

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 03-12-2025
No. 2025.04321 (Raad)
No. 2025.04320 (Vastgoed)

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

AANTEKENEN

Gemeente Maastricht
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 1992
6201 BZ MAASTRICHT

Tevens per e-mail: 5.1.2e en
5.1.2e

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. S. van Eekelen
mr. J. van Dooren
mr. S.A. Strauven
mr. F. Alberts
mr. A.A. Combee

Tilburg, 2 december 2025

Inzake : 5.1.2e / Advies
Dossier : 102220344
Uw ref : 1919935 – Ontwerp raadsvoorstel terzake
Gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van de
gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling
van de percelen aan de Noordoostelijke Maasoever
Onderwerp : **Zienswijze**

Geachte raad,
Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Tot mij wendden zich 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e,
onder meer zaakdoende aan de 5.1.2e te 5.1.2e) 5.1.2e en eigenaar van
de percelen kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 4504, 4505,
4506, 7504 en 7526, ter zake het navolgende.

Bij schrijven van 19 november 2025 werd cliënt in kennis gesteld van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maastricht terzake het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op de gronden kadastraal bekend gemeente Maastricht, sectie G, nummers 4504, 4505, 4506, 7504 en 7526. Tevens werd hij geïnformeerd over het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit. Afschriften van het ontwerp raadsvoorstel, het ontwerp-raadsbesluit en van de kennisgeving zijn bijgesloten (**bijlage 1**).

De termijn voor het indienen van een zienswijze gericht tegen het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit verstrijkt op 3 december 2025. Deze zienswijze richt zich tegen het ontwerp raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit. Separaat zal zo nodig binnen de gestelde termijn bezwaar worden ingesteld tegen het collegebesluit.

ZIENSWIJZE

1. Voorliggend besluit

Uw raad wordt voorgehouden om in te stemmen met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht 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 raad niet zou moeten instemmen met het voorliggende raadsvoorstel en raadsbesluit worden toegelicht.

2. Grondslag

Voor het geven van een voorkeursrechtbeschikking 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 uw 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.

Er wordt belanghebbenden nu een concept raadsvoorstel en concept raadsbesluit voorgehouden waarbij de uitgangspunten nog niet overeenstemmen met de werkelijkheid. 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.

Bovendien is de geactualiseerde versie van de Omgevingsvisie 2040 nog niet gepubliceerd. Enkel is momenteel beschikbaar het ontwerp van de Omgevingsvisie 2040 van 11 juli 2025.

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

Los van de onzorgvuldige werkwijze is van belang dat ook de omgevingsvisie zelf niet als grondslag kan dienen. Op pagina 6 van het ontwerp raadsvoorstel staat navolgende passage:

Geactualiseerde Omgevingsvisie kan als grondslag voor vestigen voorkeursrecht door raad

Bij de vestiging van een voorkeursrecht geldt de verplichting om altijd de meest concrete grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht toe te passen. Als de overheid een functie heeft toegedeeld in het omgevingsplan, dan baseert het bevoegd gezag het voorkeursrecht dus altijd op het omgevingsplan. Als de functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan, maar is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma, dan is die visie of dat programma de juiste grondslag. In onderhavig geval is de voorziene functiewijziging nog niet toegedeeld in het Omgevingsplan. De geactualiseerde Omgevingsvisie geeft voldoende concreet inzicht in de voorziene functiewijziging en vormt daarmee de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Er wordt derhalve gesteld dat de geactualiseerde omgevingsvisie voldoende concreet inzicht geeft in de voorziene functiewijziging en daarmee grondslag vormt voor het vestigen van het voorkeursrecht. In ieder geval is in de Omgevingsvisie 2040, zoals die openbaar bekend is, geen sprake van concreet inzicht in de voorziene functiewijziging.

Er wordt enkel in algemene termen gesproken over de gebiedsontwikkeling van het TregaZinkwit. Specifiek de ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever wordt überhaupt niet beschreven in de omgevingsvisie. Verder is op pagina 174 de Stadsdeelkaart Noord opgenomen. Hieronder is een uitsnede van deze kaart opgenomen.



Figuur 3 – Stadsdeelkaart Noord, p. 175 Ontwerp Omgevingsvisie Maastricht 2040.

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

In het ontwerp raadsvoorstel staat verder enkel onder (o.m.) punt 3.2 op pagina 6 dat aan de gronden een niet-agrarische functie is toegedacht, te weten voor wat betreft de Noordoostelijke Maasoever een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer.

Blijkens de Memorie van toelichting op de Omgevingswet is een deugdelijke motivering noodzakelijk. Een deugdelijke motivering houdt onder meer in dat de aanleiding en de noodzaak van de voorkeursrechtbeschikking 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 ontwerp raadsvoorstel en raadsbesluit onvoldoende concreet inzicht gegeven in de voorziene functiewijziging op de gronden van cliënt. Uit het ontwerp raadsvoorstel, noch uit het ontwerp raadsbesluit, volgt een concrete weergave van de beoogde functiewijziging. Er is geen enkele concrete afbeelding, geen enkele nadere duiding, niets van dat alles.

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

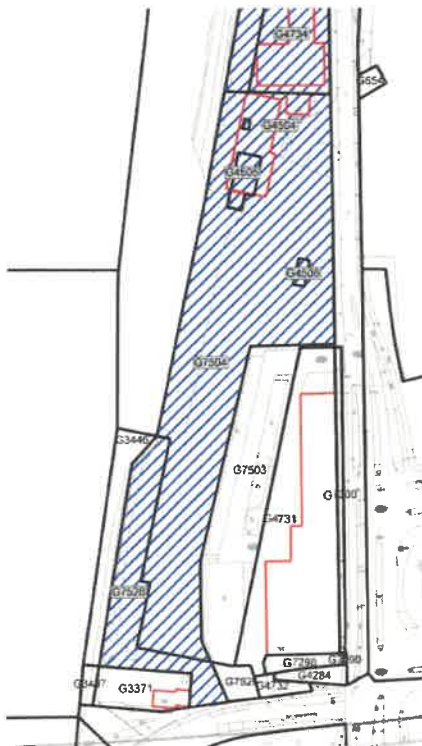
Cliënt is geconfronteerd met het voornemen tot het nemen van een verregaand besluit zonder deugdelijke motivering. Het vestigen van een voorkeursrecht is niet afdoende gemotiveerd en uit de besluitvorming volgt geen motivering dat het algemeen belang in dit geval een voorkeursrecht rechtvaardigt.

Om voornoemde redenen kan het besluit niet definitief worden genomen en is het verzoek om voor de percelen van cliënt niet in te stemmen met het vestigen c.q. bestendigen van het voorkeursrecht.

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

Uit het besluit van de raad volgt op geen enkele wijze dat een concrete belangenafweging heeft plaatsgevonden terzake de percelen van cliënten specifiek. Cliënt ziet zijn belangen niet terug in de overwegingen. Daarbij is specifiek van belang dat de gronden van cliënten 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.



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

Uit het ontwerp raadsbesluit 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

Bovenstaande in acht nemende concludeert cliënt tot gegrondverklaring van zijn zienswijze.

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

5.1.2e



Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG



ONTWERP Raadsvoorstel tbv terinzagelegging

Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 18 november 2025
Domeinvergadering: 6 januari 2026
Portefeuillehouder: Wethouder Bastiaens, Wethouder Fokke, Wethouder Aarts
Opsteller:
E-mail adres
Telefoonnummer
Afdeling: Vastgoed / Projecten
Volgnummer: In te vullen door Documentbehandeling
Registratienummer: In te vullen door Documentbehandeling
Raadsvergadering: 27 januari 2026
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling van de percelen aan de Noordoostelijke Maasoever.

Samenvatting

De raad besluit op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op het Zinkwitterrein en een aantal percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever. Hiermee wordt het reeds door het college van burgemeester en wethouders gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht op deze percelen bestendigd. Het voorkeursrecht houdt in dat wanneer de eigenaar de desbetreffende gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Door het vestigen van het voorkeursrecht streeft de gemeente de regie te houden op de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de beoogde transformatie van de percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op het Zinkwitterrein en een aantal percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever;

ONTWERP Raadsvoorstel t.b.v. terinzagelegging
Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en ontwikkeling percelen Noordoostelijke Maasoever



2. Dat er door ons zojuist, op 27 januari 2026, een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht is vastgesteld, welke als planologische grondslag kan dienen op basis waarvan het door het college gevestigde voorkeursrecht kan worden bestendigd (aangezien de beoogde functies nog niet zijn toegedeeld in een Omgevingsplan).
3. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025 en de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per XX januari 2026.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
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. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:
 - a) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
 - b) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;
7. Te concluderen dat er **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend, **wel/geen** geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.
8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025, de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX en de brieven aan de grondeigenaren te ondertekenen.

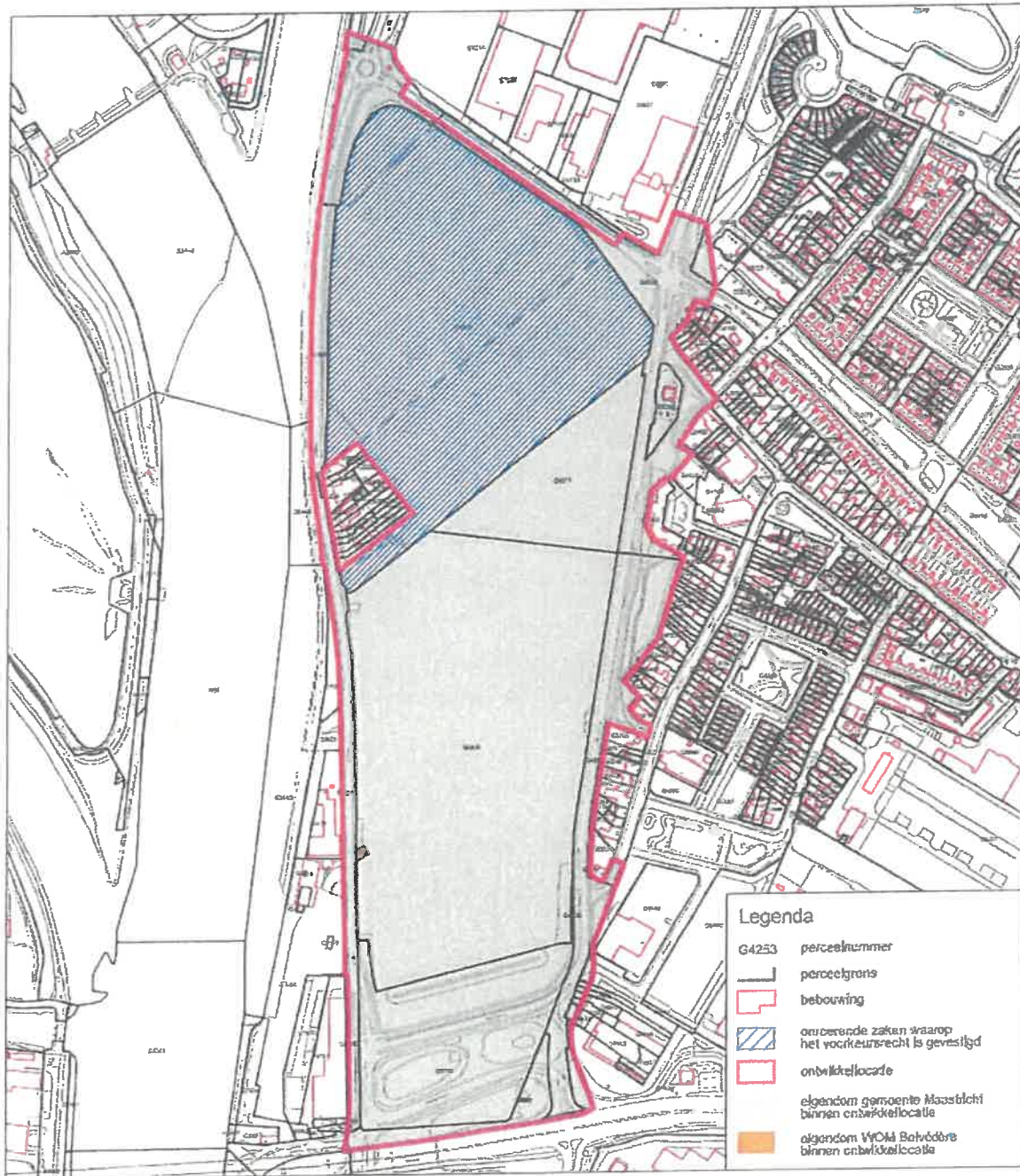
1. Aanleiding en bevoegdheden

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 het TregaZinkwit (en omliggend) gebied bij voorkeur zou moeten plaatsvinden. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 17 december 2024 de grondexploitatie voor de gehele

ONTWERP Raadsvoorstel t.b.v. terinzagelegging
Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en ontwikkeling percelen Noordoostelijke Maasoever



gebiedsontwikkeling én een uitgewerkt kader voor de eerste fase woningbouw vastgesteld. 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).

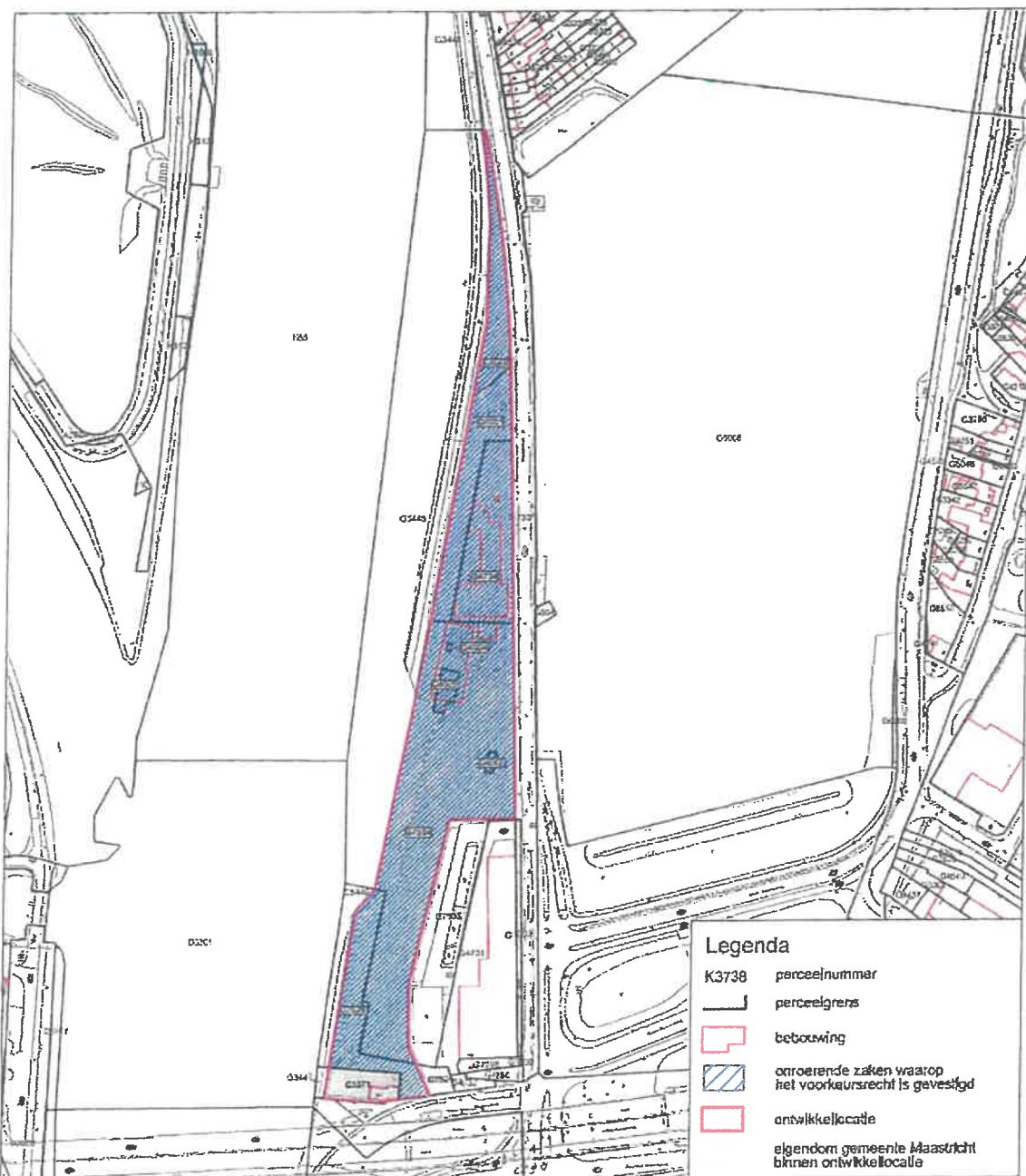


Figuur 1 beoogde ontwikkellocatie TregaZinkwit met weergave van de eigendomsverhouding en de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

ONTWERP Raadsvoorstel t.b.v. terinzagelegging
Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en
ontwikkeling percelen Noordoostelijke Maasoever



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 groene wiggan 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 met weergave van de eigendomsverhouding en de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

ONTWERP Raadsvoorstel t.b.v. terinzagelegging
Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en
ontwikkeling percelen Noordoostelijke Maasoever



Op 18 november 2025 heeft het college op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet besloten (bijlage 3) om een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen op de bij derden in eigendom zijnde percelen gelegen binnen de beoogde ontwikkellocaties (met blauwe strepen gearceerd op figuur 1 en 2). Dit voorkeursrecht is op 19 november 2025 ingeschreven in de openbare registers en is per die datum in werking getreden.

Door het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht heeft de gemeente een voorkeurspositie verkregen op de desbetreffende gronden. Dit houdt in dat wanneer de desbetreffende eigenaar de gronden wenst te vervreemden, hij de gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Dat betekent niet dat de eigenaar verplicht is om te verkopen. Hij kan zelf kiezen of en wanneer hij zijn gronden aan de gemeente wilt verkopen.

Het door het college gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht heeft een maximale geldingsduur van 3 maanden na het ingaan ervan. Voor verdere voortzetting van de werking van het voorkeursrecht is het nodig dat de raad het voorkeursrecht bestendigt.

2. Beoogd effect

Beoogd wordt het door het college gevestigde (voorlopig) voorkeursrecht te bestendigen. De tijdens deze vergadering (27 januari 2026) door de raad vastgestelde geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 (versie 2026) kan als planologische grondslag dienen op basis waarvan het voorkeursrecht door de raad kan worden bestendigd.

Met het bestendigen van het gemeentelijk voorkeursrecht behoudt de gemeente Maastricht een betere positie als de eigenaar van de gronden tot voorgenomen verkoop overgaat.

Door actief op te treden om de regie te behouden op de ontwikkeling van de locaties, heeft de gemeente de beste mogelijkheid om de doelstellingen inzake de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever te realiseren.

Gedurende het verdere planproces dient het voorkeursrecht als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste (speculatieve) verkopen kunnen worden tegengegaan.

3. Argumenten

1.1 *College heeft reeds een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd*

Het college heeft op 18 november 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een (voorlopig) voorkeursrecht, voor de duur van maximaal 3 maanden, te vestigen op de onderhavige percelen. Dit voorkeursrecht is op 19 november 2025 ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en geldt derhalve tot uiterlijk 19 februari 2026.



- 2.1 *Geactualiseerde Omgevingsvisie kan als grondslag voor vestigen voorkeursrecht door raad*
Bij de vestiging van een voorkeursrecht geldt de verplichting om altijd de meest concrete grondslag voor de vestiging van het voorkeursrecht toe te passen. Als de overheid een functie heeft toegedeeld in het omgevingsplan, dan baseert het bevoegd gezag het voorkeursrecht dus altijd op het omgevingsplan. Als de functie nog niet is toegedeeld in het omgevingsplan, maar is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma, dan is die visie of dat programma de juiste grondslag. In onderhavig geval is de voorziene functiewijziging nog niet toegedeeld in het Omgevingsplan. De geactualiseerde Omgevingsvisie geeft voldoende concreet inzicht in de voorziene functiewijziging en vormt daarmee de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht.
- 3.1 *De gemeente wenst de regie te behouden op de beoogde gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de ontwikkeling van de Noordoostelijke Maasoever.*
De gemeente wil in een vroeg stadium de regie houden en sturing geven aan de beoogde ontwikkelingen. Met de vestiging/bestemming 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.
- 3.2 *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.
- 3.3 *Vestigen/bestemmen van een 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 prijsopdrijving kan worden voorkomen en de verwervingsmogelijkheden worden vergroot. De raad kan, ingevolge artikel 9.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op gronden waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht en het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie. De recent door de raad vastgestelde geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 kan als planologische



grondslag dienen.

3.4 *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 prijsopdrijving 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 wijk 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 aanbieden. 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.

4.1 *Maximale geldingsduur van 3 jaar van toepassing*

Het onderhavige besluit c.q. de voorkeursrechtbeschikking van de raad vervalt van rechtswege drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

5.1 *Procedurele regels uit de Omgevingswet rondom het inschrijven en het bekendmaken 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 (bijlage 5a, 5b en 5c) (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 *Mogelijk om het college te mandateren*

In artikel 9.5 Omgevingswet is bepaald dat wanneer een voorkeursrecht niet meer voldoet aan de gestelde eisen (zoals gesteld in artikel 9.1 lid 1 en 2) of als de voorkeursrechtbeschikking niet tijdig is ingeschreven in de openbare registers, het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht gevestigd heeft het voorkeursrecht onverwijld dient in te trekken. Ook is bepaald dat het bestuursorgaan ervoor dient te zorgen dat een ingetrokken, of vervallen voorkeursrecht of een voorkeursrecht waarvan de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd onverwijld wordt doorgehaald in de openbare registers.

Door het mandateren van deze bevoegdheden aan het college, kan het college de voorkeursrechtbeschikking van de raad (gedeeltelijk) intrekken als dat nodig is en kan zij het voorkeursrecht indien dit ingetrokken, vervallen of vernietigd is, middels een daartoe strekkende verklaring, doorhalen in de openbare registers. Door deze bevoegdheden te mandateren aan het college is in voorkomend geval geen raadsbesluit nodig, waardoor intrekking en/of doorhaling sneller kan verlopen.

In de Algemene wet bestuursrecht is geregeld dat een bestuursorgaan mandaat kan verlenen, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald of de aard van de bevoegdheid zich tegen mandaatverlening verzet. De bevoegdheid tot intrekking of het doorhalen van een voorkeursrecht verzet zich niet tegen mandaat.

7.1 *Wel/geen zienswijzen ontvangen* *[aanvullen]*

8.1 *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.

4. **Kanttekeningen**

- 3.1 *(Voorlopig) voorkeursrecht gevestigd door college vervalt indien raad het niet bestendigt*
Voorkeursrechten kunnen volgtijdelijk na elkaar worden gevestigd en daarmee de werking van het reeds gevestigde voorkeursrecht voortzetten. Dit dient echter wel tijdig te gebeuren. Het op 19 november 2025 inwerking getreden (voorlopig) voorkeursrecht, gevestigd door het



college, geldt tot uiterlijk 19 februari 2026. Indien de gemeenteraad het voorkeursrecht binnen die periode niet bestendigt 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 twee jaar op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht op de onroerende zaak vestigen.

- 4.1 *Voorkeursrecht gevestigd door de raad vervalt indien binnen 3 jaar na het ingaan ervan de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd niet is toegedeeld in het Omgevingsplan*
Een voorkeursrecht vervalt bij een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder sub b Omgevingswet: drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.
Uitgaande van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers op 28 januari 2026 betekent dit dat voor voortzetting van het voorkeursrecht uiterlijk op 28 januari 2029 de toegedachte functie dient te zijn toegedeeld in het Omgevingsplan.

- 5.1 *Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing op voorkeursrechtbeschikking*
Het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeenteraad geschiedt door middel van een voorkeursrechtbeschikking en wordt mede beheerst door de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat een beslissing op een eventueel bezwaar moet worden genomen door de gemeenteraad. In dat geval wordt de agenda van de raad extra belast.

5. Financiën

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

Het college kan 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 over de aankoop van het onroerend goed, zoals opgenomen in artikel 8 van de Financiële verordening gemeente Maastricht. Een uitzondering geldt voor wat betreft het Zinkwitterrein, financiële dekking voor deze aankoop is reeds voorzien in de vastgestelde grondexploitatie TregaZinkwit.

6. Vervolg

Nadat het raadsbesluit is genomen, worden de eigenaren per brief geïnformeerd over het gevestigde voorkeursrecht op diens gronden (bijlage 5a, 5b en 5c). Binnen vier dagen na de bekendmaking van dit besluit dient het voorkeursrecht te worden ingeschreven in de openbare registers, alsdan treedt de voorkeursrechtbeschikking in werking. Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het Gemeentebled en ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen het genomen raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor hebben gekozen om 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. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet. Een rechtsmiddelenverwijzing is in de bekendmaking aan de eigenaar opgenomen.

7. Communicatie

Voor wat betreft de bekendmaking van het besluit aan belanghebbende en de kennisgeving van het besluit, wordt verwezen naar paragraaf 6.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Raadsbesluit
Bijlage 2a	Grondtekening LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025
Bijlage 2b	Grondtekening LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025
Bijlage 3	Perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX
Bijlage 4	Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 18 november 2025
Bijlage 5a	Concept brief aan grondeigenaar inzake voorkeursrechtbeschikking raad
Bijlage 5b	Concept brief aan grondeigenaar inzake voorkeursrechtbeschikking raad
Bijlage 5c	Concept brief aan grondeigenaar inzake voorkeursrechtbeschikking raad

Burgemeester en wethouders van Maastricht,

de Secretaris,

G.J.C Kusters

de Burgemeester,

W.A.G Hillenaar



Bijlage 1

ONTWERP Raadsbesluit (t.b.v. terinzagelegging)

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d., Afdeling Vastgoed,
registratienummer. **In te vullen door Documentbehandeling**

gelet op artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet;

BESLUIT:

De raad besluit:

1. Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 18 november 2025 tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op het Zinkwitterrein en een aantal percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever;
2. Dat er door ons zojuist, op 27 januari 2026, een geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht is vastgesteld, welke als planologische grondslag kan dienen op basis waarvan het door het college gevestigde voorkeursrecht kan worden bestendigd (aangezien de beoogde functies nog niet zijn toegedeeld in een Omgevingsplan).
3. Op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025 en de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de naam van de eigenaar (en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten), één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per XX januari 2026.
4. Te concluderen dat het onderhavige besluit van rechtswege vervalt drie jaar na het ingaan van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip de functies waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, zijn toegedeeld in het omgevingsplan.
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);

ONTWERP Raadsvoorstel t.b.v. terinzagelegging
Bestendigen gemeentelijk voorkeursrecht ten behoeve gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en
ontwikkeling percelen Noordoostelijke Maasoever



- 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. Te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders:
- a) de bevoegdheid tot het (gedeeltelijk) intrekken van het door de raad gevestigde voorkeursrecht;
 - b) de doorhaling van het voorkeursrecht in de openbare registers in geval het voorkeursrecht is ingetrokken of vervallen of de voorkeursrechtbeschikking is vernietigd zoals bedoeld in artikel 9.5 Omgevingswet;
7. Te concluderen dat er **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend, **wel/geen** aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -besluit aan te passen.
8. De voorkeursrechtbeschikking, de grondtekeningen LDC-1102R d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101R d.d. 30 oktober 2025, de perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX en de brieven aan de grondeigenaren te ondertekenen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter,

bijlagen:

Grondtekening LDC 1102R d.d. 30 oktober 2025

Grondtekening LDC 1101R d.d. 30 oktober 2025

Perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. XXXXX

Kennisgeving terinzagelegging besluit tot vestiging (voorlopig) voorkeursrecht Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht geven op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet kennis van de terinzagelegging van hun besluit van 18 november 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op het Zinkwitterrein en op percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025 één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 november 2025.

Ligging, huidige gebruik en toegedachte functie

De gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen op de locatie van het plaatselijk bekend 'Zinkwitterrein' en aan de Noordoostelijke Maasoever. Het Zinkwitterrein was voorheen in gebruik als bedrijventerrein, sedert de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten worden de gronden niet meer als zodanig gebruikt. Het Zinkwitterrein is thans een braakliggend terrein. De gronden aan Noordoostelijke Maasoever zijn thans bedrijfsmatig in gebruik.

De toegedachte functie vormt een niet-agrarische functie, te weten een gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, groen en verkeer voor wat betreft het Zinkwitterrein (onderdeel van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit) en een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer voor wat betreft de Noordoostelijke Maasoever.

Voor de locaties geldt voorts dat het bestaande, feitelijk gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Waarom wordt het (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Maastricht mogelijk te maken actief op te treden bij de ontwikkeling van onderhavige gronden en de regie te behouden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in eigen handen te houden, heeft de gemeente de beste mogelijkheid om de doelstellingen inzake de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de beoogde transformatie van de Noordoostelijke Maasoever te realiseren. 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 beschikking betrokken percelen. De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden en daarmee de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen in eigendom te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht

maakt het de gemeente mogelijk om regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich met betrekking tot deze locatie een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

De toegedachte functie(s) worden opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie Maastricht. De planning is nu dat deze Omgevingsvisie op zijn vroegst in januari 2026 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is, overeenkomstig artikel 16.32b Omgevingswet bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaren) op 19 november 2025. Dit is geschied door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt, een en ander zoals bepaald in artikel 16.82 Omgevingswet. De inschrijving in de openbare registers vond plaats op 19 november 2025.

Kennisgeving terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceellijst, de grondtekeningen en het ontwerp raadgevoorstel (incl. ontwerpraadsbesluit) liggen met ingang van 19 november 2025, voor een periode van twee weken, voor een ieder kosteloos ter inzage bij 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>

Bezwaar en voorlopige voorziening

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders 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 20 november 2025. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders 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.

Als de gemeenteraad een definitief besluit inzake het voorkeursrecht neemt, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu 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. 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.

Zienswijzen ontwerp raadsvoorstel (incl. ontwerp raadsbesluit)

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de vestiging van het gemeentelijk het voorkeursrecht te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot vestiging 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 twee

weken, ingaande op 19 november 2025 en eindigende op 3 december 2025, hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel schriftelijk, danwel mondeling, naar voren te brengen.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht of Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, onder vermelding van het zaaknummer 1919935.

Mondeling kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken tijdens een hoorzitting. Deze hoorzitting vindt plaats op maandag 1 december op een nader met u af te stemmen tijdstip tussen 10:00u en 14:00u. Een afspraak kunt u inplannen door contact op te nemen met 5.1.2e via telefoonnummer 14043 (of +31 43 350 4040 vanuit het buitenland). De hoorzitting vindt plaats in het stadskantoor Mosae Forum (bezoekadres: Mosae Forum 10, Maastricht).

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen naar aanleiding van het bovenstaande heeft, dan kunt u contact opnemen met 5.1.2e te bereiken via telefoonnummer 14043 (of +31 43 350 4040 vanuit het buitenland).

Maastricht, 19 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Maastricht

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, 6, 23