



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: 6 mei 2026
de hoorzitting heeft geheel achter gesloten deuren plaatsgevonden.
Inzake: een bezwaar tegen het besluit voorkeursrecht
Dossiernr: Z2026-00000209

AANWEZIG:

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

1. Opening en procedure

De voorzitter opent de zitting en geeft een toelichting op de procedure en het verloop van de zitting. De behandeling betreft:

- een **schriftelijk bezwaarschrift**, en
- een **aanvullend bezwaarschrift**.

De behandeling vindt plaats achter gesloten deuren.

2. Toelichting bezwaarmaker [redacted]

2.1 Belangen van [redacted]

Opreij geeft aan dat op de locatie sprake is van een aantal unieke en zwaarwegende bedrijfsbelangen:

- Geschikt voor **volumineuze goederen**;
- **Unieke ligging aan de loskade** (aanmeerplek, nabij sluis);
- Goede **aan- en afvoerwegen**;
- Ligging **nabij het centrum**.

De loskade wordt specifiek benoemd als **uniek voor een bedrijf in zand en natuursteenhandel**.

2.2 Bedrijfsmatige situatie

- Er ligt een **bouwvergunning voor uitbreiding** van het bedrijf.
- Door de ontstane onzekerheid (voorkeursrecht) kan deze **niet benut worden**.
- **Financiering via banken** is hierdoor bemoeilijkt.

2.3 Toekomstplannen

- Opreij wil **op deze locatie blijven** en niet verkopen of speculeren.
- [redacted]
- [redacted]



DATUM

6 mei 2026

•

2.4 Bezwaren tegen het voorkeursrecht

a. Ontbrekende juridische grondslag

Volgens Opreij ontbreekt een valide grondslag onder **artikel 9.1 lid 1 onder b Omgevingswet**:

- Het huidige gebruik hoeft niet te worden gewijzigd.
- Er is geen sprake van een functie die:
 - afwijkt van huidig gebruik én
 - nog niet is toebedeeld in een omgevingsplan.

Daarnaast:

- Er is **geen concrete (afzonderlijke) functie** in beleidsdocumenten aangetroffen.

b. Evenredigheid en noodzaak

- Het doel van het voorkeursrecht (speculatie voorkomen) wordt betwist.
- Volgens [redacted] is er **geen risico op speculatie**.
- Daarmee ontbreekt de **noodzaak**, en is het besluit **onevenredig**.

c. Belangenafweging

- Het belang van de gemeente wordt als **beperkt/nihil** gekwalificeerd.
- De belangen van [redacted] zijn daarentegen **substantieel**:
 - Bedrijfscontinuïteit;
 - Investerings;
 - Werkgelegenheid.

2.5 Inhoudelijke kritiek op gemeentelijke plannen

- Gemeente wil **groen, fiets- en wandelpad** realiseren.
- Volgens [redacted]
 - is de locatie hiervoor **niet geschikt** (i.v.m. de unieke loskade)
 - bestaan er gebruikelijke **alternatieven langs de straatzijde**
- In de omgevingsvisie (p. 95 en 118) wordt gesproken over:
 - **verbetering van bestaande fietsverbindingen**, niet aanleg ter plaatse.
- Er is een **voorstel van** [redacted] gedaan:
 - behoud laad- en losfunctie;
 - aanleg fietspad gecombineerd;
 - gemeente is hier **niet op ingegaan**.

Daarnaast wordt gesteld:

- Het gebied waarop de plannen zien is **aanzienlijk groter** dan enkel het perceel van [redacted]
- Toch is **alleen bij** [redacted] **een voorkeursrecht gevestigd**.

3. Reactie en vragen vanuit de gemeente

De gemeente stelt een procedurele vraag:

- Het bezwaar is ingediend door een **BV Beheer**.

PAGINA

2 van 3



DATUM

6 mei 2026

Vraag: wat is de relatie tot de feitelijke eigenaar?

Antwoord: [redacted] is **enig aandeelhouder** van de BV en de holding daarboven.

4. Persoonlijke toelichting [redacted]

[redacted] licht toe: [redacted]

- Hij is **al lange tijd actief** met het bedrijf.
- Na aankoop van het perceel zijn direct **uitbreidingsplannen ingediend**:
 - eerste aanvraag: **geen reactie ontvangen**
 - tweede aanvraag: **nog geen besluit**
- Hij voelt zich hierdoor **benadeeld en belemmerd**.
- Zijn intentie is een **nette en duurzame onderneming** te realiseren.

5. Tweede termijn [redacted]

Aanvullende punten

- De **afstand tot het centrum** is van strategisch belang.
- Opreij wil graag **in goed overleg tot oplossingen komen**.
- Het gaat om:
 - **toekomstperspectief bedrijf;**
 - **werkgelegenheid medewerkers;**
- Er is een **omgevingsvergunning aanwezig**.
- [redacted] had graag **ingesproken bij de domeinvergadering**. Dit verzoek werd ingediend na de politieke bespreking in de domeinvergadering, de raadsvergadering biedt geen ruimte om in te spreken.

Nadere concretisering

- [redacted]
- Er is **tijdsdruk/urgentie** bij realisatie van plannen.

6. 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.

[redacted]
P. Peeters
Secretaris

[redacted]
Gezien
S. Spoelstra
voorzitter

PAGINA

3 van 3

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