

Gemeente Maastricht

PER AANGETEKENDE POST

Gemeente Maastricht
T.a.v. Gemeenteraad
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Ingek.: 10 MRT 2026

Reg.nr. 2026.00924 (raad)
2026.00925 (vastgoed)

Zaaknummer: 1904369 (raadsbesluit ex artikel 9.1 lid 1 sub s Omgevingswet)

Amsterdam, 9 maart 2026

Bezwaarschrift

Geachte heer / mevrouw,

Cliënte, O-I Netherlands B.V. ("**Cliënte**"), heeft op 28 januari 2026 een besluit tot het bestendigen van het door het college op 18 november 2025 gevestigde voorkeursrecht ontvangen van de gemeenteraad van Maastricht (de "**Gemeenteraad**"). Het besluit van 27 januari 2026 (het "**Besluit**") is aangehecht als **bijlage 1**.

Cliënte tekent door middel van deze brief bezwaar aan tegen het Besluit.

1. Inleiding en achtergrond

- 1.1 Cliënte is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4876, groot 48.144 m² (het "**Perceel**").
- 1.2 Op 18 december 2025 heeft het college van burgemeester & wethouders van Maastricht op het Perceel een voorlopig voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet gevestigd.
- 1.3 Met het Besluit heeft de Gemeenteraad op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet een voorkeursrecht met een looptijd van drie (3) jaar op het Perceel gevestigd (het "**Voorkeursrecht**").
- 1.4 Cliënte tekent door middel van dit bezwaarschrift bezwaar aan tegen het Besluit.
- 1.5 De bezwaartermijn bedraagt zes (6) weken en vangt aan op de dag na de bekendmaking van het Besluit. Gelet op de bekendmaking van het Besluit op 28 januari 2026, staat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar open tot en met 12 maart 2026. Dit bezwaarschrift is derhalve tijdig ingediend.

2. Kern van het bezwaar

- 2.1 Cliënte maakt bezwaar tegen het Besluit van de Gemeenteraad tot vestiging van het Voorkeursrecht op het Perceel. Het Besluit kan om de navolgende redenen niet in stand blijven:

Osborne Clarke N.V. is gevestigd in Amsterdam en geregistreerd in het Handelsregister onder het nummer 60184965

Adres: Osborne Clarke N.V. Jachthavenweg 130, 1081 KJ Amsterdam / T +31 20 702 8600 / F +31 20 724 9684

Osborne Clarke N.V. is lid van Osborne Clarke International, een Zwitserse Verein. Kwaliteitsrekening Osborne Clarke notariaat: NL05 INGB 0009592454 ten name van Osborne Clarke Dordengelden Notariaat.

- (a) Het Besluit ontbeert een toereikende motivering ten aanzien van de aan het Perceel toe te kennen functie die afwijkt van het huidige gebruik, althans is de motivering van het Besluit op dit punt zodanig summier dat het Besluit in strijd is met het motiveringsbeginsel als bedoeld in artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht (hierna: "**Awb**");
 - (b) De Gemeenteraad heeft bij het nemen van het Besluit de bij het Besluit betrokken belangen onvoldoende zorgvuldig gewogen, in het bijzonder heeft de Gemeenteraad de belangen van Cliënte bij de vrije vervreemdbaarheid van het Perceel niet of onvoldoende in de afweging betrokken, hetgeen in strijd is met het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).
- 2.2 Het Besluit kan om voornoemde redenen niet in stand blijven en dient te worden herroepen. Cliënte licht dit hieronder nader toe.
- 3. Strijd met het motiveringsbeginsel – onvoldoende onderbouwing van de afwijkende functietoekenning**
- 3.1 Ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet kan de gemeenteraad een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan bij het voorkeursrechtbesluit zelf een functie is toegekend die afwijkt van het huidige gebruik, in de situatie dat die functie nog niet is neergelegd in een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan.
- 3.2 De wetgever heeft benadrukt dat de voorkeursrechtbeschikking een motivering moet bevatten die ingaat op de vraag of de toegedeelde of toegedachte functie en het daarvan afwijkende gebruik ook daadwerkelijk rechtvaardigt dat wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak.¹
- 3.3 Het huidige gebruik van het Perceel betreft bedrijvigheid. Uit het Besluit blijkt dat de Gemeenteraad het voornemen heeft om (i) een functie te realiseren die verband houdt met railverkeer en (ii) een aanwijzing te doen als modernisatielocatie voor de functie bedrijvigheid. Deze functies zijn nog niet vastgelegd in een omgevingsplan, omgevingsvisie of programma. Van enig begin van planvorming, concrete beleidskeuzes of vastgestelde uitgangspunten die richting geven aan de beoogde functies, is evenmin gebleken. De beoogde functiewijziging bestaat op dit moment niet meer dan een globaal voornemen, zonder dat daaraan enige ruimtelijke of beleidsmatige uitwerking ten grondslag ligt.
- 3.4 Een voorkeursrechtbeschikking behoeft een nadrukkelijke motivering.² Uit de Parlementaire geschiedenis bij de Aanvullingswet grondeigendom volgt dat het bestuursorgaan onder de Omgevingswet de vestiging van een voorkeursrecht moet motiveren en een evenredige belangenafweging moet maken.³ Een deugdelijke motivering houdt onder meer in dat de aanleiding en de noodzaak van de voorkeursrechtbeschikking worden beschreven en de juridische gronden waarop de beschikking rust.⁴ Conform het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb moet een bestuursorgaan daarbij motiveren dat het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven en daarmee wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak of het beperkte recht.
- 3.5 Bestuursorganen dienen zich er rekenschap van te geven dat in de motivering van het besluit in ieder geval de volgende aspecten een plek moeten krijgen⁵:
- (a) een evenredige belangenafweging;

¹ Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 72.

² Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 76.

³ Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 76.

⁴ Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 76.

⁵ Kamerstukken II 2018/19, 35133, 3, p. 76.

- (b) de aanleiding, noodzaak en juridische gronden; en
 - (c) een toelichting waarom het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven.
- 3.6 De beschikking moet aldus berusten op een deugdelijke motivering waaruit volgt dat het instrument in het voorliggende geval kan worden ingezet.
- 3.7 De motivering van het Besluit schiet in dit geval tekort. Het Besluit volstaat met een uiterst summiere toelichting op de beoogde ruimtelijke functie(s) van het Perceel. Niet inzichtelijk wordt gemaakt:
- (a) of er een evenredige belangenafweging heeft plaatsgevonden;
 - (b) de aanleiding, noodzaak en juridische gronden voor de vestiging van het Voorkeursrecht;
 - (c) waarom het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven en daarmee wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van het Perceel.
- 3.8 Voor zover het Besluit in dit verband uitsluitend verwijst naar algemene, niet nader geconcretiseerde beleidsmatige wensen van de Gemeente, is de onderbouwing van het Besluit onvoldoende draagkrachtig. Een voorkeursrecht dat louter berust op hypothetische of speculatieve plannen voldoet niet aan voornoemde vereisten.
- 3.9 Het Besluit dient derhalve op zijn minst een concrete onderbouwing te bevatten van de beoogde functie en een toelichting waarom het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven en daarmee wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van het Perceel.
- 3.10 Nu het Besluit deze onderbouwing in onvoldoende mate biedt, voldoet het niet aan de door de wetgever gestelde motiveringseisen. Daar komt bij dat – mede gelet op het ontbreken van enige concrete onderbouwing – niet is gebleken van feiten of omstandigheden die rechtvaardigen dat de Gemeenteraad tot vestiging van het Voorkeursrecht heeft besloten. Het enkele bestaan van algemene, niet nader geconcretiseerde beleidsmatige wensen is daartoe onvoldoende. Het Besluit dient op dit punt te worden herroepen dan wel aangevuld met een deugdelijke motivering.
- 4. Strijd met het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel – onvoldoende belangenafweging**
- 4.1 De Gemeenteraad beschikt over beoordelingsvrijheid bij het vestigen van een voorkeursrecht. Bij de uitoefening van die bevoegdheid dient hij de betrokken belangen te wegen overeenkomstig artikel 3:4 lid 1 Awb.
- 4.2 De Omgevingswet vereist dat het bestuursorgaan een evenredige belangenafweging maakt en motiveert dat het algemeen belang de vestiging van de voorkeursrechtbeschikking rechtvaardigt. Het enkele financiële belang van de grondeigenaar kan derhalve niet langer als reeds door de wetgever verdisconteerd worden beschouwd.⁶
- 4.3 Voorts heeft de wetgever benadrukt dat de voorkeursrechtbeschikking een motivering moet bevatten die ingaat op de vraag of de toegedeelde of toegedachte functie en het daarvan afwijkende gebruik ook daadwerkelijk rechtvaardigt dat wordt ingegrepen in de vrije overdraagbaarheid van de onroerende zaak, en dat daarvoor een evenredigheidsafweging moet plaatsvinden. Dit betekent dat de persoonlijke belangen van de eigenaar – waaronder in

⁶ Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 76.

het bijzonder het belang bij de vrije overdraagbaarheid van het Perceel – onder de Omgevingswet uitdrukkelijk in de belangenafweging dienen te worden betrokken en niet langer als reeds door de wetgever verdisconteerd kunnen worden beschouwd.⁷

- 4.4 Het Besluit vermeldt slechts in zeer beknopte bewoordingen dat een belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het belang van de Gemeente is daarin toegelicht, te weten het behouden van regie teneinde te waarborgen dat het Perceel hetzij kan worden benut voor de optimalisering van het rangeerterrein, hetzij – indien de locatie daarvoor ongeschikt mocht blijken – kan worden ingepast in de bredere plannen voor dit gebied (modernisatielocatie voor bedrijvigheid). De belangen van Cliënte worden in het Besluit echter niet genoemd.
- 4.5 Allereerst is dit in strijd met het motiveringsbeginsel als eerder benoemd onder hoofdstuk 4 is rechtens onjuist. Artikel 3:4 lid 1 Awb verplicht de Gemeenteraad om de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af te wegen. Tot die belangen behoren in ieder geval de belangen van Cliënte als eigenaar van het Perceel. Het niet of onvoldoende in de afweging betrekken van die belangen is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb) en het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb).
- 4.6 In dit verband wijst Cliënte op de navolgende belangen die de Gemeenteraad bij het nemen van het Besluit ten onrechte niet, althans onvoldoende, heeft meegewogen:
- (a) Belang bij vrije overdraagbaarheid: De persoonlijke belangen van de eigenaar – waaronder het belang bij vrije overdraagbaarheid van het Perceel – dienen naar behoren te worden meegewogen. Door vestiging van het Voorkeursrecht wordt de vrije verhandelbaarheid van het Perceel substantieel beperkt, hetgeen directe gevolgen heeft voor de (financiële) bedrijfsvoering van Cliënte;
 - (b) Financieel belang: Cliënte bevindt zich in een fase waarin zij haar bedrijfsactiviteiten op het Perceel wenst af te bouwen en daartoe de mogelijkheden in kaart brengt met potentiële gegadigden. De bruikbaarheid van de locatie is daarbij een relevante factor. De vestiging van het Voorkeursrecht treft Cliënte in dit proces op directe wijze: potentiële gegadigden zullen worden geconfronteerd met de aanbiedingsplicht die uit het Voorkeursrecht voortvloeit, hetgeen hen ertoe zal (kunnen) bewegen af te haken. Zij zouden immers voorafgaand aan een eventuele transactie onderzoeken en investeringen moeten verrichten die achteraf nutteloos blijken indien de Gemeente gebruikmaakt van haar voorkeursrecht. De vestiging van het Voorkeursrecht belemmert daarmee niet alleen de vrije verhandelbaarheid van het Perceel, maar werkt sterk (en onnodig) ontmoedigend voor eventuele partners in het mogelijk herbestemmen van de locatie. De Gemeenteraad had dit bij de besluitvorming dienen te onderkennen en te wegen;; en
 - (c) Belang bij tijdige duidelijkheid: Het Voorkeursrecht is gevestigd voor een initiële periode van drie (3) jaar, maar de totale duur ervan kan oplopen tot zestien (16) jaar. Mede gelet op de onder sub (a) en (b) uiteengezette belangen, weegt de potentieel zeer lange looptijd van het Voorkeursrecht voor Cliënte bijzonder zwaar.
- 4.7 In dit verband wijst Cliënte erop dat de vestiging van een voorkeursrecht niet primair is bedoeld voor de verwerving van onroerende zaken, maar is bedoeld om de positie van overheden te versterken bij de grondverwerving voor het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het voorkeursrecht is een middel waarmee speculatie en stijging van grondprijzen kan worden tegengegaan en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ontwikkelingen kan worden behouden.⁸ Gelet hierop had de Gemeenteraad in het Besluit dienen toe te lichten dat en op welke wijze het belang van de regierol bij de voorgestane ontwikkelingen opweegt tegen de ingrijpende beperking van de vrije overdraagbaarheid van het Perceel voor Cliënte. Daar komt bij dat – mede gelet op het ontbreken van enige concrete onderbouwing van de beoogde

⁷ Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 72.

⁸ Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3, p. 81

ontwikkelingen – niet is gebleken van feiten of omstandigheden die rechtvaardigen dat de Gemeenteraad in het onderhavige geval tot vestiging van het Voorkeursrecht heeft (mogen) besloten. De enkele wens om de regierol te behouden is daartoe, zonder nadere motivering, onvoldoende. De belangenafweging is daarmee onvolledig en in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 Awb.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat een belangenafweging heeft plaatsgevonden – hetgeen nergens uit blijkt, zodat Cliënte ervan uit moet gaan dat dit niet het geval is – dient deze afweging in het voordeel van Cliënte uit te vallen. De belangen van Cliënte bij vrije overdraagbaarheid, een ongestoorde bedrijfsvoering en tijdige duidelijkheid over de toekomst van het Perceel zijn concreet en zwaarwegend, terwijl het belang van de Gemeente bij vestiging van het Voorkeursrecht niet, althans onvoldoende, is geconcretiseerd. Een evenredige afweging van deze belangen kan dan ook slechts leiden tot de conclusie dat het Besluit geen stand kan houden.

- 4.8 Nu de Gemeenteraad de belangen van Cliënte in het geheel niet heeft betrokken in de motivering van het Besluit, is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en een gebrekkige motivering. Het Besluit is daardoor in strijd met artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheidsbeginsel), artikel 3:4 Awb (evenredigheidsbeginsel) en artikel 3:46 Awb (motiveringsbeginsel).

5. Conclusie en verzoeken

- 5.1 Gelet op het voorgaande, concludeert Cliënte dat het Besluit in strijd is met de Awb en met de volgende algemene beginselen van behoorlijk bestuur:

- (a) het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb);
- (b) het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb); en
- (c) het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb).

- 5.2 Cliënte verzoekt de Gemeenteraad dan ook:

- (i) het onderhavige bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- (ii) het Besluit van 27 januari 2026 tot vestiging van het Voorkeursrecht op het Perceel te herroepen; en
- (iii) Cliënte in de gelegenheid te stellen haar bezwaar mondeling nader toe te lichten tijdens een hoorzitting.

- 5.3 Cliënte behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om in de loop van de procedure aanvullende gronden en/of nadere stukken in te dienen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Associate Director | Advocaat

Deze zaak wordt voor O-I Netherlands B.V. behandeld door mrs. C.A. Bos en L.C.J. Malcorps, advocaten, Osborne Clarke N.V., adres: Jachthavenweg 130 (1081 KJ) Amsterdam, T: +31 20 702 8607, E: casper.bos@osborneclarke.com en loet.malcorps@osborneclarke.com. Adres O-I Netherlands B.V., Spoorstraat 7 (3112 HD) Schiedam, postbus 46 (3100 AA) Schiedam

BIJLAGE 1



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST
O-I Netherlands B.V.

5.1.2e

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP

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

DATUM

28 januari 2026

BIJLAGEN

4

BEHANDELD DOOR

5.1.2e

DOORKIESNUMMER

5.1.2e

ONZE REFERENTIE

1904369

E-MAILADRES

post@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte 5.1.2e

Volgens de openbare registers van het Kadaster is O-I Netherlands B.V. eigenaresse van het perceel te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummer 4876, groot 48.144 m². Blijkens de registratie in de Kamer van koophandel bent u als enig en zelfstandig bestuurder aangesteld, derhalve wordt deze brief aan u gericht.

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



DATUM
28 januari 2026

herverdeling van de functies bedrijf, groen en verkeer in dit stadsdeel.

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd en bestendig 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 uw gronden. Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als eigenaar/belanghebbende impact kan hebben. Toch menen wij dat het kunnen aanwenden van uw 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 uw perceel, 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 het vestigen van 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 u mag gedurende drie jaren na



DATUM
28 januari 2026

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.

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 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e 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, 5.1.2e Maastricht of 5.1.2e, 5.1.2e 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 mw. D. Schols te bereiken via telefoonnummer 034-3503106 (of +31 43 350 4040) vanuit het buitenland).

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gemeenteraad,

de griffier,

de burgemeester,

5.1.2e

P. Peters

W.A.G. Hillenaar

Bijlagen:

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



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. 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.



Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 16 december 2025
Domeinvergadering: 6 januari 2026
Portefeuillehouder: Wethouder Bastiaens, Wethouder Fokke, Wethouder Aarts
Opsteller: 5.1.2e
E-mail adres
Telefoonnummer
Afdeling: Vastgoed / Mobiliteit
Volgnummer: 10-2026
Registratienummer: 2025.04521
Raadsvergadering: 27 januari 2026
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht op de locatie glasfabriek O-I

Samenvatting

De raad besluit op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel van de glasfabriek O-I. Hiermee wordt het reeds door het college van burgemeester en wethouders gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht op dit perceel bestendigd. Het voorkeursrecht houdt in dat wanneer de eigenaar de desbetreffende gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Door het vestigen van het voorkeursrecht streeft de gemeente de regie te houden op de ontwikkeling van deze locatie.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op het perceel van de glasfabriek O-I;
2. De locatie van de glasfabriek 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 sporeemplacement (toegedachte functie verkeer (railverkeer));

3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangaande de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel);
4. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025 en perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 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), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025;
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een omgevingsprogramma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan;
6. 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 terinzagelegging;
7. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:
 - a) de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het kadaster, waartoe het college alle bevoegdheden kan aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan;
 - b) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
 - c) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;



8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025, de perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 en de brief aan de grondeigenaar en beperkt gerechtigde te ondertekenen.

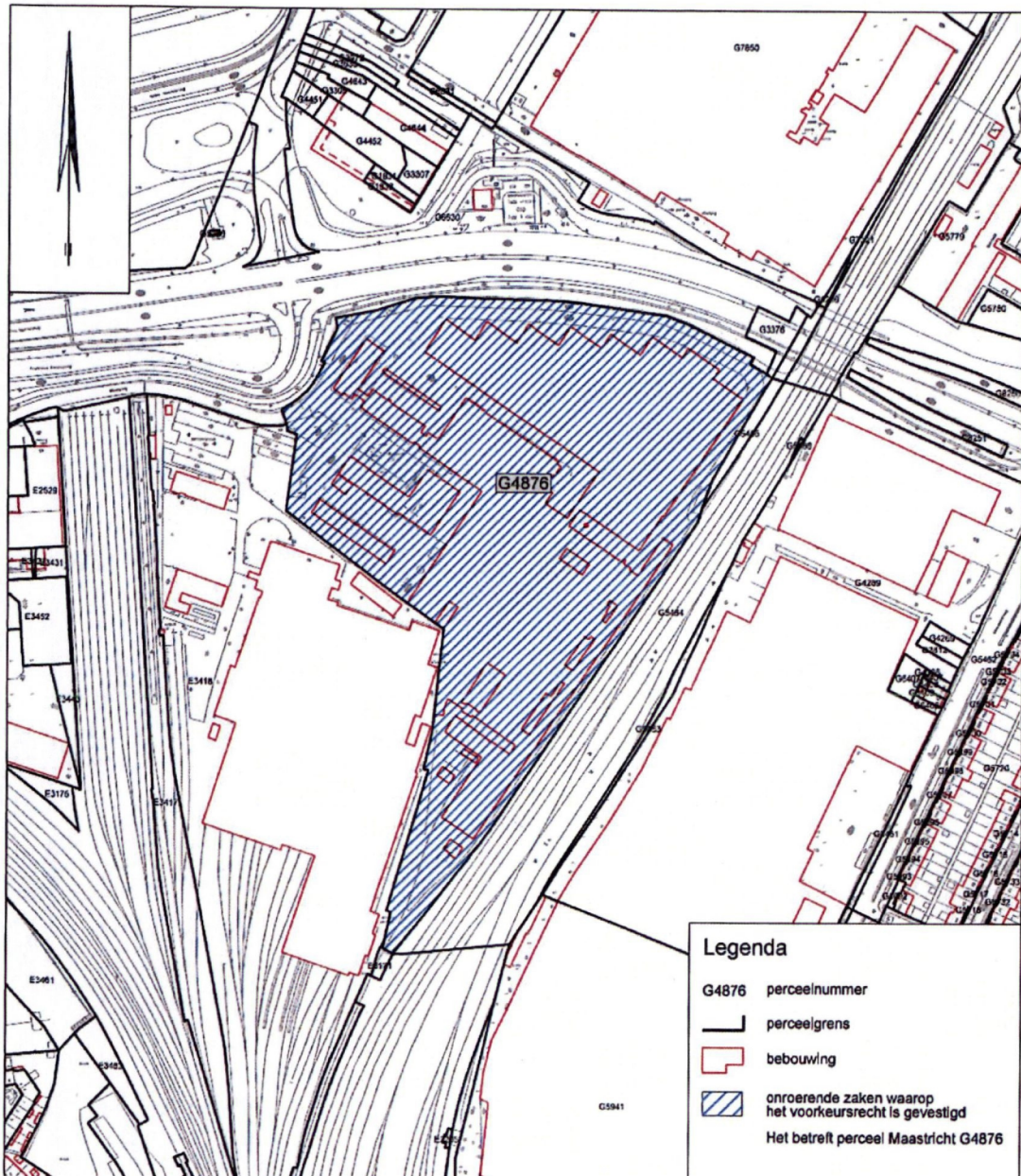
1. Aanleiding en bevoegdheden

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.

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).

Op 18 november 2025 heeft het college op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besloten (bijlage 4) om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de locatie van de glasfabriek O-I (zie figuur 1). Dit voorkeursrecht is op 19 november 2025 ingeschreven in de openbare registers en is per die datum in werking getreden.

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de gemeente een voorkeurspositie verkregen 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. Dat betekent niet dat de eigenaar verplicht is om te verkopen. Hij kan zelf kiezen of en wanneer hij zijn grond(en) aan de gemeente wilt verkopen.



figuur 1 locatie glasfabriek O-I waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Het door het college gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden na het ingaan ervan. Voor verdere voortzetting van het voorkeursrecht is het nodig dat de raad het voorkeursrecht bestendigt.



2. Beoogd effect

Beoogd wordt het door het college gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht te bestendigen. Dat kan door tijdens deze vergadering (27 januari 2026) door de raad een voorkeursrechtbeschikking te laten nemen. In deze voorkeursrechtbeschikking worden aan de locatie van de glasfabriek niet-agrarische functies én een aanwijzing als moderniseringslocatie toegedacht. Het huidige gebruik wijkt af van die toegedachte functies én deze functies zijn niet toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en deze functies zijn niet toegeedeeld in een omgevingsplan.

Met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt de gemeente Maastricht een betere positie als de eigenaar van de grond tot voorgenomen verkoop overgaat.

Door actief op te treden om de regie te behouden op de ontwikkeling van de locatie, heeft de gemeente de beste mogelijkheid om de locatie voor een marktconforme prijs te verwerven en te betrekken bij de optimalisatie van het spooremplacement of de bredere plannen voor dit stadsdeel. De locatie kan aldus ingezet worden om de spoorbarrière te optimaliseren, het mobiliteitssysteem te verbeteren en meer verbinding te creëren tussen wijken en buurten. Daarmee verbetert de verkeersveiligheid, leefbaarheid, aantrekkelijkheid van dit stadsdeel.

Gedurende het verdere planproces dient het voorkeursrecht als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste (speculatieve) verkopen kunnen worden tegengegaan.

3. Argumenten

1.1 *College heeft reeds een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd*

Het college heeft op 18 november 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht, voor de duur van maximaal 3 maanden, te vestigen op de onderhavige percelen. Dit voorkeursrecht is op 19 november 2025 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en geldt derhalve tot uiterlijk 19 februari 2026.

2.1 *Vestigen/bestendigen van een 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 een 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.



De raad kan, ingevolge artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan in een voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

3.1 *Geen zienswijzen ontvangen*

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 gehad zienswijzen naar voren te brengen aangaande de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel). De gemeenteraad heeft geen zienswijze ontvangen.

4.1 *De gemeente wenst de regie te behouden op de ontwikkeling van de locatie van de glasfabriek*

De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en sturing geven aan de beoogde ontwikkeling. Met de vestiging en thans de bestendiging van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt 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.

4.2 *Bestaande, feitelijk gebruik van de gronden/ontwikkellocatie 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.



4.3 *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 prijsopdriving 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 of de bredere plannen voor dit stadsdeel. De locatie kan aldus ingezet worden om de spoorbarrière te optimaliseren, het mobiliteitssysteem te verbeteren en meer verbinding te creëren tussen wijken en buurten. Daarmee verbetert de verkeersveiligheid, leefbaarheid, 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.

5.1 *Maximale geldingsduur van 3 jaar van toepassing*

Het onderhavige besluit c.q. de voorkeursrechtbeschikking van de raad vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegeedeeld in het omgevingsplan.

6.1 *Procedurele regels uit de Omgevingswet rondom het inschrijven en het bekendmaken 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 beperkt gerechtigde en worden deze geïnformeerd over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit conform bijgevoegde concept brief (bijlage 5a en 5b);
- 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.

7.1 *Mogelijk om het college te mandateren*

In artikel 9.5 Omgevingswet is bepaald dat wanneer een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de gestelde eisen (zoals gesteld in artikel 9.1 lid 1 en 2) of als de voorkeursrechtbeschikking niet tijdig is ingeschreven in de openbare registers, het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld dient in te trekken. Ook is bepaald dat het bestuursorgaan ervoor dient te zorgen dat een ingetrokken, of vervallen voorkeursrecht of een voorkeursrecht waarvan de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers.

Door het mandateren van deze bevoegdheden aan het college, kan het college de voorkeursrechtbeschikking van de raad (gedeeltelijk) intrekken als dat nodig is en kan zij het voorkeursrecht indien dit ingetrokken, vervallen of vernietigd is, middels een daartoe strekkende verklaring, doorhalen in de openbare registers. Door deze bevoegdheden te mandateren aan het college is in voorkomend geval geen raadsbesluit nodig, waardoor intrekking en/of doorhaling sneller kan verlopen.

Voorzover het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking van de raad in de openbare registers van het Kadaster niet onder de uitvoerende bevoegdheid van het college zou vallen, wordt de bevoegdheid tot het inschrijven van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het Kadaster gemandateerd aan het college. Het college kan daarbij alle bevoegdheden aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan.

In de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat een bestuursorgaan mandaat kan verlenen, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald of de aard van de bevoegdheid zich tegen mandaatverlening verzet. De bevoegdheid tot intrekking of het doorhalen van een voorkeursrecht verzet zich niet tegen mandaat.

8.1 *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.



4. Kanttekeningen

4.1 *(Voorlopig) voorkeursrecht gevestigd door college vervalt indien raad het niet bestendigt*

Voorkeursrechten kunnen volgtijdelijk na elkaar worden gevestigd en daarmee de werking van het reeds gevestigde voorkeursrecht voortzetten. Dit dient echter wel tijdig te gebeuren. Het op 19 november inwerking getreden (voorlopig) voorkeursrecht, gevestigd door het college, geldt tot uiterlijk 19 februari 2026. Indien de gemeenteraad het voorkeursrecht binnen die periode niet bestendigt 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 twee jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen.

5.1 *Voorkeursrecht gevestigd door de raad vervalt indien binnen 3 jaar na vestiging de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.*

Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder sub c Omgevingswet vervalt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan.

Uitgaande van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers op 28 januari 2026 betekent dit dat voor voortzetting van het voorkeursrecht uiterlijk op 28 januari 2029 de toegedachte functie dient te zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of te zijn toegedeeld in het Omgevingsplan.

6.1 *Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing op voorkeursrechtbeschikking*

Het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeenteraad geschiedt door middel van een voorkeursrechtbeschikking en wordt mede beheerst door de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat een beslissing op een eventueel bezwaar moet worden genomen door de gemeenteraad. In dat geval wordt de agenda van de raad extra belast.



5. Financiën

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

Het college kan 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 over de aankoop van het onroerend goed, zoals opgenomen in artikel 8 van de Financiële verordening gemeente Maastricht.

6. Vervolg

Nadat het raadsbesluit is genomen, worden de grondeigenaar en beperkt gerechtigde per brief geïnformeerd over het gevestigde voorkeursrecht (bijlage 5a en 5b). Binnen vier dagen na de bekendmaking van dit besluit dient het voorkeursrecht te worden ingeschreven in de openbare registers, alsdan treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking. Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het genomen raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor hebben gekozen om 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. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet. Een rechtsmiddelenverwijzing is in de bekendmaking aan de eigenaar en beperkt gerechtigde opgenomen.

7. Communicatie

Voor wat betreft de bekendmaking van het besluit aan belanghebbende en de kennisgeving van het besluit, wordt verwezen naar paragraaf 6.



8. Bijlagen

- | | |
|------------|---|
| Bijlage 1 | Raadsbesluit |
| Bijlage 2 | Grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025 |
| Bijlage 3 | Perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 |
| Bijlage 4 | Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 18 november 2025 (incl. collegevoorstel) |
| Bijlage 5a | Concept brief aan grondeigenaar inzake voorkeursrechtbeschikking raad |
| Bijlage 5b | Concept brief aan beperkt gerechtigde inzake voorkeursrechtbeschikking raad |

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris Wnd,

De Burgemeester,

5.1.2e

K. Leonard ✓

W.A.G. Hillenaar



Bijlage 1

Raadsbesluit

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 16 december 2025, Afdeling Vastgoed, registratienummer 2025.04521;

gelet op artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet;

BESLUIT:

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op het perceel van de glasfabriek O-I;
2. De locatie van de glasfabriek 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 sporeemplacement (toegedachte functie verkeer (railverkeer));
3. Te concluderen dat er geen zienswijzen zijn ingediend aangaande de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. het ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel);
4. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het perceel zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025 en perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 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), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025;
5. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedacht in een omgevingsvisie of een omgevingsprogramma of zijn toegedeeld in het omgevingsplan;
6. 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 Gemeentebled alsmede kennis te geven van de terinzagelegging;
7. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:
- a) de inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers van het kadaster, waartoe het college alle bevoegdheden kan aanwenden die noodzakelijk zijn om tot tijdige inschrijving over te gaan;
 - b) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
 - c) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;
8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025, de perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 en de brief aan de grondeigenaar en beperkt gerechtigde te ondertekenen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27 januari 2026.

de griffier,

5.1.2e

de voorzitter,

5.1.2e



Gemeente Maastricht

Perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026

Lijst van onroerende zaken gelegen in de kadastrale gemeente Maastricht waarop conform artikel 9.1, eerste lid sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd. Deze lijst hoort bij de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad d.d. 27 januari 2026. De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende tekening/kaart van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

De gegevens zoals deze in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst van het Kadaster en de openbare registers d.d. 10 december 2025

	Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel in m2	Grootte perceel in m2 betrokken in besluit	Huidige bestemming	Toegedachte functie	Recht	Aandeel	Eigenaren/Bepert Gerechtigde
1	Maastricht	G	4876	48.114	Geheel (48.114)	Bedrijf	Railverkeer/Verkeer Moderniseringslocatie Bedrijf Groen	Eigendom	1/1	O-I Nederlands B.V.
	Maastricht	G	4876	48.114	Geheel (48.114)	Bedrijf	Railverkeer/Verkeer Moderniseringslocatie Bedrijf Groen	Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht (op een gedeelte van het perceel)	1/1	Gemeente Maastricht



Gemeente Maastricht

Maastricht, 27 januari 2026

De raad der gemeente Maastricht,

De griffier,

De burgemeester,

5.1.2e

5.1.2e

P. Peeters

W.A.G. Hillenaar

Kennisgeving terinzagelegging besluit tot vestiging (bestendingig) voorkeursrecht voor de locatie glasfabriek O-I

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht geven op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet kennis van de terinzagelegging van het besluit van de gemeenteraad van 27 januari 2026 tot het vestigen/bestendingen van het voorkeursrecht op grond van het bepaalde in artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet op de locatie van de glasfabriek O-I.

De onroerende zaak is nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening LDC-1103R d.d. 4 november 2025 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst glasfabriek O-I d.d. 27 januari 2026 één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 10 december 2025.

Ligging, huidige gebruik en toedachte functie

De gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn in gebruik als glasfabriek. De gronden zijn aldus overwegend in gebruik voor bedrijfsdoeleinden.

Aan de grond/locatie worden niet-agrarische functies en een aanwijzing als moderniseringslocatie toedacht. Voor het geval de locatie kan worden aangewend ten behoeve van de optimalisatie van het spooreplacement wordt aan de locatie de functie verkeer (railverkeer) toedacht. 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 toedachte aanwijzing als moderniseringslocatie voor de functie bedrijf. Verder worden aan deze locatie ook de functies groen en verkeer toedacht.

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

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd/bestendig?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Maastricht mogelijk te maken actief op te treden bij de ontwikkeling van onderhavige gronden en de regie te behouden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in eigen handen te houden, heeft de gemeente de beste mogelijkheid om de locatie voor een marktconforme prijs te verwerven en te betrekken bij de optimalisatie van het spooreplacement of de bredere plannen voor dit stadsdeel. 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 beschikking betrokken percelen. De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden en daarmee de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen in eigendom te

verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich met betrekking tot deze locatie een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

De toegedachte functie(s) en de aanwijzing als moderniseringslocatie zijn opgenomen in de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is, overeenkomstig artikel 16.32b Omgevingswet bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaar en beperkt gerechtigde) op 28 januari 2026. Dit is geschied door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt, een en ander zoals bepaald in artikel 16.82 Omgevingswet. De inschrijving in de openbare registers vond plaats op 28 januari 2026.

Kennisgeving terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceellijst, de grondtekening en het raadvorstel liggen met ingang van 28 januari 2026, voor een periode van zes weken, voor een ieder kosteloos ter inzage bij 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.

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 aan te tekenen tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025, 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 gemeenteraad tot vestiging/bestemming. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Desgewenst kan een eerder ingediend bezwaarschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders wel nog aangevuld worden middels een bezwaarschrift tegen het raadsbesluit.

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 naar aanleiding van het bovenstaande heeft, dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e te bereiken via telefoonnummer 5.1.2e (5.1.2e vanuit het buitenland).

Maastricht, 28 januari 2026.

Burgemeester en wethouders van Maastricht

Burgemeester

Secretaris

the Netherlands ,



Frankering betaald



R Aangetekend D-A-1

POSTNL

Gemeente Maastricht
Gemeenteraad
Mosae Forum 10
6211DW MAASTRICHT



3SAEOY7387928

5.1.2e



Osborne
Clarke

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	5, 7, 9, 10, 12, 22, 24, 25, 27, 31, 32