



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: 7 mei 2026
de hoorzitting heeft geheel achter gesloten deuren
plaatsgevonden
Inzake: een bezwaar tegen het besluit voorkeursrecht
Dosiernr: Z2026-00002653

AANWEZIG:

- namens de gemeenteraad: [redacted] (concernjurist, voorzitter), de heer [redacted] (raadsgriffier), mevrouw [redacted] (domeingriffier) en mevrouw mr. [redacted] (jurist) bezwaar en beroep
- bezwaarmaker(s): mr. [redacted]

1. Opening en procedure

De voorzitter opent de zitting en heet aanwezigen welkom.

Er volgt een korte kennismaking en toelichting op:

- de procedure, en
- het verdere verloop van de behandeling.

De behandeling vindt plaats achter gesloten deuren.

2. Toelichting bezwaarmaker

2.1 Verwachtingen vooraf

[redacted] geeft namens bezwaarmaker [redacted] aan:

- te hebben verwacht dat sprake zou zijn van een tweepartijengesprek,
- waarin nog ruimte zou bestaan voor overleg met de gemeente.

Men spreekt teleurstelling uit dat:

- dit overlegmoment ontbreekt,
- en dat er geen zienswijze of reactie van de gemeente beschikbaar is.

3. Toelichting bezwaren [redacted]

3.1 Onjuiste feitelijke grondslag

Volgens [redacted] zijn de feiten in het raadsvoorstel onjuist weergegeven:

- Bij een correcte weergave zou het besluit niet in stand kunnen blijven.

3.2 Voorgeschiedenis (P&R-ontwikkeling)

- In 2018 heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden over de ontwikkeling van een P&R.
- Cliënten stonden open voor medewerking.
- Nadien hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden.
- Volgens bezwaarmaker:



DATUM

7 mei 2026

- is de gemeente meerdere malen van koers veranderd,
- en waren gesprekken nog actief gaande.

Daarbij:

- Cliënten hebben meermaals aangegeven niet te willen verkopen (o.a. te lezen in verslagen maart en juni 2025).

3.3 Noodzaak ontbreekt

Volgens bezwaarmaker:

- was er geen aanleiding om een voorkeursrecht te vestigen terwijl gesprekken nog liepen, ontbreekt daarmee de noodzaak.

4. Juridische bezwaren

4.1 Evenredigheid en noodzaak

Het besluit voldoet volgens bezwaarmaker niet aan:

- het evenredigheidsbeginsel, en
- het vereiste van noodzakelijkheid.

Vraag die wordt opgeworpen:

- Wordt het voorkeursrecht ingezet om cliënten feitelijk tot verkoop te dwingen?

4.2 Speculatie en prijsopdrijving

- De gemeente voert aan dat het voorkeursrecht nodig is om speculatie te voorkomen.
- Volgens bezwaarmaker is dit onjuist:
 - cliënten hebben expliciet aangegeven niet te willen verkopen,
 - het perceel moet in de familie blijven voor toekomstige generaties.

5. Financiële en eigendomsrechtelijke gevolgen

5.1 Beperking eigendomsrecht

- Volgens bezwaarmaker is sprake van een onevenredige inperking van het eigendomsrecht.
- Investerings zijn feitelijk niet meer mogelijk.

5.2 Fiscale en juridische gevolgen

- Er was een voornemen om:
 - het perceel onder te brengen in een BV-structuur (erven),
 - en de tbs-regeling te beëindigen.
- Door het voorkeursrecht kan deze herstructurering niet doorgaan.

5.3 Vermogensschade

- Het perceel wordt per 1 januari 2026 in box 3 ondergebracht.
- Dit leidt tot financiële nadelen.
- De tbs-regeling kent een looptijd van 5 jaar.

PAGINA

2 van 4



DATUM

7 mei 2026

Volgens bezwaarmaker:

- toont de gewenste inbreng in de BV juist aan dat er geen verkoopintentie is,
- aangezien verhuur financieel gunstiger is.

6. Emotionele en bedrijfsmatige belangen

- De familie is sinds 1970 gevestigd op deze locatie.
- Het perceel heeft:
 - emotionele waarde,
 - betekenis voor pensioenvoorziening.
- Als "goed huisvader" wil men het perceel beheren, en laten renderen voor de toekomst.

7. Alternatieven en samenwerkingsvoorstellen

7.1 Bereidheid tot samenwerking

- Cliënten zijn bereid mee te werken aan een P&R-ontwikkeling, mits:
 - sprake is van een rendabel model (huur/pacht).

7.2 Concrete voorstellen

- De gemeente zou het perceel direct kunnen huren.
- Alternatief voorstel:
 - P&R op het bedrijfskavel,
 - tankstation benutten als winkelvoorziening,
 - behoud van huidige opbrengsten voor cliënten.

7.3 Kritiek op gemeentelijke koers

- Volgens bezwaarmaker kiest de gemeente nu:
 - uitsluitend voor een standalone P&R,
 - en laat zij alternatieven buiten beschouwing.

Daarnaast:

- Suggestie dat leegstand is ontstaan door langdurige gesprekken met de gemeente, niet door nalatigheid van cliënten.

8. Nadere juridische duiding

- Voorkeursrecht wordt doorgaans ingezet bij meerdere grondeigenaren,
- In dit geval is er één eigenaar die bereid is tot overleg.

Volgens mr

- wordt een onjuist beeld geschetst van cliënten (alsof zij niet willen meewerken).
- rijst de vraag of de raad volledig en juist is geïnformeerd.

Samenvatting bezwaren

Het besluit kan volgens bezwaarmaker niet in stand blijven omdat:

PAGINA

3 van 4



DATUM

7 mei 2026

- de feiten onjuist zijn,
- de noodzaak ontbreekt,
- het besluit onevenredig is.

9. Tweede termijn (aanvullingen)

9.1 Dhr. [REDACTED]

- Er is door de wethouder aangegeven dat ook andere ontwikkelingen mogelijk zijn dan een P&R.
- Dit versterkt het gevoel dat het doel van het voorkeursrecht onduidelijk of verschuivend is.
- Wij zijn geen projectontwikkelaars en willen enkel hun familiebezit veiligstellen.
- Er is een gevoel van druk richting verkoop, verslechtering van de relatie met de gemeente.

10. Afsluiting

De voorzitter sluit de zitting en licht de verdere procedure toe:

- Het voornemen is dat de gemeenteraad in juni 2026 een besluit op bezwaar zal nemen.

Opgemaakt te Maastricht op 18 mei 2026.

P. Peeters
Secretaris

Gezien
S. Spoelstra
voorzitter

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