

Zienswijze n.a.v. bezwaarschrift d.d. 24 maart 2026

Op 24 maart 2026 is namens de heren P. van der Cruijs en de heer G. van der Cruijs bezwaar gemaakt tegen het besluit van de raad van de gemeente Maastricht (hierna: 'raad') van 10 februari 2026.

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 herkent 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 uitpuddend 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 Cruijs 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 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 reclamanten 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.