



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

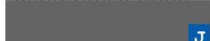
Boels Zanders



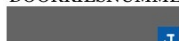
DATUM
16 juni 2026

BIJLAGEN
- 1 -

BEHANDELD DOOR



DOORKIESNUMMER



ONZE REFERENTIE
Z2026-00002653

E-MAILADRES



FAXNUMMER



UW REFERENTIE
MP/MP/Van der Cruijs BV
Via Regia 7027583


ONDERWERP:

Beslissing op bezwaar
Voorkeursrecht Van der Cruijs BV

VERZONDEN:

Geachte



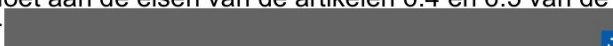
Bij brief van 24 maart 2026 heeft u namens de heer  een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar is gericht tegen het besluit van de gemeenteraad d.d. 10 februari 2026. Met dit besluit heeft de gemeenteraad het door het college bij besluit van 18 november 2025 gevestigde voorkeursrecht op het perceel, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, nummers 3595, 3737 en 3738, gelegen aan de Via Regia te Maastricht bevestigd.

Naar aanleiding van uw bezwaar heeft de gemeenteraad opnieuw gekeken naar het besluit van 10 februari 2026. Deze heroverweging van het door u bestreden besluit heeft plaatsgevonden op 16 juni 2026. Daarbij heeft de raad alle belangen afgewogen. De raad heeft besloten:

1. **Het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren.**
2. **Het bestreden besluit (bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht) onder aanvulling van de motivering zoals verwoord in deze beslissing op bezwaar, in stand te laten.**
3. **Het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen.**

Hieronder motiveren wij onze beslissing.

* Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet aan de eisen van de artikelen 6:4 en 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De heer  (hierna in mannelijk enkelvoud: Van der Cruijs) zijn eigenaar van de percelen waarop het



DATUM

16 juni 2026

voorkeursrecht is gevestigd en worden daarom als belanghebbende gezien. Het bezwaar is daarom ontvankelijk en kan inhoudelijk worden beoordeeld.

* Verzoek om onafhankelijke externe bezwaarcommissie

Van der Cruijs verzoekt de raad onder randnummer 2 van het bezwaarschrift om een onafhankelijke externe bezwaarcommissie aan te stellen die zijn bezwaar behandelt. Van der Cruijs stelt in dit verband dat de verordening¹ die de raad heeft vastgesteld ter afwikkeling van de bezwaren tegen de door haar gevestigde voorkeursrechten vermeldt dat de commissie die is belast met de voorbereiding van de beslissing op de bezwaren bestaat uit de volgende personen: de raadsgriffier, de domeingriffier, een jurist bezwaar en beroep (team juridisch advies en rechtsbescherming) en een concernjurist.

Van der Cruijs stelt in dit verband dat deze personen werkzaam zijn voor het college of de raad. Omdat dit de bestuursorganen zijn die de voorkeursrechtbeschikkingen hebben genomen ten laste van Van der Cruijs, bestaat bij Van der Cruijs de vrees dat zijn bezwaar niet objectief, onbevooroordeeld en onafhankelijk wordt getoetst.

Allereerst wijzen wij erop dat het collegebesluit non-existent is geworden vanwege de bestendinging van het voorkeursrecht door de raad op 10 februari 2026. Dat volgt zoals gezegd uit artikel 9.4, derde lid, Omgevingswet. Dat brengt met zich dat er thans geen voorkeursrechtbeschikking bestaat die door het college ten laste van Van der Cruijs is genomen. In zoverre is de vrees van Van der Cruijs dus ongegrond. Immers, drie van de vier commissieleden – welke overigens inhoudelijk niet betrokken zijn geweest bij de besluitvorming – staan onder leiding van het college; het college is het orgaan binnen de gemeente dat het gezag heeft over het ambtelijk apparaat. Deze drie commissieleden nemen aldus een onafhankelijke positie in ten opzichte van de raad.

De raadsgriffier staat wel onder gezag van de raad (artikel 107 Gemeentewet). Het is inherent aan de functie van de raadsgriffier dat hij ondersteuning biedt aan de raad. In zoverre zien wij dus geen bezwaar dat de raadsgriffier met de andere commissieleden de voorbereiding – waaronder het horen van Van der Cruijs - van de beslissing op bezwaar op zich neemt. Het is immers diezelfde raad die uiteindelijk de beslissing op bezwaar moet nemen. Het is aldus inherent aan de systematiek binnen de Awb dat een bestuursorgaan zijn primaire besluit zelf in heroverweging neemt. Uit deze systematiek blijkt niet dat (de voorbereiding van) deze heroverweging onafhankelijk dient te gebeuren van het bestuursorgaan.

De raad heeft voor de goede orde dus geen commissie ingesteld die is gebaseerd op artikel 7:13 Awb. Van der Cruijs stelt dit weliswaar niet met zoveel woorden, maar hij lijkt hier vervolgens wel van uit te gaan. De raad heeft ten behoeve van de te nemen beslissing een interne commissie belast met de voorbereiding van de beslissing op bezwaar. De raad was daartoe ook bevoegd en heeft er in dit verband voor gekozen om de commissie zodanig vorm te geven dat er enkel ambtenaren deel van uitmaken die niet betrokken zijn geweest bij het primaire besluit (en ook grotendeels niet onder het gezag van de raad vallen). In beide gevallen – zowel bij de huidig ingestelde commissie als een

¹ Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent bezwaarschriften voorkeursrecht 2026.



DATUM

16 juni 2026

commissie op grond van 7:13 Awb – blijft de gemeenteraad het bevoegde gezag om uiteindelijk de beslissing te nemen op het bezwaarschrift en in zoverre wordt Van der Cruijs dus evenmin benadeeld door de wijze waarop de raad zich laat adviseren over en bijstaan in de voorbereiding van het te nemen besluit.

* Gronden van bezwaar

Bij brief van 24 maart 2026 motiveert u het bezwaar - samengevat - met de volgende argumenten:

1. het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel;
2. het bestreden besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel;
3. het bestreden besluit is onevenwichtig.

* Hoorzitting

U heeft uw bezwaarschrift kunnen toelichten tijdens de hoorzitting op 7 mei 2026. Van deze mogelijkheid heeft u samen met de heren [REDACTED] gebruik gemaakt. Van het horen is verslag opgemaakt. Het verslag treft u bijgevoegd aan.

Tijdens de hoorzitting hebben u en de heren [REDACTED] vooral aandacht gevraagd voor de overleggen die afgelopen jaren hebben plaatsgevonden tussen de heren [REDACTED] en de gemeente. De heren [REDACTED] hebben zich steeds welwillend opgesteld ten aanzien van plannen van de gemeente en het inbrengen van hun percelen. Zij hadden daarbij één voorwaarde: zij willen de gronden niet verkopen. Het is dan ook vreemd dat een voorkeursrecht wordt gevestigd.

Van grondspeculatie en prijsopdrijving kan, zo stelt u, geen sprake zijn omdat de heren [REDACTED] hun percelen niet willen verkopen. Daarnaast geeft u aan dat de beperking van het eigendom in disbalans staat met de noodzaak tot het vaststellen van het voorkeursrecht.

De heer [REDACTED] heeft aangegeven dat de percelen eigendom zijn van de erven. Zij willen de erfenis goed beheren. Zij willen de grond wel verhuren of verpachten, maar niet verkopen.

* Heroverweging

U heeft namens Van der Cruijs bezwaar gemaakt tegen het bestendigen van het voorkeursrecht op de percelen van Van der Cruijs aan de Via Regia te Maastricht.

De raad is van mening dat het besluit op juiste en goede gronden tot stand is gekomen. Dit standpunt zal nu aan de hand van de door u kenbaar gemaakte bezwaren nader worden toegelicht.

Ten aanzien van het bestreden besluit

Op 18 november 2025 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht op grond van artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd op de percelen, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie K, nummers 3595, 3737 en 3738, gelegen aan de Via Regia te Maastricht. Deze percelen zijn in eigendom van Van der Cruijs.

PAGINA

3 van 13



DATUM

16 juni 2026

De raad heeft op 10 februari 2026 het door het college gevestigde voorkeursrecht bestendig op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet.

Ten aanzien van de aangehaalde bezwaren

De figuur van het voorkeursrecht is ten opzichte van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) grotendeels 'beleidsneutraal' omgezet naar de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de regeling voor het voorkeursrecht is aangepast aan de begrippen, het stelsel en de doelstellingen van de Omgevingswet, maar dat verder ten opzichte van de Wvg geen grote wijzigingen zijn beoogd².

Gelet op deze beleidsneutrale overgang is de onder de Wvg gevormde rechtspraak grotendeels relevant gebleven onder de Omgevingswet. Gelet hierop zal hieronder regelmatig naar rechtspraak worden verwezen die is gevormd onder de Wvg.

Ad 1. het bestreden besluit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel

Van der Cruijs verzet zich tegen de stelling van de raad dat zij met het vestigen van het voorkeursrecht de regie wil behouden op de voorgestane gebiedsontwikkeling, prijsopdriving wil voorkomen en grondspeculatie wil voorkomen.³ Volgens Van der Cruijs is dit onjuist en doet dit standpunt geen recht aan de feitelijke gang van zaken.

Van der Cruijs onderbouwt dit door te stellen dat zijn opstellen niet reeds jaren leegstaan en dat het opmerkelijk is dat partijen niet gewoon met elkaar in gesprek zijn gegaan over de beoogde ontwikkeling. Van der Cruijs benadrukt in dit verband dat hij geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling, omdat hij hier positief tegenover staat.

Het betoog van Van der Cruijs is juridisch niet relevant. Artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet vereist namelijk dat voor de vestiging van een voorkeursrecht drie elementen aanwezig zijn:

1. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma moet een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie zijn toegedacht aan een locatie;
2. die functie wijkt af van de huidige functie; en
3. de functie mag niet al zijn toebedeeld in een omgevingsplan.

In casu heeft de raad een omgevingsvisie vastgesteld waarin een andere invulling wordt toegedacht aan de percelen van Van der Cruijs. Op pagina 174 van de omgevingsvisie staat:

"1. Beoogde ontwikkellocatie P+R Maastricht West

Beoogd wordt om aan het verkeersplein Via Regia een P+R-voorziening te realiseren. 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

² Backes e.a., Handboek Omgevingswet, p. 446-447, Den Haag: Boom Juridisch 2024

³ Van der Cruijs noemt dit het voorkomen van ongewenste transacties.



DATUM

16 juni 2026

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.

De beoogde ontwikkellocatie is op de kaart in Figuur 50 nader geduid.”

1. Beoogde ontwikkellocatie

P+R Maastricht West

Beoogd wordt om aan het verkeersplein Via Regia een P+R-voorziening te realiseren. 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.

De beoogde ontwikkellocatie is op de kaart in Figuur 50 nader geduid.



Figuur 50

De ingetekende ontwikkellocatie illustreert dat de percelen van Van der Cruijs onderdeel uitmaken van de ontwikkellocatie P+R Maastricht West.

Aldus blijkt uit de omgevingsvisie dat de raad beoogt om een andere invulling te geven aan de percelen van Van der Cruijs. In zoverre voldoet de omgevingsvisie dus aan de maatstaf die uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) volgt, namelijk dat de omgevingsvisie in ieder geval aanwijzingen moet bevatten voor de toegedachte bestemming.⁴ Een concrete functietoedeling vindt vervolgens plaats in het omgevingsplan.

⁴ ABRvS 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638, r.o. 5.2.



DATUM

16 juni 2026

Bovendien wordt de ontwikkellocatie P+R Maastricht West, zoals gezegd, weergegeven met een grondtekening, waar de percelen van Van der Cruijs onderdeel van uitmaken. Zodoende is het voor een ieder duidelijk waar het te ontwikkelen gebied ligt en wat de toegedachte functie/invulling is voor de locatie. Daardoor vindt het voorkeursrecht voldoende basis in de omgevingsvisie.⁵

Nu er een voldragen rechtsgrond is op basis waarvan het voorkeursrecht gevestigd kon worden, komt het aan op de motivering die ten grondslag ligt aan de vestiging van het voorkeursrecht. De raad heeft in dit verband gemotiveerd dat zij ten aanzien van de ontwikkeling de regie wilt behouden, omdat de gemeente daardoor de beste mogelijkheid heeft om de doelstellingen inzake P+R Maastricht West te realiseren. Verder heeft de raad toegelicht dat zij met de vestiging van het voorkeursrecht grondspeculatie en prijsopdrijving wil voorkomen.

Deze drie aspecten zijn voldoende om te voldoen aan het motiveringsbeginsel en een evenredige belangenafweging:

“De raad heeft het voorkeursrecht, zoals hiervoor weergegeven, gevestigd om de regierol voor de gemeente te behouden en grondspeculatie te voorkomen. (...) Ook wil zij speculatie voorkomen. Deze uitgangspunten en doelstellingen kunnen worden doorkruist als andere partijen in het gebied gronden gaan verwerven, zo vat de rechtbank het standpunt van de raad samen.

De rechtbank is van oordeel dat de raad hiermee voldoende heeft gemotiveerd wat het belang van de gemeente is bij vestiging van het voorkeursrecht. Gegeven de beleidsvrijheid die de raad heeft om het voorkeursrecht te vestigen, heeft de raad het algemene belang van de gemeente bij vestiging van het voorkeursrecht naar het oordeel van de rechtbank in redelijkheid zwaarder kunnen laten wegen dan het individuele belang van de eigenaren bij vrije overdraagbaarheid van hun onroerende zaak. Daarbij neemt de rechtbank in aanmerking dat de inbreuk op het eigendomsrecht in zoverre beperkt is dat eisers de percelen die zij in eigendom hebben, eerst aan de gemeente moeten aanbieden voordat zij de percelen aan iemand anders kunnen overdragen. Het genot van de eigendom wordt niet geraakt en zij worden ook niet gedwongen om hun percelen aan de gemeente te verkopen” [onderstreping toegevoegd].⁶

En:

“Uit de uitspraak van de Afdeling van 22 november 2006 in zaak nr. 200602047/1 volgt dat de wens de regierol bij de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente te behouden voldoende is ter motivering van de vestiging van het voorkeursrecht”.⁷

Met het bovenstaande in ogenschouw genomen, kan het standpunt van Van der Cruijs hem niet baten. De raad had (I) een grondslag om het voorkeursrecht te vestigen en (II) een legitieme reden om het voorkeursrecht te vestigen. Die legitieme reden heeft zij vervolgens op een begrijpelijke wijze gemotiveerd en opgenomen in het bestreden besluit.

⁵ Vgl. rb. Den Haag 28 november 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:19692, r.o. 4.4-4.6.

⁶ Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266.

⁷ ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.3.



DATUM

16 juni 2026

Ad 2. het bestreden besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel

Van der Cruijs stelt dat het bestreden besluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel, omdat de noodzaak voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt en de nadelige gevolgen voor hem niet in verhouding staan tot het daarmee te dienen doel.

De raad heeft evenwel gemotiveerd dat zij met de vestiging van het voorkeursrecht de regie ten aanzien van de ontwikkeling wil behouden, prijsopdriving wil voorkomen en grondspeculatie wil voorkomen. De raad geniet in dit verband een grote mate van beleidsruimte bij de afweging of zij overgaat tot het vestigen van een voorkeursrecht.⁸ In die afweging speelt een rol dat de beperking van het eigendomsrecht van een eigenaar gering is.⁹ De beperking van het eigendomsrecht is er namelijk slechts in gelegen dat Van der Cruijs, in het geval van een verkoopwens, de gemeente de eerste gelegenheid tot koop moet bieden. Het genot van de eigendom wordt evenwel niet geraakt en er bestaat ook geen plicht voor Van der Cruijs om zijn eigendom te verkopen aan de gemeente.

De gemeente heeft aldus in redelijkheid kunnen besluiten tot het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen van Van der Cruijs. Had de gemeente namelijk afgezien van het vestigen van het voorkeursrecht, dan had voor de gemeente voortdurend het risico bestaan dat de door haar gewenste ontwikkeling zou worden doorkruist door een derde partij. Simpelweg omdat de gemeente zich dan in een concurrentiepositie met de markt begeeft. En de gemeente heeft nu juist in het bestreden besluit gemotiveerd dat zij dit risico in de kiem wil smoren met de vestiging van het voorkeursrecht.

In de tweede plaats brengt Van der Cruijs naar voren dat grondspeculatie of prijsopdriving ten aanzien van zijn percelen een irreële vrees is van de gemeente. Van der Cruijs stelt namelijk niet van plan te zijn om de percelen te verkopen.

Voor dit punt geldt dezelfde grote mate van beleidsruimte die de raad heeft bij het vestigen van het voorkeursrecht. De raad heeft gemeend een voorkeursrecht te moeten vestigen om de beoogde ontwikkeling en de daarvoor benodigde percelen veilig te stellen. Dat heeft de raad ook gemotiveerd in het bestreden besluit. De raad heeft deze afweging in redelijkheid kunnen maken tegen de achtergrond dat de inbreuk op het eigendomsrecht van Van der Cruijs maar beperkt is.

Aldus is het bestreden besluit niet onevenredig. Het vestigen van een voorkeursrecht is er namelijk op gericht te voorkomen dat overeenkomsten van eigenaren met derden de regiefunctie van de gemeente doorkruisen.¹⁰ De gemeente heeft zodoende ook toegelicht dat zij, door de vestiging van het voorkeursrecht, de regie wil houden over de (her)ontwikkeling van P+R Maastricht West en speculatie en prijsopdriving wil voorkomen. Dit doel kan niet op een meer geschiktere wijze worden bereikt door de raad. Immers, zou de raad geen voorkeursrecht hebben gevestigd en daarentegen ingezet hebben op een vrijelijk overleg met Van der Cruijs, dan had Van der Cruijs nog de mogelijkheid, in tegenstelling tot de situatie dat een voorkeursrecht is gevestigd, om zijn perceel vrijelijk te vervreemden. Het gevolg daarvan is dat de gemeente hierdoor niet de regie kan voeren

⁸ Vgl. Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266.

⁹ Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266; rb. Amsterdam 23 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6019; rb. Gelderland 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469.

¹⁰ Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266.



DATUM

16 juni 2026

over de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling in het gebied. Gelet hierop bestaat er geen onevenredigheid tussen de nadelige gevolgen van het besluit voor Van der Cruijs in verhouding tot de met het bestreden besluit te dienen doelen.¹¹

Ad 3. het bestreden besluit is onevenwichtig

Van der Cruijs brengt naar voren dat de gevolgen van het bestreden besluit aanzienlijk zijn voor hem. Dat is drieledig: het voorkeursrecht beperkt de beschikkingsvrijheid, doorkruist een legitieme en noodzakelijke bedrijfsherstructurering en belemmert in het ontwikkelen van het eigendom.

Het voorkeursrecht beperkt de beschikkingsvrijheid en doorkruist een gewenste bedrijfsherstructurering

Van der Cruijs stelt dat hij op onaanvaardbare wijze wordt beperkt in de vrijheid om zijn onderneming naar eigen inzicht in te richten. Hij wil omwille van ondernemingsrechtelijke en fiscale redenen zijn vastgoed onderbrengen in een aan hem gelieerde onderneming.

In dit licht heeft hij het college op 2 december 2025 schriftelijk verzocht om een uitzondering te maken op de aanbiedingsplicht, voortvloeiend uit artikel 9.7 Omgevingswet. Het verzoek van Van der Cruijs is gestoeld op artikel 9.10 Omgevingswet. Dit artikel bepaalt dat het bevoegd gezag op verzoek kan besluiten om een uitzondering te maken op de aanbiedingsplicht. De vervreemder (Van der Cruijs) dient aan zijn verzoek gewichtige redenen ten grondslag te leggen.

Het college heeft bij brief van 9 december 2025 geantwoord op het verzoek van Van der Cruijs. Het college heeft daarin aangegeven de voorgestelde overdracht te willen beoordelen om te bezien of deze voor de gemeente niet nadelig uitpakt. In dit verband heeft het college zeven vragen gesteld aan Van der Cruijs en aangegeven dat eerst na beantwoording van deze vragen en bestudering van (I) de koopovereenkomst en (II) de concept akte van levering zij een oordeel kan vormen over de aanwezigheid van gewichtige redenen. Van der Cruijs heeft tot op heden niet voorzien in de benodigde informatie, waardoor het college niet op zijn verzoek heeft kunnen beslissen.

Overigens stellen wij vast dat Van der Cruijs een verzoek op grond van artikel 9.10 Omgevingswet louter aan het college heeft gedaan. Het college heeft evenwel nooit op het verzoek kunnen beslissen, omdat de benodigde gegevens niet zijn aangeleverd door Van der Cruijs. Het college is thans ook niet meer in staat om op het verzoek te beslissen, omdat het verzoek van 2 december 2025 is gedaan in navolging van het door het college gevestigde voorkeursrecht. Dat voorkeursrecht is evenwel vervallen doordat de raad op 10 februari 2026 het voorkeursrecht heeft bestendigd. Daarmee is het bevoegd gezag verplaatst van het college naar de raad. En omdat uit de wet niet volgt dat een verzoek op grond van 9.10 Omgevingswet aan het college overgaat op de raad – zoals dat wel is geregeld voor bezwaarschriften –, had Van der Cruijs zijn verzoek moeten herhalen bij de raad.

Aldus is de raad niet gehouden het verzoek van Van der Cruijs d.d. 2 december 2025 bij haar besluitvorming te betrekken. Het had op de weg van Van der Cruijs gelegen om zijn verzoek

¹¹ Rb. Gelderland 11 november 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:6160, r.o. 5.3.



DATUM

16 juni 2026

ingevolge artikel 9.10 Omgevingswet ook aan de raad te doen en de raad in dit verband de benodigde informatie te verstrekken.

Dan resteert de stelling van Van der Cruijs dat hij wordt beperkt in de beschikingsruimte ten aanzien van zijn eigendom. Daarvan hebben wij al gezegd dat die beperkte inbreuk op het eigendomsrecht in de rechtspraak steevast leidt tot het oordeel dat het algemeen belang bij het vestigen van een voorkeursrecht zwaarder weegt dan het belang van de eigenaar van vrije overdraagbaarheid.¹²

Het voorkeursrecht Van der Cruijs heeft invloed op het ontwikkelen van zijn eigendom

Van der Cruijs stelt dat hij vanwege het voorkeursrecht wordt beperkt in zijn mogelijkheden om zijn eigendom te ontwikkelen. Van der Cruijs stelt ook dat eigen investeringen in het eigendom in grote mate achterwege zullen blijven, omdat het voorkeursrecht 'als een zwaard van Damocles' boven zijn hoofd hangt.

Wij stellen voorop dat een voorkeursrecht twee rechtsgevolgen heeft:

1. het voorkeursrecht leidt tot een beperking in de overdraagbaarheid van de eigendom; en
2. het voorkeursrecht leidt tot een beperking in de overdraagbaarheid van de beperkte rechten op de onroerende zaak.¹³

Het voorkeursrecht heeft aldus niet tot gevolg dat Van der Cruijs zijn eigendom niet meer vrijelijk kan ontwikkelen. Het voorkeursrecht leidt er evenmin toe dat Van der Cruijs zijn eigendom moet verkopen aan de gemeente. Oftewel, zolang Van der Cruijs niet uit eigen initiatief besluit om zijn eigendom te verkopen, kan hij zijn eigendom blijven gebruiken en ontwikkelen. Dat Van der Cruijs vanwege het voorkeursrecht zelf niet meer de bereidheid heeft om in zijn eigendom te investeren, is een opstelling die voor zijn eigen rekening komt.

In zoverre is de stelling van Van der Cruijs dat het voorkeursrecht invloed heeft op de verhuur van het tankstation evenzeer onjuist. Het voorkeursrecht is niet van invloed op de huurovereenkomst tussen Van der Cruijs en de gemeente in die zin dat de huurovereenkomst niet van rechtswege wordt beëindigd of eindigt ten gevolge van de vestiging van het voorkeursrecht. Feit is wel dat wanneer de gronden van Van der Cruijs in ontwikkeling worden genomen, de huur zal (moeten) worden beëindigd, maar dit is geen (rechtstreeks en daaruit voortvloeiend) gevolg van het voorkeursrecht.

* ambtelijke reactie op het gestelde feitencomplex

In het bezwaarschrift is een feitencomplex vermeld. Tijdens de hoorzitting heeft u aangegeven dat in de onderhavige zaak het feitencomplex van belang is.

Op verzoek van de commissie is er een ambtelijk reactie op het gestelde feitencomplex opgesteld. Deze reactie maakt onderdeel uit van het dossier.

¹² Rb. Oost-Brabant 10 oktober 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:6266; rb. Amsterdam 23 september 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:6019; rb. Gelderland 26 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2469.

¹³ *Kamerstukken II* 2018/19, 35133, nr. 3, p. 68.



DATUM

16 juni 2026

In de reactie wordt het volgende vermeld.

In het bezwaarschrift wordt gesteld dat het besluit in strijd is met het evenredigheidsbeginsel, omdat de noodzaak voor het vestigen van een voorkeursrecht ontbreekt. Hiertoe wordt kort samengevat aangevoerd dat cliënten bereid zijn hun eigendom (percelen en opstallen) ter beschikking te stellen via privaatrechtelijke constructies en daartoe in gesprek waren met de gemeente en dat bezwaarmakers niet voornemens zijn hun eigendom aan derden te verkopen.

De gemeente onderschrijft dat partijen al geruime tijd met elkaar in gesprek zijn. Deze gesprekken hebben echter (nog) niet geleid tot overeenstemming over verkoop (of gebruik -daarbij in het midden gelaten of dat een voor de gemeente passende/wenselijke constructie zou kunnen zijn-) van de benodigde percelen ten behoeve van de realisatie van P+R West.

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 'Stad van dichtbij' (2026) is de locatie verkeersplein Via Regia in navolging op de voorgaande Omgevingsvisie (2020), het Realisatieplan 'Parkeren op Afstand' (2021) en het aanvullend onderzoek van adviesbureau Goudappel d.d. 22 juli 2025 aangewezen als beoogde ontwikkellocatie voor P+R West. Bovendien werd op 4 november 2025 (amendement bij programmabegroting 2026) besloten de ontwikkeling van P+R West voortvarend ter hand te nemen. Gezien het (maatschappelijk) belang en urgentie van de beoogde ontwikkeling wenst de gemeente actief regie te nemen ten aanzien van deze ontwikkeling. Om de regie op de ontwikkeling te behouden/verkrijgen en grondspeculatie tegen te gaan, heeft de gemeente het instrument 'voorkeursrecht' ingezet. Het voorkeursrecht biedt de gemeente (juridische) zekerheid dat het onroerend goed niet aan derden wordt vervreemd. Zonder voorkeursrecht heeft de gemeente deze zekerheid niet.

Het feit dat er een voorkeursrecht is gevestigd staat het voortzetten van de lopende gesprekken zeker niet in de weg. De gemeente heeft bezwaarmakers ook meermaals uitgenodigd voor een vervolgoverleg.

De gemeente herkend zich dan ook niet in het beeld dat wordt geschetst dat gesprekken voortijdig (rauwelijks) zijn afgebroken.

Gelet op voorgaande is ons inziens, anders dan bezwaarmakers betogen, inzet van het voorkeursrecht noodzakelijk en is er ook geen sprake van een 'onjuist en sterk misleidend beeld' dat het noodzakelijk is om een voorkeursrecht te vestigen om de regie te houden en om ongewenste transacties te voorkomen. Daartoe is juist het instrument voorkeursrecht in de Omgevingswet opgenomen.

Verder willen we, zonder uitpuittend te zijn, nog op enkele passages reageren die ons inziens niet de juiste dan wel een onvolledige gang van zaken weergegeven:

. In punt 6 van het bezwaarschrift wordt ingegaan op de huurovereenkomst tussen gemeente en Van der Crujjs Beheer B.V. met betrekking tot een perceel onbebouwde grond, waarop zich een tankstation (opstal) van cliënten bevindt.

Als eerste merken we op dat deze huurovereenkomst niet relevant is in relatie tot de vraag of de voorkeursrechtbeschikking correct tot stand is gekomen.

Ten tweede wordt aangegeven dat de gemeente op 20 maart 2025 vanwege de status van de ontwikkeling 'Hart van West' per brief heeft laten weten dat de huurovereenkomst wordt verlengd tot

PAGINA

10 van 13



DATUM

16 juni 2026

31 december 2027. In de brief wordt echter niet gesproken over 'Hart van West'. Verlenging van de huurovereenkomst heeft destijds plaatsgevonden omdat de beoogde locatie van P+R West nog niet vaststond.

. In punt 7 wordt aangegeven dat bezwaarmakers samen met Wyckerveste een voorstel hebben gedaan voor het realiseren van parkeerplaatsen met horecafunctie, dit voorstel is ons niet bekend. Verder wordt opgemerkt dat een ontwikkeling van het gehele gebied (bekend onder de naam 'Hart van West') niet enkel de wens van de gemeente was, maar ook van de eigenaren van het nabijgelegen winkelcentrum Brusselse Poort en leisure-centrum en dat daartoe al in 2019 een gezamenlijk onderzoeksopdracht is gegeven.

. Punt 14/15/36: aangegeven wordt dat bezwaarmakers het vastgoed (percelen met opstallen) op 10 november 2025, dus net voordat het voorkeursrecht door het college werd gevestigd, verkocht hebben aan Van der Cruijs Beheer B.V en dat notariële levering op 27 november 2025 stond gepland maar geen doorgang kon vinden vanwege het gevestigde voorkeursrecht. Bezwaarmakers geven aan dat zij hierdoor op onaanvaardbare wijze beperkt worden in de vrijheid om hun onderneming naar eigen inzicht in te richten. 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 dan kan het bestuursorgaan besluiten dat wordt afgezien van de aanbiedingsplicht (9.10 Omgevingswet). Daartoe is namens bezwaarmakers per brief d.d. 2 december een verzoek ingediend dat door het college in behandeling is genomen. Blijkens de parlementaire geschiedenis moet de voorgestelde overdracht specifiek kunnen worden beoordeeld om te bezien of deze voor de gemeente niet nadelig uitpakt. Per brief d.d. 9 december 2025 is aan bezwaarmakers onder meer medegedeeld dat teneinde te kunnen beoordelen wat nu precies de bedoeling is van de voorgenomen transactie, het college graag inzage wenst in (i) de volledige koopovereenkomst van 10 november 2025 tussen de erven Van der Cruijs en Van der Cruijs Beheer B.V. en (ii) de concept akte van levering. Om ook de context ten aanzien van de voorgenomen transactie goed in beeld te hebben, heeft het college aangegeven graag — onderbouwd — antwoord te wensen op enkele vragen. Tot op heden heeft het college de gevraagde aanvullende informatie niet ontvangen.

. Onder punt 33 wordt aangegeven dat: 'De timing van het voorkeursrecht, kort na deze interne transactie, onderstreept dat geen sprake is van een objectieve noodzaak, maar van een reactieve maatregel'. Deze zin suggereert dat de gemeente op de hoogte was van de voorgenomen 'interne transactie', dat was zij echter niet. Het is ons dan ook niet duidelijk waarom dit wordt gesteld. De gemeente werd pas op de hoogte gesteld van deze 'interne transactie' op het moment dat de gemeentelijk projectleider de bezwaarmakers persoonlijk op de hoogte stelde van het gegeven dat het college een voorkeursrecht had gevestigd.

. Onder punt 19 t/m 21 en 27 wordt het beeld geschetst dat de gemeente (tijdelijke) leegstand van de opstallen als argument/motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht gebruikt. Het is ons onduidelijk op basis waarvan men tot deze conclusie komt. (tijdelijke) leegstand is niet als argument gebruikt voor het vestigen van het voorkeursrecht.

PAGINA

11 van 13



DATUM

16 juni 2026

* Kostenvergoeding

Ten aanzien van het verzoek om kostenvergoeding merken wij het volgende op.

Volgens artikel 7:15, lid 2 van de Awb, komen deze kosten uitsluitend voor vergoeding in aanmerking indien het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Dat is hier niet het geval. Het primaire besluit wordt niet herroepen, maar wordt in stand gelaten.

* Samenvatting

U heeft namens Van der Cruijs bezwaar gemaakt tegen het bestendigen van het voorkeursrecht op de percelen van Van der Cruijs aan de Via Regia.

Gelet op het voorgaande is het bezwaar van Van der Cruijs ontvankelijk en ongegrond. Het bestreden besluit berust op een deugdelijke motivering en is zorgvuldig en evenredig.

De raad heeft besloten:

1. Het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het bestreden besluit (bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht) onder aanvulling van de motivering zoals verwoord in deze beslissing op bezwaar, in stand te laten.
3. Het verzoek om kostenvergoeding af te wijzen.

Hoogachtend,

de griffier,

de voorzitter,

PAGINA

12 van 13



DATUM

16 juni 2026

Beroepsclausule

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden binnen 6 weken na bekendmaking beroep instellen bij rechtbank Limburg, bestuursrecht, Postbus 950 6040 AZ Roermond.

Volgens artikel 6:5 Algemene wet bestuursrecht moet het beroepschrift worden ondertekend en met daar in

- a. de naam en het adres van de indiener
- b. de dagtekening
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- d. de gronden van het beroep

Voor het indienen van beroepschrift is op grond van artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht verschuldigd.

Als tegen een besluit beroep is ingesteld bij de rechtbank Limburg, kan de voorzieningenrechter worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen als onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

De verzoeker om een voorlopige voorziening betaalt volgens artikel 8:82, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht griffierecht.

U kunt ook digitaal beroep aantekenen of een voorlopige voorziening aanvragen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

PAGINA

13 van 13

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen