



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

5.1.2e

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Brief kennisgeving eigenaar raadsbesluit ex artikel
9.1, eerste lid onder b Omgevingswet

DATUM

11 februari 2026

BIJLAGEN

4

BEHANDELD DOOR

5.1.2e

DOORKIESNUMMER

ONZE REFERENTIE

1894326

E-MAILADRES

post@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte 5.1.2e,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van de percelen te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, nummers 3595, 3737 en 3738.

Door de gemeenteraad is in de gemeenteraadsvergadering van 10 februari 2026 een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht vastgesteld. Deze geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht kan als planologische grondslag dienen voor de bestemming door de gemeenteraad van het door het college gevestigde voorkeursrecht van 18 november 2025. De gemeenteraad heeft in de gemeenteraadsvergadering van 10 februari 2026 daartoe ook besloten en het door het college gevestigde voorkeursrecht bestendigd op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet. Daarmee blijven de regels van (onder meer) hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing. Dit door de gemeenteraad bestendigde 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 toegedeeld in het omgevingsplan.

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

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

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 gemeenteraad toegezegd om een verdere verkenning te maken van P+R locaties in Maastricht West. Het uitgevoerde onderzoek (opgesteld door adviesbureau Goudappel d.d. 22 juli 2025) bevestigt dat de locatie verkeersplein Via Regia, waar uw percelen onderdeel vanuit maken, het meest kansrijk is. Door het college is bij besluit van 18 november 2025 de locatie verkeersplein Via Regia als voorkeurslocatie voor de realisatie van een P+R-voorziening in Maastricht West



DATUM
11 februari 2026

gekozen en in navolging daarvan is in de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht (versie 2026) voornoemde locatie aangewezen als beoogde ontwikkellocatie.

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.

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 de doelstellingen inzake de P+R te realiseren. Met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt onze gemeente een voorkeurspositie op uw gronden. Wij realiseren ons dat een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als eigenaar/belanghebbende impact kan hebben. Toch menen wij dat het belang van een P+R-voorziening aan de westzijde van de stad als algemeen belang, zwaarder weegt en daarmee afdoende grond is voor de gerechtvaardigde bestendiging van het voorkeursrecht.

In de namens u ingebrachte zienswijze op het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit wordt melding gemaakt van aanvullende bijzondere individuele belangen van de eigenaar die zouden moeten leiden tot het afzien van bestendiging van het voorkeursrecht. Daarbij is aangegeven dat de eigenaar om fiscale redenen het onroerend goed wil overdragen aan een aan hun toebehorende B.V.

De bevoegdheid tot vestiging/bestendiging van het voorkeursrecht bestaat wanneer er sprake is van een niet-agrarische toegedachte functie en het gebruik afwijkt van die functie. Daarvan is in het onderhavige geval sprake. Het voorkeursrecht is een geschikt en noodzakelijk instrument om de beoogde ontwikkeling en tijdige verwerving veilig te stellen en gaat ongewenste (strategische) transacties tegen. Het voorkeursrecht kan beperkingen met zich brengen voor interne bedrijfs- of fiscale herstructureringen. Deze belangen betreffen louter privaatrechtelijke en economische belangen van de eigenaar welke bij de beoordeling van de vraag of er een omgevingsrechtelijke (ruimtelijk) algemeen belang bestaat bij de vestiging/bestendiging van een voorkeursrecht en of het voorkeursrecht geschikt en noodzakelijk is om dat belang te verwezenlijken minder zwaar wegen dan het algemene publieke, omgevingsrechtelijke belang dat gemoeid is met de (tijdige) realisatie van de beoogde ontwikkeling. Het voorkeursrecht vormt een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, tast het gebruik van de grond niet aan en waarborgt bij vervreemding vergoeding van de werkelijke waarde.



DATUM
11 februari 2026

De betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De bestendiging van het voorkeursrecht op uw percelen, is voor u alleen van belang als u van plan bent de gronden 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 wilt verkopen of anderszins wil vervreemden, dan bent u door dit voorkeursrecht verplicht uw grond 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 gronden 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 levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan niet plaatsvinden. Mocht u de gronden dan toch overdragen of leveren, of anderszins handelen in strijd met het voorkeursrecht, dan kan de gemeente de nietigheid van deze rechtshandelingen inroepen bij de rechter.

Wat moet ik doen als ik mijn onroerende zaak wil verkopen?

Als u voornemens bent uw 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 in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen (en dus de onderhandelingen met u wilt starten). 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 mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de 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.



DATUM
11 februari 2026

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-1098R d.d. 31 oktober 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 10 februari 2026 en het raadsvoorstel (incl. raadsbesluit) wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 11 februari 2026, te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>

Met ingang van 11 februari 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 11 februari 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.

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.



DATUM
11 februari 2026

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, afdeling 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 ^{5.1.2e}
^{5.1.2e} te bereiken via telefoonnummer ^{5.1.2e} (of ^{5.1.2e} vanuit het buitenland).

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gemeenteraad van Maastricht

de griffier,

de burgemeester,

P. Peeters

W.A.G. Hillenaar

Bijlagen:

1. Voorkeursrechtbeschikking 10 februari 2026 (incl. raadsvoorstel)
2. Gewaarmerkte grondtekening LDC-1098R d.d. 31 oktober 2025
3. Gewaarmerkte perceellijst verkeersplein Via Regia d.d. 10 februari 2026
4. Concept Publicatie Gemeenteblad

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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5