



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

AANTEKENEN MET BERICHT VAN ONTVANGST

5.1.2e

BEZOEKADRES

Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES

Postbus 1992
6201 BZ

WWW.GEMEENTEMAASTRICHT.NL

ONDERWERP

Kennisgeving eigenaar raadsbesluit ex artikel 9.1,
eerste lid, onder b Omgevingswet

DATUM

28 januari 2026

BIJLAGEN

4

BEHANDELD DOOR

DOORKIESNUMMER

043 - 350 4396

ONZE REFERENTIE

1919935 - 1904386

E-MAILADRES

post@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte,

Volgens de openbare registers van het Kadaster is Jan Opreij Beatrixkade Beheer B.V. eigenaar van de percelen te Maastricht, kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 4504, 4505, 4506, 7504, 7526. Blijkens de registratie in de Kamer van koophandel bent u als enig en zelfstandig bestuurder aangesteld, derhalve wordt deze brief aan u gericht.

Door de gemeenteraad is in de gemeenteraadsvergadering van 27 januari 2026 een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht vastgesteld. Deze geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht kan als planologische grondslag dienen voor de bestemming door de gemeenteraad van het door het college gevestigde voorkeursrecht van 18 november 2025. De gemeenteraad heeft in de gemeenteraadsvergadering van 27 januari 2026 daartoe ook besloten en het door het college gevestigde voorkeursrecht bestemd op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet. Daarmee blijven de regels van (onder meer) hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing. Dit door de gemeenteraad bestemde voorkeursrecht geldt voor de duur van drie jaar vanaf het ingaan ervan en vervalt van rechtswege, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan. In deze brief leest u waarom dit besluit is genomen en wat de gevolgen van dit besluit zijn.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

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. 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.

Daarnaast beoogt de gemeente de Noordoostelijke Maasoever, waar uw gronden deel van uitmaken, te vergroenen, inclusief de aanleg van een langzaamverkeersverbinding die het gebied beter moet



DATUM
28 januari 2026

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 groene wiggen om het contact van zowel het oude Limmel, als de nieuwe woonwijk met de Maas en het centrum te versterken.

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd en bestendigd om het de gemeente Maastricht mogelijk te maken om actief op te treden bij de ontwikkeling van deze gronden en de regie te behouden bij de herontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever. Door de regie in eigen hand te houden, hebben we de beste mogelijkheid om de doelstellingen inzake de ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever te realiseren. Met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt onze gemeente een voorkeurspositie op uw gronden. Wij realiseren ons dat de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht voor u als eigenaar/belanghebbende impact kan hebben. Toch menen wij dat het belang van een groene recreatieve oever die tevens voorziet in betere (langzaamverkeers)verbindingen en de natuur en biodiversiteit versterkt als algemeen belang, zwaarder weegt en daarmee afdoende grond is voor de gerechtvaardigde vestiging van het voorkeursrecht.

In de namens u ingebrachte zienswijze op het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit wordt geen melding gemaakt van aanvullende bijzondere individuele belangen die zouden moeten leiden tot het afzien van bestendiging van het voorkeursrecht.

De betekenis van de vestiging van het voorkeursrecht

De bestendiging van het voorkeursrecht op uw percelen, is voor u alleen van belang als u van plan bent de gronden te vervreemden (te verkopen of te bezwaren).

Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie 'de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik'. Als u wilt verkopen of anderszins wil vervreemden, dan bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw gronden eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond zoals bedoeld in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet.

Als u uw gronden niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding — de zogenaamde transportakte of akte van levering — aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, die aangeeft dat er op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust. Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan niet plaatsvinden. Mocht u de gronden dan toch overdragen of leveren, of anderszins handelen in strijd met het voorkeursrecht, dan kan de gemeente de nietigheid van deze rechtshandelingen inroepen bij de rechter.



DATUM
28 januari 2026

Wat moet ik doen als ik mijn onroerende zaak wil verkopen?

Als u voornemens bent uw onroerende zaak geheel of gedeeltelijk te verkopen, moet u de gemeente hiervan verplicht schriftelijk opgave doen middels een aangetekende brief, onder vermelding van de kadastrale gegevens en oppervlakte(n).

Het verkoopproces ziet er verder als volgt uit.

Na ontvangst van uw opgave moet het college van burgemeester en wethouders binnen zes weken de beslissing nemen of zij in beginsel bereid is het goed tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen (en dus de onderhandelingen met u wilt starten). Overschrijdt het college van burgemeester en wethouders deze termijn of deelt zij u binnen deze termijn mede, dat zij in uw opgave niet geïnteresseerd is, dan u mag gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de door u eerst aan de gemeente aangeboden (rechten op de) onroerende zaken aan een ander verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan wel voor de eventuele opvolgende eigenaar/beperkt gerechtigden gelden. Deelt het college u mede, dat zij wel op uw aanbod wil ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop heeft genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Bekendmaking en inwerkingtreding voorkeursrechtbeschikking

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt middels toezending van deze aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers, treedt het voorkeursrecht in werking.

Kennisgeving en terinzagelegging voorkeursrechtbeschikking

De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking en de op de beschikking betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025, de als zodanig gewaarmerkte perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 27 januari 2026 en het raadsvoorstel (incl. raadsbesluit) wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 28 januari 2026, te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl/>

Met ingang van 28 januari 2026 liggen voormelde stukken kosteloos ter inzage op het gemeenteloket Balie 20/21 Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, tijdens de volgende openingsuren:

- maandag 08.30 – 12.30 uur
- dinsdag 08.30 – 12.30 uur
- woensdag 08.30 – 12.30 uur
- donderdag 13.30 – 19.00 uur
- vrijdag 08.30 – 12.30 uur

U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zijn gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link:

<https://vastgoed.gemeentemaastricht.nl/kennisgevingen-voorkeursrechten>



DATUM
28 januari 2026

Bezwaar en voorlopige voorziening

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking.

De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 29 januari 2026. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht of Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Indien belanghebbenden ervoor hebben gekozen om reeds bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders, dan wordt dat bezwaarschrift -zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden en de beschikking van het college vervalt- op grond van artikel 16.32c Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) vestiging/bestemming. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien er sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, afdeling bestuursrecht (postbus 950, 6040 AZ Roermond). U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.



DATUM
28 januari 2026

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van bovenstaande, kunt u contact opnemen met xx

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Gemeenteraad van Maastricht,

de griffier,

de burgemeester,

P. Peters

W.A.G. Hillenaar

Bijlagen:

1. Voorkeursrechtbeschikking 27 januari 2026 (incl. raadsvoorstel)
- 2a. Gewaarmerkte grondtekening LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025
- 2b. Gewaarmerkte grondtekening LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025
3. Gewaarmerkte perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 27-01-2026
4. Concept publicatie Gemeentebblad

N.B. Wij vragen uw aandacht voor het volgende. Ingevolge wettelijk voorschrift zijn wij verplicht een kennisgeving te adresseren geheel conform de administratieve gegevens van het Kadaster. Deze administratieve gegevens kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Ondanks het feit dat wij wellicht op de hoogte zijn van de gewijzigde situatie, zijn wij toch verplicht de administratieve gegevens van het kadaster te volgen. Wij kunnen het Kadaster niet verzoeken de kadastrale gegevens te wijzigen. Dit zal de (nieuwe) eigenaar of beperkt gerechtigde zelf of via een notaris bij het Kadaster dienen te doen. Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) vermelden wij u dat uw persoonsgegevens uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn verkregen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1