



VERSLAG van hetgeen tijdens de hoorzitting in het kader van de behandeling van een ingediend bezwaarschrift op grond van de Algemene wet bestuursrecht naar voren is gebracht.

Datum hoorzitting: 2 april 2026
de hoorzitting heeft geheel achter gesloten deuren plaatsgevonden
Inzake: een bezwaar tegen het besluit voorkeursrecht
Dossiernr: Z2026-00001964

AANWEZIG:

- namens de gemeenteraad: 5.1.2e (concernjurist, voorzitter), 5.1.2e (raadsgriffier), 5.1.2e (domeingriffier) en 5.1.2e jurist bezwaar en beroep)
- bezwaarmaker(s): 5.1.2e, bijgestaan door hun gemachtigde 5.1.2e

De volgende aspecten komen aan de orde:

De voorzitter opent de hoorzitting, stelt de aanwezigen voor en geeft aan welke procedure gevolgd zal worden (twee termijnen). Hij geeft het woord aan gemachtigde van bezwaarmaker.

5.1.2e overlegt een pleitnota. Deze pleitnota is gehecht aan dit verslag.
5.1.2e leest de pleitnota voor.

De voorzitter geeft het woord aan 5.1.2e.
5.1.2e merkt op dat namens bezwaarmaker wordt gesteld dat de financiële belangen van bezwaarmaker niet zijn meegenomen in het besluit. Zij vraagt of er ook nog andere belangen zijn waar de raad rekening mee moet houden naast de aangegeven financiële belangen?

5.1.2e antwoordt dat het alleen om financiële belangen gaat. Als daaraan tegemoet was gekomen, dan was het voorliggende besluit niet genomen.

De voorzitter geeft de aanwezigen de gelegenheid om een tweede termijn te reageren.

Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

De voorzitter sluit de hoorzitting.

Ter informatie merkt de voorzitter op, dat het bezwaarschrift en toelichting tijdens de hoorzitting worden meegenomen bij de besluitvorming door de raad. Gestreefd wordt naar behandeling in de raadsvergadering van 26 mei a.s.



DATUM

2 april 2026

Bezwaarmaker ontvangt nog een brief met de verdaging van de beslistermijn.

Opgemaakt te Maastricht op 2 april 2026.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e_e

PAGINA

2 van 2

SPREEKAANTEKENINGEN

Gemeente Maastricht

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

Hoorzitting: 2 april 2026 om 11:00 uur

tussen:

O-I Netherlands B.V.

Gemachtigde: 5.1.2e (advocaat)

en

Raad van de Gemeente Maastricht

1. Inleiding¹

- 1.1 O-I Netherlands B.V. (hierna: "O-I") heeft het Besluit van de Gemeenteraad d.d. 27 januari 2026 ontvangen tot het bestendigen van het voorlopig voorkeursrecht dat eerder door het college van uw gemeente op 18 november 2025 was gevestigd.
- 1.2 Tegen dat Besluit heeft O-I bezwaar gemaakt. Daartoe heeft O-I diverse gronden aangevoerd, waaronder dat:
 - (a) het Besluit is onvoldoende gemotiveerd.
 - (b) de belangen van O-I zijn niet, althans onvoldoende, meegewogen.
- 1.3 In deze hoorzitting wil O-I nog een aantal aspecten benadrukken die meebrengen dat het Besluit niet in stand kan blijven.

2. Geen functie toegekend door gemeente

- 2.1 Op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet kan de Gemeenteraad een voorkeursrecht vestigen op gronden waaraan een functie is toegekend die afwijkt van het huidige gebruik. Dat is een ingrijpend middel, zodat het wettelijk met de nodige waarborgen is omkleed.
- 2.2 De Gemeenteraad maakt in dit geval echter gebruik van dit ingrijpende middel, terwijl die functie in het geheel niet aan het Perceel is toegekend. Het Besluit is uiterst summier en haalt allerlei niet samenhangende functies aan. Zo zou het Perceel enerzijds worden toegevoegd aan het onderzoek dat door ProRail wordt uitgevoerd. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan zou de functie 'verkeer (railverkeer)' aan het Perceel kunnen worden toegedacht.
- 2.3 Tegelijkertijd houdt het Besluit vele andere functies open, zoals aanwijzing als modernisering-slocatie voor de functie 'bedrijf'. Toekenning van de functie 'bedrijf' is echter geen reden voor het vestigen of bestendigen van een voorkeursrecht. Het Perceel is daarvoor immers al in gebruik.
- 2.4 Voorgaande brengt niet mee dat er, zoals wettelijk vereist, een functie is toegekend. Integendeel, er kan niet nog eens gesproken worden van een begin van toekenning. Afgaande op de inhoud van het Besluit – en dat is waar O-I zich op mag baseren – lijkt er slechts sprake te zijn van ruime variëteit van mogelijke toekomstige toepassingsmogelijkheden. Zo spreek het Besluit van "een optimalisatie en herverdeling van de functies bedrijf, groen en verkeer in dit stads-deel". Deze mate van onbepaaldheid laat slechts ruimte voor één conclusie: Van toekenning van een functie is geen sprake.

¹ Met hoofdletter in deze spreekantekeningen aangeduide begrippen hebben, tenzij nadrukkelijk anders aangegeven, dezelfde betekenis als daaraan in het bezwaarschrift d.d. 9 maart 2026 is toegekend.

- 2.5 Daarmee is, zoals ook in het bezwaarschrift naar voren is gebracht, het Besluit onzorgvuldig en het is daarnaast onvermijdelijk dat het Besluit onvoldoende is gemotiveerd. Op basis van de inhoudelijke motivering, is namelijk onnavolgbaar dat is voldaan aan de wettelijke eisen die gelden voor het Besluit.

Eigen onderzoek

- 2.6 O-I heeft op basis van eigen onderzoek kennis genomen van enige aanvullende informatie zoals een aantal bijlagen behorende bij andere besluiten van de Gemeenteraad. Dit betreft de 'Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht' met titel 'Grand MSTRG' en de 'Variantenstudie Barrière Spoor' gedateerd januari 2026. O-I ziet haar standpunt – dat van toekenning van een functie geen sprake is – hierin bevestigd.
- 2.7 De Gemeenteraad heeft bij besluit d.d. 27 januari 2026 aan het college van uw gemeente opdracht gegeven een aantal varianten uit te werken, namelijk varianten 1, 3 en 4. Het Perceel grenst aan het noordelijk rangeerterrein c.q. spooremplacement. Variant 1 heeft geen enkele samenhang met het Perceel. Variant 3 en 4 spreken van een "optimalisatie" van het noordelijk emplacement. Waaruit die optimalisatie zou kunnen danwel moeten bestaan blijft in het midden. Voornoemde stukken geven geen indicatie dat een optimalisatie (mede) een uitbreiding inhoudt. O-I gaat er dan ook vanuit dat de (überhaupt tamelijk onbepaalde) voornemens van uw gemeente niet nopen tot het betrekken van het Perceel in die optimalisatie.
- 2.8 Als afsluiting van dit onderdeel merkt O-I nog op dat er informeel ook nog andere toekomstige gebruiksmogelijkheden zijn geopperd. Zo heeft zij vernomen dat het wenselijk kan zijn het Perceel te betrekken in een herverdeling van functies die nodig is om de rivier de Maas meer ruimte te geven om te meanderen. Echter, ook dat is niet geconcretiseerd en blijkt niet uit het Besluit.
- 2.9 De Gemeenteraad heeft een onhoudbaar besluit genomen door het Besluit enerzijds te baseren op niets meer dan globale voornemens die onvoldoende concreet zijn en tegelijkertijd na te laten deugdelijk te motiveren waarom zij tot het Besluit is gekomen.

Het voorkeursrecht treft O-I zwaar

- 3.1 Zelfs als er een functie aan het Perceel is toegedacht en die toebedeling voldoende zou zijn gemotiveerd (voor de duidelijkheid: dat is niet het geval), kan er in dit geval toch geen voorkeursrecht worden gevestigd of bestendigd.
- 3.2 De Gemeenteraad is verplicht de betrokken belangen zorgvuldig te wegen. Die belangenafweging is volstrekt achterwege gelaten. Het Besluit bevat voor wat betreft de belangen van O-I weinig meer dan een obligate standaardfrase die tekort doet aan de situatie.
- 3.3 Vanwege het Besluit ziet O-I zich geconfronteerd met een voorkeursrecht dat haar vrijheid van handelen ernstig aantast. O-I heeft er belang bij dat zij het Perceel op de voor haar best denkbare mogelijkheid kan aanwenden. Haar planvormingsproces over toekomstige invulling, wordt door het voorkeursrecht echter mede afhankelijk van de processen van uw gemeente. Dat belemmert de aanwending door O-I op de wijze die haar goeddunkt.
- 3.4 Die belemmering heeft potentieel ook verstrekkende financiële gevolgen. In het bezwaarschrift werd al gewezen op het mogelijk afhaken van potentiële gegadigden. Op geen enkele wijze blijkt uit het Besluit dat de Gemeenteraad hiervan rekenschap heeft gegeven. Dit is onaanvaardbaar.
- 3.5 In verband met die onaanvaardbaarheid wil O-I ook nog wijzen op de lasten voor beheer en onderhoud. Die raamt O-I op ca. € 1.000.000,- op jaarbasis. Het voorkeursrecht veroorzaakt derhalve substantiële schade voor O-I, terwijl daar geen enkele rechtvaardiging voor bestaat. Uw gemeente heeft slechts globale voornemens, maar manoeuvreert O-I door het voorkeursrecht wel alvast en voor geruime tijd in een positie waarbij het feitelijk onmogelijk is om het Perceel op efficiënte wijze aan te wenden. Zij bevindt zich daardoor immers in een situatie waarbij potentiële gegadigden zullen afhaken terwijl zij tegelijkertijd niet in de positie is om het Perceel op een zinvolle wijze aan te wenden.

3.6 Reeds op zichzelf, maar zeker wanneer de verstreckende gevolgen voor O-I worden afgezet tegen de onbepaalde voornemens van uw gemeente, kan maar één conclusie worden getrokken: De Gemeenteraad heeft d.m.v. het Besluit de belangen van O-I veronachtzaamd.

4. **Concluderend**

4.1 Het Besluit kan geen stand houden.

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, 2, 3