor het gebied tussen station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en dientengevolge aan de locatie ook een aanwijzing als moderniseringslocatie toe te denken voor de functie bedrijf. Verder worden de functies groen en verkeer toegedacht. Tegelijkertijd zal de locatie toegevoegd worden aan het onderzoeksgebied dat deel uit maakt van het onderzoek gericht op de optimalisatie van het spooreplacement (toegedachte functie verkeer (railverkeer));
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-1103 d.d. 4 november 2025 en perceellijst glasfabriek O-I d.d 18 november 2025, waarop is vermeld het bij de vestiging betrokken perceel, de grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), 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 beperkt gerechtigde en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit;
 - 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 de raadsvergadering van 27 januari 2026;
8. Het ontwerp raadsvoorstel (inclusief het ontwerp raadsbesluit) aangaande de bestending van het voorkeursrecht door de gemeenteraad met betrekking tot het in beslispunt 2 genoemde perceel ingevolge artikel 9.1, eerste lid sub c Omgevingswet gedurende 2 weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
9. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1103 d.d. 4 november 2025, de perceellijst glasfabriek O-I d.d. 18 november 2025 en de brief aan de grondeigenaar en beperkt gerechtigde te ondertekenen.

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

Conform.

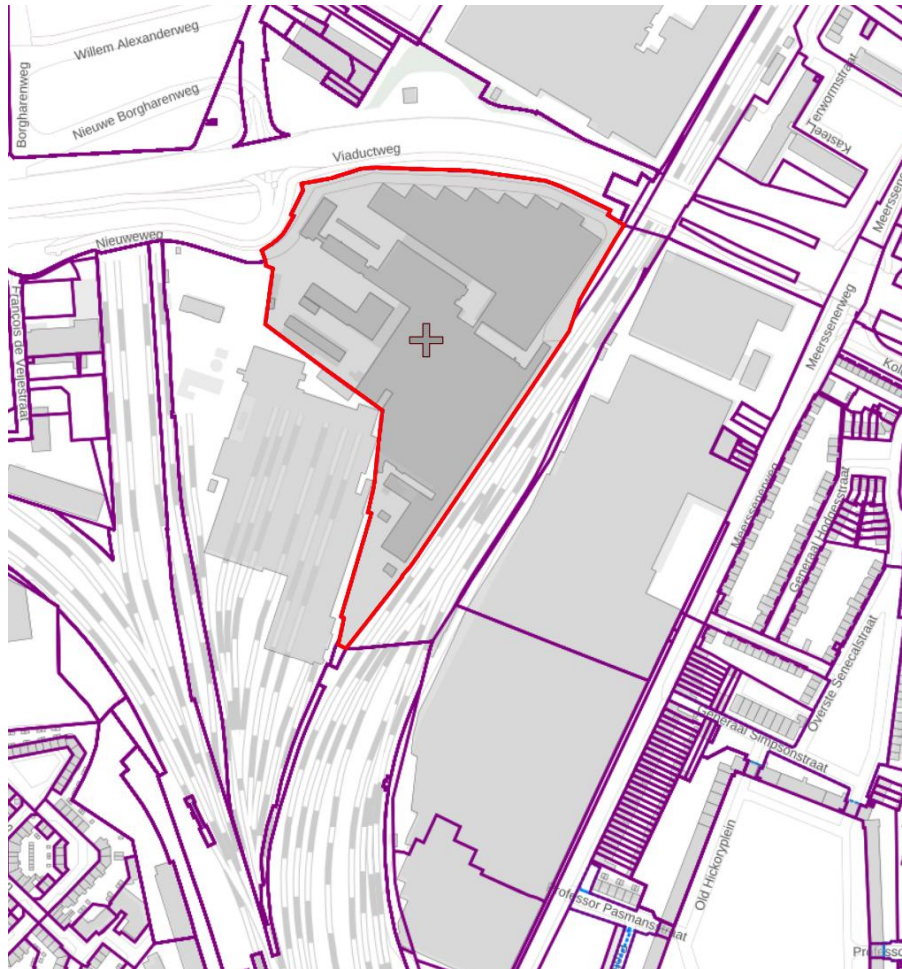


2. Aanleiding

Op 1 oktober 2025 is bekend geworden dat in 2026 de glasfabriek O-I haar deuren zal sluiten. Wat er met het terrein van de glasfabriek gebeurt, is nog onduidelijk. Het college ziet evenwel mogelijkheden om het terrein te betrekken bij de bredere plannen voor het gebied tussen het station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en deze locatie tevens te betrekken bij een onderzoek naar de optimalisatie van het spooreplacement. De locatie is op dit moment in eigendom van een derde. Met het recente bericht dat de glasfabriek dicht zal gaan, doet zich de kans voor de locatie te betrekken in de ontwikkelplannen voor dit stadsdeel.

3. Beoogd effect

Beoogd wordt om de locatie van de glasfabriek O-I te betrekken bij de bredere plannen voor dit stadsdeel. Mogelijk kan de locatie betrokken worden bij de optimalisatie van het spooreplacement. Daartoe zal de locatie worden toegevoegd aan het uitgebreide onderzoek dat de gemeente laat uitvoeren door ProRail. Voor dat geval wordt aan de locatie de functie verkeer (railverkeer) toegedacht. Mocht de locatie van de glasfabriek daartoe (deels) niet geschikt blijken dan wordt met het opnemen van de locatie van de glasfabriek in de bredere plannen voor het gebied tussen het station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad aan dit stadsdeel een aanwijzing als moderniseringslocatie toegedacht voor de functie bedrijf. Met de toevoeging van de locatie van de glasfabriek wordt een omvangrijk perceel aan de plannen toegevoegd waarmee er meer ruimte beschikbaar komt voor een optimalisatie en herverdeling van de functies bedrijf, groen en verkeer in dit stadsdeel.



Figuur 1: locatie glasfabriek O-I

De locatie is op dit moment in eigendom bij een derde en is belast met een zakelijk recht van opstal (voor het hebben en houden van kabels en leidingen) ten behoeve van de gemeente Maastricht (beperkt gerechtigde).

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 functies in dit stadsdeel te optimaliseren en zo nodig te herverdelen. Gelet op vorenstaande acht de gemeente het wenselijk de locatie 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

Met het sluiten van de glasfabriek doet zich de unieke kans voor om een voorkeurspositie te verkrijgen bij de verwerving van de locatie waardoor de gemeente vervolgens in staat wordt gesteld om de locatie in te passen in de bredere plannen voor dit stadsdeel en/of de optimalisatie van het spooreplacement. De locatie wordt daarom betrokken in het onderzoek naar de optimalisatie van het spooreplacement dat uitgevoerd wordt in opdracht van de gemeente Maastricht door ProRail.

2.1 De gemeente wenst de regie te behouden op de ontwikkeling van de locatie van de glasfabriek O-I

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 het in de voorkeursrechtbeschikking betrokken perceel. 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 grond/locatie wijkt af van de toegedachte functie

Aan de grond/locatie worden niet-agrarische functies en een aanwijzing als moderniseringslocatie toegedacht. Voor het geval de locatie kan worden aangewend ten behoeve van de optimalisatie van het spooreplacement wordt aan de locatie de functie verkeer (railverkeer) toegedacht. Mocht de locatie niet of slechts ten dele aangewend worden voor de optimalisatie van het spooreplacement, dan wordt de locatie betrokken in de bredere plannen voor het gebied tussen het station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en wordt het voorkeursrecht mede gevestigd wegens een toegedachte aanwijzing als moderniseringslocatie voor de functie bedrijf. Verder worden aan deze locatie ook de functies groen en verkeer toegedacht.

Het bestaande, feitelijk gebruik voor bedrijfsdoeleinden wijkt aldus af van de toegedachte functies.



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 of moderniseringslocatie 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 zaak. Speculatie en prijsopdrijving wordt met de vestiging van het voorkeursrecht voorkomen, waardoor de gemeente in de toekomst in staat wordt gesteld om de locatie voor een marktconforme prijs te verwerven en te betrekken bij de optimalisatie van het spooreplacement en/ of de bredere plannen voor dit stadsdeel. De locatie kan aldus ingezet worden om de spoorbarrière te verkleinen, het mobiliteitssysteem te verbeteren en meer verbinding te creëren tussen wijken en buurten. Daarmee verbetert de verkeersveiligheid, leefbaarheid en aantrekkelijkheid van dit stadsdeel. 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 aanbieden. 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 de beperkt gerechtigde en worden deze geïnformeerd over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit conform bijgevoegde concept brieven;
- 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 bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld over (a) het besluit van het college om de locatie van de glasfabriek te betrekken in het onderzoek naar de optimalisatie van het spooreplacement dat de gemeente door ProRail laat uitvoeren, (b) het besluit van het college om de locatie van de glasfabriek tevens te betrekken bij de bredere plannen voor het gebied tussen het station Maastricht, het Geusselt-terrein en de oostzijde van de stad en dat derhalve aan dit stadsdeel een aanwijzing als moderniseringslocatie wordt toegedacht, 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 vestiging van het (voorlopig) voorkeursrecht door het college dient de gemeenteraad het (voorlopige) voorkeursrecht te bestendigen. Hierin voorziet het bijgevoegde ontwerp raadsvoorstel (bijlage 5). De gemeenteraad zal worden voorgesteld om tot bestendiging over te gaan op basis van een te nemen voorkeursrechtbeschikking zoals bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, sub c van de Omgevingswet, welk voorstel geagendeerd wordt voor de raadsvergadering van 27 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 en beperkt gerechtigde nodig.



5. Kanttekeningen of risico's

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, eerste lid 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 (bijlage 6a en 6b) 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-1103 d.d. 4 november 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst glasfabriek O-I 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 de raadsvergadering van 27 januari 2026. 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 gemeenteblad



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.