

Nota van beantwoording zienswijze

Ontwerp voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1 lid 1 sub b inzake Zinkwitterrein en percelen Noordoostelijke Maasoever

1. Inleiding en procedure

De totstandkoming van de voorkeursrechtbeschikking is in overeenstemming met de procedure zoals beschreven in afdeling 4.1.2 Algemene wet bestuursrecht.

In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel).

Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt. In onderhavige nota van beantwoording zienswijze is de ingebrachte zienswijze (en de daarin opgenomen standpunten) samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel).

2. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit) met bijbehorende stukken is namens één betrokken grondeigenaar per brief d.d. 2 december 2025 een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is ingediend binnen de termijn van ter inzage legging en is daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt de ingebrachte zienswijze voorzien van een reactie, daarbij worden de punten uit de zienswijze samengevat en puntsgewijs weergegeven.

	Zienswijze	Reactie
1	Grondslag ontbreekt a. Werkwijze niet conform zorgvuldigheidsbeginsel; b. Omgevingsvisie onvoldoende concreet; c. Raadsvoorstel en -besluit geven onvoldoende concreet inzicht in de voorziene functiewijziging op onderhavige gronden en deugdelijke motivering (aanleiding, noodzaak) ontbreekt.	a. Voorzien wordt dat wij op 10 februari 2026 de geactualiseerde Omgevingsvisie Maastricht 2040 zullen vaststellen. In diezelfde raadsvergadering wordt – nadat tot vaststelling van de Omgevingsvisie is besloten – besluitvorming aangaande het bestendigen van het voorlopige voorkeursrecht voorzien. In de wetenschap dat -uitgaande van positieve besluitvorming- alsdan een planologische grondslag voor het voorkeursrecht wordt gecreeërd, wordt het voorkeursrecht bestendigd op basis van die planologische grondslag (ex artikel 9.1. lid 1 sub b). Het ontwerp raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit geven voldoende blijk van de gang van zaken en zijn met het oog op deze volgordelijkheid opgesteld. Een alternatieve route zou zijn geweest dat de raad (als agendapunt vóór het vaststellen van de geactualiseerde Omgevingsvisie) het voorkeursrecht zou bestendigen met als grondslag de voorkeursrechtbeschikking (ex artikel 9.1. lid 1 sub c). Zodra direct daarop volgend de Omgevingsvisie door de raad wordt vastgesteld, zou deze Omgevingsvisie van rechtswege gaan gelden als (opvolgende) grondslag. Er is bewust niet voor deze route gekozen, aangezien men ons in dat geval zou kunnen verwijten dat we ten aanzien van die grondslag

		inspraak hadden moeten bieden (wetende dat in dezelfde vergadering een planologische grondslag gecreeërd zou worden). Wij zijn van mening dat de door ons gekozen werkwijze het best aansluit bij het daadwerkelijke proces en we daarmee zorgvuldig hebben gehandeld. b. Voorzover u bedoelt dat de Ontwerp Omgevingsvisie 2040 zoals deze ter inzage is gelegd op 11 juli 2025, gezien van uit de regelgeving rondom het vestigen van een voorkeursrecht, niet voldoende concreet inzicht geeft in de voorziene functiewijziging om als grondslag te dienen, delen wij die mening. De ontwerp Omgevingsvisie is evenwel naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (mede gelet op het voornemen tot het vestigen van een voorkeursrecht) gewijzigd / aangevuld. De meest actuele versie is op 24 november 2025 openbaar gemaakt. Daarvan is de raadsman bij bericht van 5 december 2025 separaat nog in kennisgesteld. Wij zijn van mening dat de Omgevingsvisie, zoals deze ter besluitvorming aan de raad wordt/is aangeboden en vastgesteld, voldoende concreet inzicht geeft in de voorziene functiewijziging en derhalve als grondslag voor het voorkeursrecht kan dienen. c. De voorziene functiewijziging en motivering voor het vestigen van een voorkeursrecht blijken voldoende concreet uit het ontwerp raadsvoorstel (onder meer pag 4. bovenaan, pag. 5 onder 2, pag. 6 onder 3.1, 3.2 en 3.3, pag. 7 onder 3.4* en raadsbesluit te lezen in combinatie met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 – Stad van dichtbij (zie onder meer pag. 80, 81, 95, 97, 118, 136, 137 en hoofdstuk 10 (voorkeursrecht) pag. 173 e.v.) <i>*definitief raadsvoorstel: pag. 4 onderaan, pag. 6 onder 2, pag 7. onder 4.1, 4.2 en 4.3, pag. 8 onder 4.4.</i>
2	Belangenafweging a. Concrete belangenafweging wordt gemist (voorkeursrecht niet gevestigd op buurpercelen); b. Uit ontwerp raadsvoorstel volgt geen uitwerking of globale inrichting van de percelen.	a. De belangenafweging is terug te vinden op pagina 7 onder 3.4 van het ontwerp raadsvoorstel*. Van bijzondere individuele belangen van de eigenaar die zouden moeten leiden tot het afzien van de vestiging/bestemming van het voorkeursrecht is in de schriftelijke zienswijze van 2 december 2025 niet gebleken. <i>*definitief raadsvoorstel: pag 8 onder 4.4.</i> De beoogde vergroening en de realisatie van de langzaamverkeersverbinding wordt niet op de in de zienswijze genoemde buurpercelen voorzien,

		derhalve is er geen voorkeursrecht gevestigd op de voornoemde buurpercelen. c. Inherent aan het vestigen van een voorkeursrecht met als grondslag de Omgevingsvisie is dat er nog geen gedetailleerde inrichting van de gronden is. Een uitwerking van de toegedachte functie / plannen volgt pas in een later stadium. Globaal kaartmateriaal is opgenomen in de Omgevingsvisie.
--	--	---

*3. Gevolgen voor de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1 lid 1 sub b inzake percelen
Noordoostelijke Maasoever en Zinkwitterrein*

Gezien de inhoud van de ingebrachte zienswijze en onze reactie hierop, is er geen aanleiding de ontwerp voorkeursrechtbeschikking (c.q. ontwerp raadsbesluit en het daarbij behorende ontwerp raadsvoorstel) te wijzigen.