

Nota van beantwoording zienswijze

Voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1 lid 1 sub b inzake verkeersplein Via Regia Maastricht

1. Inleiding en procedure

De totstandkoming van de voorkeursrechtbeschikking is in overeenstemming met de procedure zoals beschreven in afdeling 4.1.2 Algemene wet bestuursrecht.

In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel).

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. In onderhavige nota van beantwoording wordt de ingebrachte zienswijze (en de daarin opgenomen standpunten) samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel).

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit) met bijbehorende stukken is namens de betrokken grondeigenaar per brief d.d. 2 december 2025 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend binnen de termijn van terinzage legging en is daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de ingebrachte zienswijze voorzien van een reactie, daarbij worden de punten uit de zienswijze samengevat en puntsgewijs weergegeven.

	Zienswijze	Reactie
a.	Onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht (artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM)	In artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) is bepaald dat iedere natuurlijke of rechtspersoon recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. De vestiging van een voorkeursrecht wordt door de Afdeling niet in strijd geacht met artikel 1 Eerste Protocol EVRM (zie onder andere ABRvS 20 juni 2000, nr. 199901721/1, AB 2002. 23). Zoals de Afdeling in haar uitspraak van 21 augustus 2002 (nr. 200102420/1, LJN: AE6739) heeft overwogen, is bij het vestigen van een voorkeursrecht weliswaar sprake van een inbreuk op het ongestoorde genot van het eigendomsrecht, doch vindt deze inbreuk plaats in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de Wvg (<i>thans Omgevingswet</i>), terwijl niet kan worden gezegd dat daarbij niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door die wet nagestreefde

		algemene belang en de fundamentele rechten van de eigenaar. Daarbij moet in aanmerking worden genomen dat het wettelijke voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht maakt. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat de eigenaar van het perceel niet langer de haar toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen, doch uitsluitend dat zij - indien zij tot vervreemding zou willen overgaan - eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen. Niet kan worden gezegd dat in de Wvg (<i>thans Omgevingswet</i>) niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. Aangezien het vestigen van en het voorkeursrecht bij wet is voorzien, te weten in de Omgevingswet en het voorkeursrecht wordt gevestigd in het algemeen belang, te weten het houden van regie op de beoogde ontwikkeling van een Park + Ride (P+R) voorziening op het onroerend goed, zijn wij, mede gelet op de vaste rechtspraak van de Afdeling, van mening dat geen sprake is van een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht.
b	Daling waarde grond; Bij voorgenomen verkoop is immers maar sprake van één gegadigde, terwijl met een vrije verkoop kan worden verkocht aan de hoogste bidder. Als meerdere bidders elkaar moeten beconcurreren, dan ligt de prijs natuurlijk hoger. Door dit vooruitzicht wordt eigendom van cliënten minder waard.	Prijsbepaling vindt (ingevolge artikel Artikelen 16.122 lid 2 en 15.22 Omgevingswet) plaats op basis van de werkelijke waarde van de onroerende zaak. De werkelijke waarde is niet de hoogst denkbare prijs maar de objectieve marktwaarde. Dat is de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen redelijk handelende kopers en verkopers. De prijs kan zo nodig door een onafhankelijke deskundige en onder de regie van de rechtbank worden vastgesteld (artikel 9.16 Omgevingswet). De werkelijke waarde is aldus niet de prijs die uit een vrije onderhandelingssituatie volgt, maar een objectieve taxatiewaarde gebaseerd op een combinatie van verschillende factoren zoals, maar niet beperkt tot de actuele marktwaarde, volle en onbezwaarde eigendom, het vigerende planologische regime inclusief de gebruiksmogelijkheden van het onroerend goed en transacties in de omgeving. De afwezigheid van meerdere bidders wordt daarbij niet meegewogen als een waardedrukkende factor. Dit is eveneens in lijn met de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak over voorkeursrechten en de civiele rechter over onteigeningen. De objectieve marktwaarde is juist bedoeld om extreme biedingen (zowel in positieve als in negatieve zin) te neutraliseren. De stelling dat er sprake zou zijn van een waardedaling (lagere

		verkoopprijs) van de grond volgen wij derhalve niet.
c	Ondeugdelijke onderbouwing; ontwerp-besluit wordt gebaseerd op adviesrapport, dat onderzoek is echter gebaseerd op onjuiste uitgangspunten.	Het (ontwerp) raadsbesluit is gebaseerd op de Omgevingsvisie Maastricht 2040 – Stad van dichtbij (2026) en niet op het aangehaalde verkeerskundig rapport. Deze zienswijze gaat uit van een verkeerde veronderstelling, te weten dat de grondslag wordt gevormd door het verkeerskundig rapport. De aangedragen punten met betrekking tot het verkeerskundig rapport zijn van planologische aard en dienen -indien gewenst- ingebracht te worden in de planologische procedure. Deze punten hebben geen betrekking op het besluit tot het vestigen van een voorkeursrecht en worden in deze procedure dan ook niet meegenomen.
d	Doorkruising lopende gesprekken - gesprekken in het kader van 'Hart van West' - zonder aankondiging voorkeursrecht gevestigd - cliënten herhalen dat zij graag met de gemeente in gesprek gaan	Het winkelcentrum Brusselsepoort is de centrale ontmoetingsplek voor Maastricht-West. Grenzend aan het winkelcentrum bevinden zich andere functies zoals onderwijslocaties (primair en voortgezet onderwijs) en kleinschalige leisure functies (met name sport- en spelactiviteiten). In de Omgevingsvisie 2040 (van 2020) werd aangetekend dat dit gebied toe is aan vernieuwing. Ook werd de locatie verkeersplein Via Regia aangewezen als zoeklocatie voor de realisatie van P+R Maastricht West. In het Realisatieplan 'Parkeren op Afstand' (oktober 2021) werd 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 het kader van de vernieuwing van winkelcentrum Brusselsepoort en omgeving (Hart van West) is de gemeente (verkennend) in gesprek met belangrijke stakeholders in het gebied (HB Capital en Wyckerveste). Met het oog op realisatie van een P+R voorziening op gronden aan het verkeersplein Via Regia (die deels eigendom zijn van de gemeente en deels in eigendom van derden) zijn destijds ook gesprekken opgestart met desbetreffende grondeigenaren. Een aanvullend onderzoek ten aanzien van P+R-locaties in Maastricht West (opgesteld door adviesbureau Goudappel d.d. 22 juli 2025) bevestigt dat de locatie verkeersplein Via Regia het meest kansrijk is. Dit heeft ertoe geleid dat de locatie verkeersplein Via Regia in de geactualiseerde Omgevingsvisie – Dichtbij de stad (2026) wordt/is aangewezen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R Maastricht West.

		Op 4 november 2025 (amendement bij programmabegroting 2026) is bovendien besloten de ontwikkeling van P&R West voortvarend ter hand te nemen. De gemeente is sinds 2024 in gesprek met de grondeigenaren van de locatie Via Regia met als doel het eigendom van het onroerend goed te verwerven. Deze gesprekken hebben echter (nog) niet tot overeenstemming geleid. De gemeente wenst de regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkeling P+R Maastricht West. 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. Het is inherent aan de inzet van het instrument voorkeursrecht dat grondeigenaren hier niet op voorhand over worden ingelicht. Dit zou er toe kunnen leiden dat gronden aan derden worden overgedragen voordat het voorkeursrecht daadwerkelijk is gevestigd. Hetgeen men met het vestigen van een voorkeursrecht juist wenst te voorkomen. Het vestigen van het voorkeursrecht verhindert niet dat gesprekken kunnen worden voortgezet. De gemeente gaat graag in overleg teneinde overeenstemming over de verwerving te bereiken.
e	Geen noodzaak tot het vestigen van een voorkeursrecht • plannen leiden niet tot een waardestijging, maar een waardedaling. Hierdoor wordt de grond voor derden (speculanten) juist minder interessant; • Ontwikkeling kan middels privaatrechtelijke weg worden bereikt; • Door gemeente gewenste ontwikkeling kan worden verzekerd met planologisch instrumentarium.	Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de onroerende zaken tot een P+R-voorziening. De in de zienswijzen genoemde punten (alternatieven) leiden hier niet (voldoende) toe. Voor wat betreft de inzet van de privaatrechtelijke weg geldt dat deze inzet voor de gemeente geen zekerheid biedt en evenmin daarmee de grondverwerving veilig kan worden gesteld. De gemeente kan een verkoop van de onroerende zaken niet afdwingen via het privaatrecht. Zonder het voorkeursrecht kan een eigenaar immers beslissen niet mee te willen werken, zich terugtrekken, onderhands verkopen aan een derde en voorwaarden stellen die de ontwikkeling frustreren of vertragen. De voorgestane ontwikkeling van de P+R-locatie vraagt om een aaneengesloten en samenhangende grondpositie, tijdige beschikbaarheid van de gronden en zekerheid over de verwerving.

		Voor wat betreft het argument dat de gemeente de gewenste ontwikkeling voldoende kan verzekeren met planologisch instrumentarium geldt nog het volgende. Een omgevingsplan regelt uitsluitend het gebruik van de grond, niet de eigendomspositie. Eigendom blijft bepalend voor het tempo, de fasering en de samenhang van de ontwikkeling. Een omgevingsplan voorkomt verder geen (strategische) transacties en regelt evenmin de publieke regie op de ontwikkeling. Planregels in een omgevingsplan zijn gelet hierop geen alternatief voor het grondbeleidsinstrument voorkeursrecht.
f	De ondernemingsrechtelijke- en fiscale belangen van grondeigenaar wegen zwaarder dan het algemeen belang	De algemene belangenafweging is terug te vinden op pagina 6 onder punt 3.4 van het ontwerp raadsvoorstel*. <i>*definitief raadsvoorstel, pagina 7 onder punt 4.4</i> In de zienswijzen wordt melding gemaakt van aanvullende bijzondere individuele belangen van de eigenaar die zouden moeten leiden tot het afzien van de vestiging/bestemming van het voorkeursrecht. Eigenaar geeft aan het onroerend goed vanwege fiscale redenen te willen over dragen aan een aan hun toebehorende B.V. De bevoegdheid om tot vestiging/bestemming van het voorkeursrecht bestaat wanneer er sprake is van een niet-agrarische toegedachte functie en het gebruik afwijkt van die functie. Daarvan is in onderhavig 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 omgevingsrechtelijk (ruimtelijk) algemeen belang bestaat bij de vestiging 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. Vervreemding aan anderen dan de gemeente, wordt nu juist met de vestiging van het voorkeursrecht voorkomen en dat is precies ook het doel. Mocht er evenwel sprake zijn van gewichtige redenen kan het college besluiten dat wordt

		afgezien van de aanbiedingsplicht (9.10 Omgevingswet). Daartoe is namens de grondeigenaar een verzoek ingediend dat door het college in behandeling is genomen.
--	--	---

3. Gevolgen voor de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1 lid 1 sub b inzake percelen verkeerplein Via Regia

Gezien de inhoud van de ingebrachte zienswijze en onze reactie hierop, is geen aanleiding de ontwerp voorkeursrechtbeschikking aan te passen. Wel zal de belangenafweging zoals opgenomen in het ontwerp raadsvoorstel worden aangevuld in lijn met onze reactie ten aanzien van punt f.