

GRONDEN

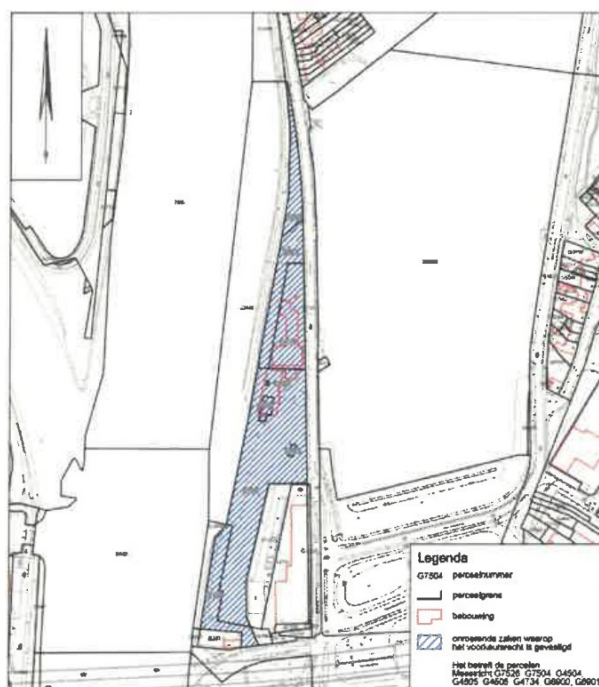
1. Voorliggend besluit

Uw college heeft een voorlopig voorkeursrecht gevestigd ten behoeve van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling van de percelen aan de Noordoostelijke Maasoever.

De percelen van cliënten zijn aangeduid op de navolgende afbeelding. Tevens is opgenomen de weergave van het concept van de grondtekening Noordoostelijke Maasoever.



Figuur 1 – kadastralekaart.com met aangevulde inkleuring percelen in blauw.



Figuur 2 – concept grondtekening Noordoostelijke Maasoever.

In het navolgende zullen de redenen waarom uw college ten onrechte is overgegaan tot het voorlopig vestigen van het voorkeursrecht worden toegelicht.

2. Grondslag

Voor het vestigen van een voorkeursrecht moet er een grondslag zijn. Dit kan zijn de voorkeursrechtbeschikking zelf, waarin een nieuwe functie is toegedacht aan percelen, ofwel bijvoorbeeld een omgevingsvisie of omgevingsplan.

In onderhavig geval is op dit moment nog geen omgevingsvisie of omgevingsplan vastgesteld. Het is de bedoeling dat de raad op 27 januari 2026 gaat instemmen met een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht en dat die visie als grondslag voor het

vestigen van het voorkeursrecht gaat dienen. De grondslag is derhalve formeel juridisch artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet.

Cliënt bestrijdt dat deze werkwijze conform het zorgvuldigheidsbeginsel is. Er is sprake van strijd met artikel 3:2 jo. 3:4 jo: 3.46 Awb.

De geactualiseerde Omgevingsvisie is simpelweg nog niet vastgesteld en kan dan ook niet als grondslag dienen. Er wordt belanghebbenden gelegenheid geboden tot inspraak aangaande (ontwerp) besluitvorming waarin ten onrechte al vooruit wordt gelopen op toekomstige gebeurtenissen.

De voornoemde werkwijze leidt ertoe dat de mogelijkheid tot inspraak die nu wordt gegeven onzorgvuldig is en de toets der kritiek niet kan doorstaan.

Los van de onzorgvuldige werkwijze is van belang dat ook de Omgevingsvisie zelf niet als grondslag kan dienen. Op pagina 7 van het collegebesluit staat navolgende passage:

4. Argumenten

1.1 De boogde functie past binnen reeds vastgestelde beleidskaders

In de door de raad vastgestelde gebiedsvisie TregaZinkwit (juli 2022) is de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van het Tregaterrein en Zinkwitterrein heeft de raad op 17 december 2024 een grondexploitatie vastgesteld.

Ook het vergroenen van de Noordoostelijke Maasoever en de aanleg van nieuwe loop- en fietsverbindingen zijn opgenomen in voornoemde gebiedsvisie. De hierboven beschreven beoogde ontwikkelingen zijn expliciet opgenomen in de nog door de raad vast te stellen geactualiseerde Omgevingsvisie.

Op pagina 11 van het collegebesluit staat:

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De raad dient de Omgevingsvisie waarin de uitgangspunten van de gebiedsvisie TregaZinkwit (2022) worden verankerd nog vast te stellen

Besluitvorming over de geactualiseerde Omgevingsvisie 2040 vindt plaats in januari 2026.

Er wordt derhalve gesteld dat de beoogde ontwikkelingen expliciet zijn opgenomen in de nog vast te stellen geactualiseerde Omgevingsvisie. Er zou derhalve in de visie voldoende concreet inzicht worden gegeven in de voorziene functiewijziging en daarmee grondslag vormen voor het vestigen van het voorkeursrecht.

In ieder geval is in de Omgevingsvisie 2040, zoals die te raadplegen is via de Agenda van de Domeinvergadering Fysiek d.d. woensdag 10 december 2025, geen sprake van concreet inzicht in de voorziene functiewijziging.

Er wordt vooral in algemene termen gesproken over de gebiedsontwikkeling van het TregaZinkwit.

Op pagina 137 van de visie staat een afbeelding van Stadsdeel Noord. Een fragment is hieronder opgenomen:



Figuur 3 – Stadsdeelkaart Noord-West, p. 137 Omgevingsvisie Maastricht 2040.

De kaart is zeer grofmazig en geeft geen concreet inzicht in de voorziene functiewijzigingen ter plaatse van de percelen van cliënt.

Op pagina 175 en 176 van de visie wordt kort ingegaan op de gronden die zijn aangewezen voor het vestigen van een voorkeursrecht. Op pagina 176 wordt het gebied 'Noordoostelijke Maasoever' beschreven. Dat is ook de enige plek in de gehele visie van 186 pagina's waarbij dit gebied expliciet wordt genoemd. Slechts navolgende wordt beschreven over het gebied:

Beoogd wordt de noord oostelijke Maasoevers te vergroenen (stedelijk groengebied) en hier een langzaamverkeersbinding (wandel- en fietspaden) aan te leggen, die het gebied beter moet verbinden via de Griend naar de Wilhelminabrug en het Stationsgebied.

De beoogde ontwikkellocatie is op de kaart in Figuur 52 nader geduid.



Figuur 52

Blijkens de Memorie van toelichting op de Omgevingswet is een deugdelijke motivering bij het vestigen van een (voorlopig) voorkeursrecht noodzakelijk. Een deugdelijke motivering houdt onder meer in dat de aanleiding en de noodzaak van de voorkeursrechtbeschikking moeten worden beschreven en de juridische gronden waarop de beschikking rust. Het bestuursorgaan moet motiveren dat het algemeen belang rechtvaardigt dat een voorkeursrechtbeschikking wordt gegeven.¹

Er is in het voorliggende besluit onvoldoende concreet inzicht gegeven in de voorziene functiewijziging op de gronden van cliënt. Uit het collegebesluit volgt geen concrete weergave van de beoogde functiewijziging. Enige concrete duiding blijkt ook niet uit de Omgevingsvisie.

Cliënt is geconfronteerd met een verregaand besluit zonder deugdelijke motivering. Het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is niet afdoende gemotiveerd en uit de besluitvorming volgt geen motivering dat het algemeen belang in dit geval een voorkeursrecht rechtvaardigt.

Om voornoemde redenen kan het besluit niet in stand blijven en is het verzoek om voor de percelen van cliënt het besluit bij te stellen.

3. Belangenafweging

Het vestigen van een voorkeursrecht leidt tot belemmering van het eigendomsrecht. Cliënt is niet meer vrij om zijn percelen te verkopen aan derden. Dit brengt met zich dat de wetgever de verplichting heeft gesteld om het besluit tot het vestigen van een

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2018–2019, 35 133, nr. 3, pagina 77.

voorkeursrecht deugdelijk te motiveren. Alsook dat gemotiveerd moet worden dat het algemeen belang moet prevaleren boven het belang van een individu.

Uit het besluit volgt op geen enkele wijze dat een concrete belangenafweging heeft plaatsgevonden terzake de percelen van cliënt specifiek. Cliënt ziet zijn belangen niet terug in de overwegingen. Daarbij is specifiek van belang dat de gronden van cliënt met een voorkeursrecht zouden moeten worden belast, terwijl de direct aangrenzende percelen G7503 en bijvoorbeeld G4731 niet worden belast met een voorkeursrecht. Die percelen zijn niet in eigendom van de gemeente Maastricht. Ter verduidelijking dient onderstaande afbeelding.



Figuur 4 – Uitsnede concept grondtekening Noordoostelijke Maasoever.

Vornoemde geeft cliënt te meer de vrees dat een besluit is genomen zonder de feiten c.q. de feitelijke situatie goed in beeld te hebben.

Uit het besluit volgt geen enkele uitwerking of globale inrichting van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Het is derhalve ook niet uitgesloten dat het niet noodzakelijk is om op de percelen een voorkeursrecht te vestigen. Enerzijds is verzuimd om te motiveren of voor de percelen een voorkeursrecht nodig is vanwege gebrek aan uitwerking van de beoogde functie en anderzijds blijkt ook niet van een belangenafweging in dit kader.

Naar het oordeel van cliënt dient zijn belang voor het geheel onbelast kunnen beschikken over zijn percelen zwaarder te wegen dan het ongemotiveerde algemene belang voor het vestigen van een voorkeursrecht op de percelen.

CONCLUSIE

Cliënt concludeert tot gegrondverklaring van zijn bezwaarschrift, herroeping van het bestreden besluit en vergoeding van de gemaakte kosten (artikel 7:15 lid 2 Awb).

Cliënt en ondergetekende treden gaarne met u nader in overleg terzake de voorliggende kwestie.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



Voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet locatie Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever

Besluit college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders heeft als volgt besloten, welk besluit hieronder integraal is opgenomen.

Het college besluit om:

1. Te concluderen dat zij mede op basis van de gebiedvisie TregaZinkwit (vastgesteld op 12 juli 2022) aan het Tregaterrein en Zinkwitterrein een gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, verkeer en groen toedenkt en aan de gronden gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer;
2. Op basis van artikel 9.1 tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 november 2025.
3. Te concluderen dat deze voorkeursrechtbeschikking drie maanden na het ingaan ervan vervalft of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrechtbeschikking – op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet – van de gemeenteraad ingaat;
4. Gezien de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), de betrokken belanghebbenden (lees: eigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten;
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:
 - a) bekend te maken aan de grondeigenaren en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
 - 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 Gemeentebblad alsmede kennis te geven van de terinzagelegging;
6. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren over het besluit tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht;
7. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit) en dit voor besluitvorming door de raad te agenderen voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de



- vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 is voorzien, maar wel als agendapunt na deze vaststelling;
8. Het ontwerp raadsvoorstel (inclusief het ontwerp raadsbesluit) aangaande de bestendiging van het voorkeursrecht door de gemeenteraad met betrekking tot de in beslispunt 2 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1, eerste lid sub b Omgevingswet gedurende 2 weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
 9. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025 en de brieven aan de grondeigenaren te ondertekenen.

Maastricht, 18 november 2025,

Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

De secretaris,

G.J.C. Kusters

De burgemeester,

W.A.G. Hillenaar

bijlagen

Grondtekening LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025

Grondtekening LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025

Perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025



Samenvatting

Het college besluit om op het Zinkwitterrein en een aantal percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. De gemeente beoogt het Zinkwitterrein (als onderdeel van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit) te ontwikkelen tot een gebied met woningbouw, groen en (lichte) bedrijvigheid. Ook wordt een aanpassing van de hoofdinfrastructuur (verkeer) voorzien. Daarnaast beoogt de gemeente de Noordoostelijke Maasoever te vergroenen, waarbij ook wordt voorzien in een langzaamverkeersverbinding die het gebied beter moet verbinden via de Griend naar de Wilhelminabrug en het Stationsgebied. Van het beoogde te ontwikkelen gebied is het Tregaterrein reeds in eigendom van de gemeente en voor een klein gedeelte van de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. Het Zinkwitterrein is eigendom van een derde. De percelen aan de Noordoostelijke Maasoever zijn grotendeels in eigendom bij derden en voor een klein deel van de gemeente. De gemeente wil regie houden op bovengenoemde ontwikkelingen en wenst derhalve een voorkeurspositie te verkrijgen bij vrijwillige verkoop van de betreffende percelen door de desbetreffende grondeigenaren. Het college besluit zodoende op die gronden een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet. Dit houdt in dat wanneer de desbetreffende eigenaar de gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

1. Beslispunten

Het college besluit om:

1. Te concluderen dat zij mede op basis van de gebiedsvisie TregaZinkwit (vastgesteld op 12 juli 2022) aan het Tregaterrein en Zinkwitterrein een gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, verkeer en groen toedenkt en aan de gronden gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer;
2. Op basis van artikel 9.1 tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaren, een en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 november 2025.
3. Te concluderen dat deze voorkeursrechtbeschikking drie maanden na het ingaan ervan vervalt of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrechtbeschikking – op grond van artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet – van de gemeenteraad ingaat;



4. Gezien de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4:11 sub a en sub c van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'), de betrokken belanghebbenden (lees: eigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en daarom artikel 4:8 van de Awb buiten toepassing te laten;
5. Toepassing te geven aan de artikelen 16.32b en 16.82a van de Omgevingswet en de voorkeursrechtbeschikking:
 - a) bekend te maken aan de grondeigenaren en deze te informeren over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
 - 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;
6. De gemeenteraad via een raadsinformatiebrief te informeren over het besluit tot (voorlopige) vestiging van het voorkeursrecht;
7. In te stemmen met het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit) en dit voor besluitvorming door de raad te agenderen voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de vaststelling van de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 is voorzien, maar wel als agendapunt na deze vaststelling;
8. Het ontwerp raadsvoorstel (inclusief het ontwerp raadsbesluit) aangaande de bestemming van het voorkeursrecht door de gemeenteraad met betrekking tot de in beslispunt 2 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1, eerste lid sub b Omgevingswet gedurende 2 weken voor zienswijzen ter inzage te leggen;
9. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025 en de brieven aan de grondeigenaren te ondertekenen.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025:

Conform.

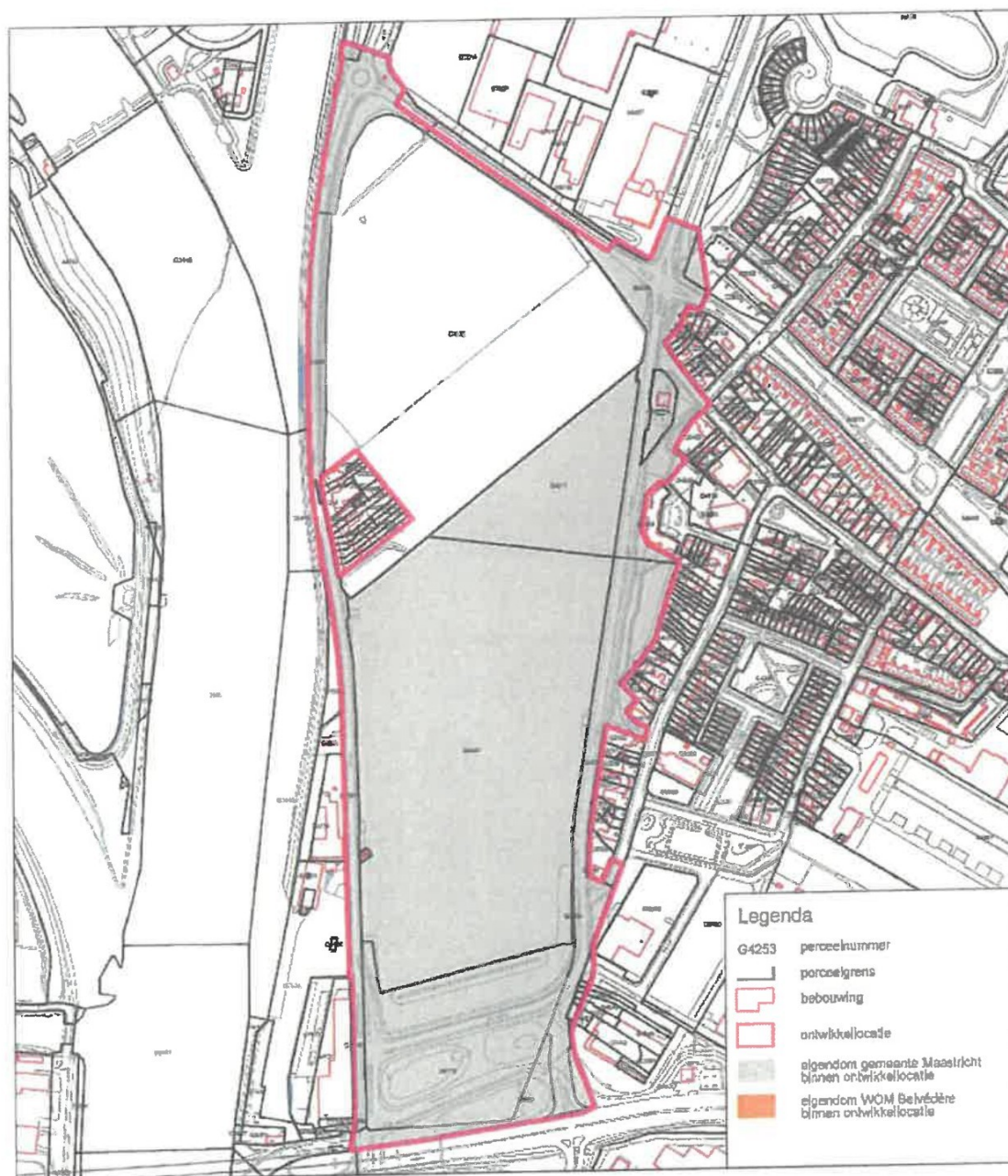


2. Aanleiding

Op 12 juli 2022 is door de gemeenteraad de gebiedsvisie TregaZinkwit vastgesteld. Hiermee is er op hoofdlijnen een integraal kader vastgelegd waarbinnen de ruimtelijke en programmatische doorontwikkeling van TregaZinkwit (en omliggend) gebied bij voorkeur zou moeten plaatsvinden. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 17 december 2024 de grondexploitatie voor de gehele gebiedsontwikkeling én een uitgewerkt kader voor de eerste fase woningbouw vastgesteld.

3. Beoogd effect

Met de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit beoogt de gemeente een ontwikkeling met woningbouw (circa 1100 woningen) en (lichte) bedrijvigheid (ca. 2,7 ha op het noordelijkste deel). In het gebied worden daarnaast twee groene wiggen voorzien die het plangebied en Limmel met de Maas moeten verbinden. Ook wordt een aanpassing van de hoofdinfrastructuur (verkeer) beoogd. Het Tregaterrein is reeds in eigendom van de gemeente (en voor een klein gedeelte van Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.). Het Zinkwitterrein is eigendom van een derde (zie figuur 1).



Figuur 1: beoogde ontwikkellocatie Trega-Zinkwit + huidige eigendomsverhouding

Daarnaast beoogt de gemeente de Noordoostelijke Maasoever te vergroenen, inclusief de aanleg van een langzaamverkeersverbinding die het gebied beter moet verbinden via de Griend naar de Wilhelminabrug en het Stationsgebied. De groene recreatieve oever versterkt de natuur en biodiversiteit en voorziet in aangename loop- en fietspaden langs de Maas die aansluiten op de Vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het Zinkwiterrrein en percelen aan de Noordoostelijke Maasoever



groene wiggen om het contact van zowel het oude Limmel, als de nieuwe woonwijk met de Maas en het centrum te versterken. De percelen aan de Noordoostelijke Maasoever zijn grotendeels in eigendom bij derden en voor een klein deel van de gemeente (zie figuur 2).



Figuur 2: beoogde ontwikkellocatie Noordoostelijke Maasoever + huidige eigendomsverhouding

De gemeente wenst ten aanzien van beide bovengenoemde ontwikkelingen actief op te treden om de regie te behouden op de ontwikkeling. Vanuit de eigenaarsrol heeft de gemeente maximale regie op de invulling van de ontwikkeling (functies, programma, e.d.), kwaliteit en voortgang van de ontwikkeling.

Vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het Zinkwitterrein en percelen aan de Noordoostelijke Maasoever



Gelet op vorenstaande acht de gemeente het wenselijk de hierboven beschreven ontwikkellocatie(s) geheel in eigendom te verkrijgen. In dat kader wenst de gemeente het instrument voorkeursrecht in te zetten. Met het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de desbetreffende gronden. Dit houdt in dat wanneer de desbetreffende grondeigenaar de gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden.

4. Argumenten

1.1 De hoogde functie past binnen reeds vastgestelde beleidskaders

In de door de raad vastgestelde gebiedsvisie TregaZinkwit (juli 2022) is de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit uitgewerkt. Voor de ontwikkeling van het Tregaterrein en Zinkwitterrein heeft de raad op 17 december 2024 een grondexploitatie vastgesteld. Ook het vergroenen van de Noordoostelijke Maasoever en de aanleg van nieuwe loop- en fietsverbindingen zijn opgenomen in voornoemde gebiedsvisie. De hierboven beschreven beoogde ontwikkelingen zijn expliciet opgenomen in de nog door de raad vast te stellen geactualiseerde Omgevingsvisie.

2.1 De gemeente wenst de regie te behouden op de beoogde gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de beoogde ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever

De gemeente wil de regie houden en sturing geven aan de beoogde ontwikkelingen. 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 voorkeursrechtbeschikking betrokken percelen. Deze rolkeuze (actief grondbeleid) van de gemeente past binnen de kaders van de Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht 2022.

2.2 Bestaande, feitelijk gebruik van de gronden/ontwikkellocatie wijkt af van de toegedachte functie

Aan de gronden/ontwikkellocaties wordt een niet-agrarische functie, te weten een gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, groen en verkeer (voor wat betreft het Tregaterrein en Zinkwitterrein) en een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer (voor wat betreft de Noordoostelijke Maasoever) toegedacht. Het bestaande, feitelijk gebruik wijkt af van die toegedachte functies. Het Tregaterrein en Zinkwitterrein is momenteel een



braakliggend terrein en de gronden aan de Noordoostelijke Maasoever zijn bedrijfsmatig in gebruik.

2.3 Vestigen van een (voorlopig) 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 de beoogde ontwikkeling een voorkeursrecht te vestigen waarmee de gemeentelijke regiefunctie bij een ontwikkeling wordt gewaarborgd, speculatie en prijsopdriving kan worden voorkomen en de verwervingsmogelijkheden worden vergroot. Het college kan, ingevolge artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besluiten om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen voor de maximale duur van 3 maanden op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

2.4 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 zaken tot een gebied met de gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, groen en verkeer (voor wat betreft het Tregaterrein en Zinkwitterrein) en een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer (voor wat betreft de Noordoostelijke Maasoever). Speculatie en prijsopdriving wordt met de vestiging van het voorkeursrecht voorkomen. Met de herontwikkeling van het Tregaterrein en Zinkwitterrein wordt een significante kwaliteitsimpuls gegeven aan het al vele jaren braakliggende gebied en kunnen er nieuwe woningen en bedrijfsruimten worden gerealiseerd. Met de ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever wordt voorzien in een groene recreatieve oever die wordt doorgetrokken vanaf het Griendpark tot aan de nieuwe ontwikkellocatie TregaZinkwit ter versterking van de natuur en biodiversiteit en met aangename loop- en fietspaden langs de Maas, die aansluiten op de groene wiggen om het contact van zowel het oude Limmel, als de nieuwe woonwijk met de Maas en het centrum te versterken. Daarmee verbetert de leefbaarheid, aantrekkelijkheid, verkeersveiligheid van de beoogde ontwikkellocaties zelf maar ook van de omliggende woongebieden. 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 aan bieden. 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.

3.1 Het (voorlopige) voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden

In artikel 9.4 Omgevingswet is bepaald dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.

4.1 Het beoogde doel van de beschikking kan slechts worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld

In artikel 4:11 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan toepassing van artikel 4:8 (gelegenheid bieden tot het indienen van zienswijzen voorafgaand aan beschikking) achterwege kan laten voor zover vereiste spoed zich daartegen verzet of het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Van voorgaande is in onderhavige kwestie sprake; indien de belanghebbende op de hoogte zou worden gesteld van het voornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht, bestaat de mogelijkheid dat het onroerend goed wordt verkocht voordat het voorkeursrecht is gevestigd.

5.1 Procedurele regels uit de Omgevingswet rondom het bekendmaken en inschrijven 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 grondeigenaren en worden deze geïnformeerd over de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit conform bijgevoegde brieven (van beperkt gerechtigden is niet gebleken);
- 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.



6.1 Informeren van de gemeenteraad

Met bijgevoegde raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad op de hoogte gesteld over het besluit van het college om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen. Tevens wordt de raad alvast geïnformeerd over de procedure rondom het bestendigen van het voorkeursrecht door de raad.

7.1 Voorlopig voorkeursrecht gevestigd door het college dient binnen 3 maanden door de Raad te worden bestendigd

Binnen 3 maanden na het ingaan van het (voorlopig) voorkeursrecht, gevestigd door het college, dient de gemeenteraad het (voorlopige) voorkeursrecht te bestendigen. Hierin voorziet het bijgevoegde ontwerp raadsvoorstel. De gemeenteraad zal worden voorgesteld om tot bestendiging over te gaan op basis van de nog vast te stellen Omgevingsvisie Maastricht 2040, waarvan vaststelling is voorzien in januari 2026;

8.1 Aan belanghebbende dient de mogelijkheid te worden geboden om zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit)

In artikel 4.8 Awb is bepaald dat voordat een bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting bedenkingen zal hebben, het die belanghebbende in de gelegenheid stelt zijn zienswijze naar voren te brengen indien a) de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen en b) die gegevens niet door de belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt. Hiervan is in onderhavig geval sprake.

Er is geen wettelijke termijn voor het bieden van gelegenheid tot het indienen van zienswijzen bij een voorkeursrecht. In dit geval wordt gekozen voor een termijn van twee weken. Dit, als gevolg van de planning van de (opvolgende) besluitvorming. Daarbij alsmede in acht genomen dat het indienen van zienswijzen vormvrij is.

9.1 Ondertekend besluit nodig

In het kader van het vestigen van het voorkeursrecht is/zijn er een ondertekend(e) voorkeursrechtbeschikking, grondtekeningen, perceellijst en brieven aan de eigenaren nodig.



Participatie

Ten aanzien van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit heeft er in de aanloop naar besluitvorming over de vaststelling van de gebiedsvisie en daarna de vaststelling van de grondexploitatie, uitgebreide participatie plaatsgevonden.

Ten aanzien van de ontwerp Omgevingsvisie (versie 2026) is er een zienswijze ingediend met het verzoek/suggestie een actieve grondpolitiek te voeren ten aanzien van het gebied ten Westen van de Borgharenweg en de Maas.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De raad dient de Omgevingsvisie waarin de uitgangspunten van de gebiedsvisie TregaZinkwit (2022) worden verankerd nog vast te stellen

Besluitvorming over de geactualiseerde Omgevingsvisie 2040 vindt plaats in januari 2026.

2.1 Voorlopig voorkeursrecht vervalt 3 maanden na het ingaan ervan.

Het voorlopig voorkeursrecht vervalt 3 maanden na het ingaan ervan. Dit betekent dat de raad binnen die termijn het voorkeursrecht dient te bestedingen, zoals bedoeld in artikel 9.1 lid 1 Omgevingswet. Indien dit niet gebeurt, 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 2 jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen.

6.1 en 8.1 Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit)

De mogelijkheid bestaat dat er zienswijzen worden ingediend tegen het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit). Alsdan dient het college een concept zienswijzennota op te stellen en zal het ontwerp raadsvoorstel door het college aangevuld worden in die zin dat uitgelegd wordt hoe voorgesteld wordt met de zienswijzen om te gaan.

6. Financiële gevolgen

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

Indien de gemeente een uitnodiging tot onderhandeling over vervreemding aan de gemeente

Vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op het Zinkwitterrein en percelen aan de Noordoostelijke Maasoever



ontvangt, is de Manager Vastgoed conform de Mandaat- volmacht en machtingslijst gemeente Maastricht februari 2023, gewijzigd december 2024 bevoegd om een beginselbesluit te nemen, inhoudende het besluit of de gemeente in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen (en dus de onderhandelingen te starten).

Ook het op verzoek van vervreemder aan de rechtbank verzoeken om een oordeel over de prijs te geven is gemandateerd aan de Manager Vastgoed. Ten aanzien van een eventuele aankoop zal een separaat collegevoorstel volgen. Het college kan alsdan 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, zoals opgenomen in artikel 8 van de Financiële verordening gemeente Maastricht.

Een uitzondering geldt voor wat betreft de aankoop van het Zinkwitterrein, waar reeds andere afspraken over zijn gemaakt. Financiële dekking voor deze aankoop is reeds voorzien in de vastgestelde grondexploitatie TregaZinkwit.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na positieve besluitvorming door het college wordt de voorkeursrechtbeschikking bekend gemaakt aan belanghebbende en wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, alsdan treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking. Daarnaast volgt een kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025 alsmede het ontwerp raadsvoorstel (inclusief ontwerp raadsbesluit). Deze kennisgeving wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot bestendiging van het voorkeursrecht op onderhavige percelen, worden belanghebbenden, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van 2 weken, ingaande op 19 november 2025 en eindigend op 3 december 2025, hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel schriftelijk, danwel mondeling, naar voren te brengen. Alsdan dient het college een concept zienswijzennota op te stellen en zal het ontwerp raadsvoorstel door het college aangevuld worden in die zin dat uitgelegd wordt hoe voorgesteld wordt met de zienswijzen om te gaan.



Het raadsvoorstel ter bestendiging van het voorkeursrecht zal geagendeerd worden voor dezelfde raadsvergadering waarin ook de vaststelling van de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is voorzien, maar wel als agendapunt ná de vaststelling van de Omgevingsvisie. Dit wordt voorzien op 27 januari 2026. Mocht vaststelling van de Omgevingsvisie onverhoopt niet op die datum plaatsvinden, dan zal ten aanzien van de bestendiging van het voorkeursrecht een gewijzigd raadsvoorstel volgen, aangezien de Omgevingsvisie dan nog niet als grondslag kan dienen. De raad kan het voorkeursrecht in dat geval bestendigen op basis van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking, waarbij dezelfde argumentatie kan worden gebruikt als bij de andere grondslag. Er dient dan wel vóór 19 februari 2026 een raadsvergadering te worden ingelast (gelet op de maximale geldingsduur van 3 maanden van het voorlopige voorkeursrecht). Wordt het voorlopige voorkeursrecht niet tijdig bestendigd dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is de eigenaar vrij om de grond aan derden te vervreemden (zie ook kanttekening 3.1).

Planning:

- 18 november 2025: collegebesluit tot vestigen voorkeursrecht
- 19 november 2025: bekendmaking voorkeursrechtbeschikking aan grondeigenaar
- 19 november 2025: inschrijving voorkeursrechtbeschikking in Kadaster (alsdan treedt voorkeursrecht in werking)
- 19 november 2025: publicatie in gemeenteblad
- 19 november 2025: stukken worden fysiek en digitaal ter inzage gelegd
- 3 december 2025: sluiting zienswijzetermijn aangaande ontwerp raadsvoorstel/-besluit
- 16 december 2025: zienswijzen in college + definitief raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht
- 6 januari 2026: domeinvergadering raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht
- 27 januari 2026: raadsvergadering raadsvoorstel bestendigen voorkeursrecht

8. Communicatie

Voor wat betreft de bekendmaking van het besluit aan belanghebbende en de kennisgeving van het besluit, wordt verwezen naar paragraaf 7. Zodra het voorkeursrecht is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster is onderhavig collegevoorstel openbaar. De raad wordt direct aansluitend geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Zodra het collegevoorstel openbaar is wordt het besluit op de openbare besluitenlijst geplaatst.

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