



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

Gemeente Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Brief kennisgeving beperkt gerechtigde
raadsbesluit ex artikel 9.1, eerste lid, onder c
Omgevingswet

BEHANDELD DOOR

DATUM

28 januari 2026

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4396

BIJLAGEN

4

ONZE REFERENTIE

1904369

E-MAILADRES

post@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte heer/mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster is de gemeente Maastricht rechthebbende op een beperkt recht zoals bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4876, groot 48.144 m2. Het perceel is in eigendom van O-I Netherlands BV.

Door de gemeenteraad is in de gemeenteraadsvergadering van 27 januari 2026 besloten om het door het college gevestigde voorkeursrecht van 18 november 2025 te bestendigen.

De gemeenteraad heeft daartoe een besluit genomen op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet. Daarmee blijven de regels van (onder meer) hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing zijn. Dit voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar vanaf het ingaan ervan en vervalt van rechtswege, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een omgevingsprogramma of zijn toegedeeld in een omgevingsplan.

In deze brief leest u waarom dit besluit is genomen en wat de gevolgen van dit besluit zijn.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

Op 1 oktober 2025 is bekend geworden dat in 2026 de glasfabriek haar deuren zal sluiten. Wat er met het terrein van de glasfabriek gebeurt, is nog onduidelijk. Beoogd wordt om de locatie van de glasfabriek te betrekken bij de bredere plannen voor dit stadsdeel. Mogelijk kan de locatie betrokken worden bij de optimalisatie van het spooreplacement. Daartoe is de locatie 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.



DATUM
28 januari 2026

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd en bestendigd om het de gemeente Maastricht mogelijk te maken om actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en de regie te behouden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in eigen handen te houden, hebben we de beste mogelijkheid om te bewerkstelligen dat de grond ofwel kan worden aangewend voor de optimalisatie van het spooreplacement ofwel, wanneer de locatie daarvoor niet geschikt zou zijn, toe te voegen aan de bredere plannen voor dit stadsdeel.

Met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt onze gemeente een voorkeurspositie op de gronden. Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als belanghebbende impact kan hebben. Toch menen wij dat het kunnen aanwenden van de grond voor de optimalisatie van het spooreplacement dan wel voor een optimalisatie en herverdeling van de functies bedrijf, groen en verkeer in dit stadsdeel, zwaarder weegt en daarmee afdoende grond is voor de gerechtvaardigde vestiging van het voorkeursrecht.

De betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op het perceel, is voor u alleen van belang als u van plan bent om uw beperkt recht op de grond te vervreemden (te verkopen of te bezwaren).

Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie 'de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik'. Als u uw beperkt recht wilt verkopen of anderszins wil vervreemden, dan bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw recht eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond zoals bedoeld in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet.

Als u uw beperkt recht op de grond niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding — de zogenaamde transportakte of akte van levering — aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, die aangeeft dat er op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust. Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. De overdracht van uw beperkt recht op het perceel aan een ander dan de gemeente kan dan niet plaatsvinden. Mocht u uw beperkt recht op de grond dan toch overdragen of leveren, of anderszins handelen in strijd met het voorkeursrecht, dan kan de gemeente de nietigheid van deze rechtshandelingen invoeren bij de rechter.

Wat moet ik doen als ik mijn rechten op de onroerende zaak wil verkopen?

Als u voornemens bent uw recht op de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan verplicht schriftelijk opgave doen middels een aangetekende brief, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Het verkoopproces ziet er verder als volgt uit.

Na ontvangst van uw opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij met u willen onderhandelen tegen nader overeen te komen prijs en voorwaarden. Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan u mag gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de



DATUM
28 januari 2026

gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigden gelden. Deelt het college u mede, dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Bekendmaking en inwerkingtreding voorkeursrechtbeschikking

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers, treedt het voorkeursrecht in werking.

Kennisgeving en terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking

De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 en het raadsvoorstel (incl. raadsbesluit) wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 28 januari 2026, te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>

Met ingang van 28 januari 2026 liggen voormelde stukken kosteloos ter inzage op het gemeenteloket Balie 20/21 Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, tijdens de volgende openingsuren:

- maandag 08.30 – 12.30 uur
- dinsdag 08.30 – 12.30 uur
- woensdag 08.30 – 12.30 uur
- donderdag 13.30 – 19.00 uur
- vrijdag 08.30 – 12.30 uur

U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zijn gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link:

<https://vastgoed.gemeentemaastricht.nl/kennisgevingen-voorkeursrechten>

Bezwaar en voorlopige voorziening

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking.

De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 29 januari 2026. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht of Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht.



DATUM
28 januari 2026

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien belanghebbenden ervoor hebben gekozen om reeds bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders, dan wordt dat bezwaarschrift -zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden en de beschikking van het college vervalt- op grond van artikel 16.32c Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) vestiging/bestemming. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien er sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, team bestuursrecht (postbus 950, 6040 AZ Roermond). U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van bovenstaande, kunt u contact opnemen met xx.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gemeenteraad,

de griffier,

de Burgemeester,

P. Peters

W.A.G. Hillenaar

Bijlagen:

- 1. Voorlopige voorkeursrechtbeschikking 27 januari 2026 (incl. raadsvoorstel).
- 2. Gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025
- 3. Gewaarmerkte perceellijst glasfabriek O-I d.d. 4 november 2026
- 4. Concept publicatie Gemeentebld



DATUM
28 januari 2026

N.B. Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie, bijvoorbeeld doordat de in de openbare registers ingeschreven eigenaar inmiddels is verhuisd of is overleden. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) vermelden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn verkregen.