Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Beslissing op bezwaar vestiging voorkeursrecht

Bestendiging voorkeursrecht op de locaties:

1. Margraten, Bloesemgaard Fase 3;
2. Eijsden, Poelveld Fase 3 (Hutweg);
3. Banholt, voormalig voetbalveld (uitbreiding Mheerderweg Noord);
4. Eijsden, Poelveld Fase 4 (Sportvelden);
5. Eijsden, Panneslager;
6. Eckelrade, Miséricorde;
7. Margraten, Koningswinkel;
8. Cadier en Keer, Pastoor Kikkenweg/ Dorpsstraat;
9. Bemelen, locaties aan de Sint Laurentiusstraat en De Steeg.

KORTE SAMENVATTING

Uw raad heeft bij besluit van 19 februari 2025 in bovengenoemde deellocaties gronden (percelen en perceelgedeelten) aangewezen, op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht. De aangewezen gronden zijn opgenomen bij de bij het besluit behorende kadastrale overzichten, de tekeningen en bijbehorende perceellijsten, inclusief de vermelde kadastrale aanduidingen, de grootte, de namen van de eigenaren en (beperkt) zakelijk gerechtigden. Met de vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop verkregen ten aanzien van de aangewezen onroerende zaken.

Naar aanleiding van voornoemd besluit zijn een aantal bezwaarschriften ingediend tegen het gevestigde voorkeursrecht. De bezwaarschriften zijn behandeld op zittingen van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften. Naar aanleiding van deze hoorzittingen heeft de Adviescommissie gemotiveerd geadviseerd over de afhandeling van de bezwaarschriften.

De adviezen van de Adviescommissie houden kort gezegd in dat de bezwaarschriften niet-ontvankelijk dan wel ontvankelijk en ongegrond verklaard dienen te worden en (daarmee) het bestreden besluit van 19 februari 2025, onder herstel van enkele omissies, in stand kan blijven. Uw raad wordt verzocht deze adviezen op te volgen. Daarnaast stellen wij uw raad voor om, in navolging van de adviezen van de Adviescommissie, de aanwijzing op een deel van het perceel Eijsden, sectie H, nummer 711, in te trekken.

Er is, naast bovengenoemde bezwaarschriften, een bezwaarschrift ingediend betrekking hebbend op een klein gedeelte van een perceel in de locatie Banholt waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Dit gedeelte maakt onderdeel uit van de tuin van de perceeleigenaar. Ons coll ege heeft, onder gebruik making van het door uw raad verleende mandaat van 19 februari 2025, besloten om voor dit perceelgedeelte het voorkeursrecht in te trekken. Het bezwaarschrift is door bezwaarmaker ingetrokken.

Recentelijk (20 mei 2025) is er nog een bezwaarschrift ingediend. Aan bezwaarmaker is een termijn gegund om aan te geven of er verschoonbare redenen zijn waarom het bezwaarschrift niet tijdig is ingediend. Dit houdt concreet is dat op dit bezwaarschrift pas een besluit genomen kan worden in de raadsvergadering van 16 september a.s.

TOELICHTING

AANLEIDING

Ter ondersteuning van de grote woningbouwopgave binnen de gemeente heeft uw raad op 19 februari 2025 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden, gelegen in negen afzonderlijke deellocaties binnen de gemeente. Door de vestiging van dit recht heeft de gemeente een eerste recht van koop verkregen ten aanzien van de betreffende gronden. Eigenaren en beperkt gerechtigden kunnen deze gronden vanaf dat moment niet meer vrij aan derden vervreemden zonder deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Met deze maatregel verkrijgt de gemeente de noodzakelijke regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende locaties. Daarnaast wordt hiermee grondspeculatie en ongewenste ontwikkeling tegengegaan, hetgeen bijdraagt aan een planmatige en maatschappelijk gewenste invulling van de woningbouwopgave.

Wettelijke grondslag en motivering

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, waarbij aan de gronden de functie "woningbouw" is toegedacht. De aanleiding voor de vestiging van het voorkeursrecht is de grote woningbouwbehoefte binnen de gemeente, zoals onder meer blijkt uit de ‘Vaststelling (richtinggevende) kaders om invulling te geven aan de woningbouwopgave Eijsden-Margraten t/m 2030’, de ‘Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030’ en ‘Samen bouwen aan de toekomst, Woonvisie 2019-2025’. Daarnaast is in de programmabegroting 2025-2028 een tabel opgenomen om inzicht te verschaffen in mogelijke bouwlocaties per kern en de omvang hiervan. Hieruit volgt dat er tot 2030 behoefte bestaat aan ca. 1.000 tot 1.100 nieuwe woningen. De aanwijzing is erop gericht de benodigde ontwikkeling mogelijk te maken, waarbij de toegedachte functie 'woningbouw' ook ruimte biedt voor andere aan woningen ondersteunende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen en de benodigde infrastructuur.

In het raadsvoorstel bij het raadsbesluit is per deellocatie een motivering opgenomen waarom deze locatie is aangewezen als toekomstige locatie voor woningbouw. Aan de gronden in de deellocatie "Panneslager" is de functie "sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen" toegedacht. Deze gronden zijn aangewezen met het oog op een mogelijke verplaatsing en herontwikkeling van de bestaande sportlocatie in het deelgebied Eijsden, Poelveld Fase 4, dat is aangewezen voor de realisatie van woningbouw. De beoogde ontwikkeling van deelgebied Panneslager als nieuwe sport-, spel- en (extensieve) recreatielocatie is gericht op zowel het mogelijk maken van de benodigde verplaatsing van de huidige sportvelden, alsook een opwaardering en verdere ontwikkeling van de huidige sportvelden (met extensieve recreatie), goed ingepast in het groen.

Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie als de eigenaar van de gronden tot voorgenomen verkoop over gaat. Om uiteindelijk binnen de gemeente woningen te kunnen bouwen zijn gronden benodigd. Om te voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen door bijvoorbeeld speculatie worden opgedreven, is het voorkeursrecht gevestigd. Hiermee blijft het bouwen van woningen financieel haalbaar. Verder weegt het belang van de gemeente om grip te hebben op de ontwikkeling. Eigenaren van gronden hebben anderzijds belang bij het volle eigendomsrecht van hun gronden en de vrijheid om dat eigendomsrecht over te dragen aan wie zij willen. Dit weegt echter niet op tegen het belang van de gemeente om meer sturing te kunnen geven op de ontwikkeling en de invulling van de plangebieden en op het belang bij het betaalbaar houden van de grondprijzen en het realiseren van woningbouw.

Het voorkeursrecht is in werking getreden op 22 februari 2025. Omdat het voorkeursrecht een geldingsduur van drie jaar heeft, betekent dit dat de eerstvolgende vervaldatum van het voorkeursrecht 22 februari 2028 is, of zoveel eerder indien uw raad besluit tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a of b, van de Omgevingswet. Hiermee kan het voorkeursrecht voor een periode van respectievelijk drie of vijf jaren worden verlengd.

Bezwaren en hoorzittingen

Het raadsbesluit van 19 februari 2025 met bijlagen is per aangetekende post verzonden naar de eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden. Ook zijn de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd op het Gemeentehuis, en is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad van Eijsden-Margraten.

Tegen het raadsbesluit zijn 22 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn door de Adviescommissie behandeld tijdens de hoorzittingen van 24 april, 7 mei en 15 mei 2025, waarbij bezwaarmakers ten overstaan van de commissie hun bezwaren hebben kunnen toelichten. Het college heeft namens uw raad in meerdere verweerschriften gereageerd op de ingediende bezwaren. Ook is tijdens de hoorzitting de totstandkoming en inhoud van het raadsbesluit ten overstaan van de Adviescommissie toegelicht.

De Adviescommissie heeft op 15 mei, 16 mei en 26 mei 2025, drie adviezen (één per hoorzitting) uitgebracht over de ingediende bezwaren. Deze adviezen zijn samen met de verslagen van de hoorzittingen bij het voorliggende raadsvoorstel opgenomen, en maken integraal onderdeel uit van het gevraagde besluit.

Adviezen van de Adviescommissie Bezwaarschriften

De Adviescommissie adviseert om de bezwaren met zaaknummers Z/25/268125, Z/25/269161,Z/25/269435 en Z/25/269687 aangeduid als bezwaarmaker 2 in het advies van 15 mei 2025, bezwaarmaker 1 in het advies van 16 mei 2025 en bezwaarmaker(s) 3 en 8 in het advies van 26 mei 2025, niet-ontvankelijk te verklaren, en de overige bezwaren ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.

Daarnaast adviseert de Adviescommissie om een gecorrigeerde percelenlijst op te nemen voor het deelgebied 'Panneslager'. In de percelenlijst voor dit deelgebied is namelijk abusievelijk vermeld dat aan de gronden in deelgebied 'Panneslager' de functie 'wonen' is toegedacht, in plaats van de functie 'sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen' zoals opgenomen in het raadsbesluit van 19 februari 2025.

Verder adviseert de Adviescommissie ten aanzien van het perceel kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie H, nummer 711, een aanpassing door te voeren met betrekking tot dat gedeelte van het perceel dat onder de bestemming 'wonen' valt. Dit onderdeel van het advies is ingegeven doordat op dit perceel (abusievelijk) een klein deel van het perceel is aangewezen waarop deze woonbestemming rust, en dat ook als zodanig in gebruik is. Het college heeft in bezwaar aangegeven dat het niet realistisch is dat deze gronden ook zullen worden betrokken bij de beoogde (her)ontwikkeling van deellocatie Panneslager, en uw raad te zullen voorstellen een aanpassing te doen met betrekking tot het aangewezen perceelgedeelte, waarbij uw raad zal worden voorgesteld om de aanwijzing op het deel van het perceel waarop de bestemming (functie) 'wonen' rust, in te trekken. Een aangepaste grondtekening van het perceel gedeelte waarop dit betrekking heeft is bijgevoegd.

Voorgestelde besluitvorming

Wij stellen uw raad voor de adviezen van de Adviescommissie over te nemen en de daarin opgenomen motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen. Concreet betekent dit dat wij uw raad voorstellen:

- de bezwaren met zaaknummers Z/25/268125, Z/25/269161, Z/25/269435 en Z/25/269687, aangeduid als bezwaarmaker 2 in het advies van 15 mei 2025, bezwaarmaker 1 in het advies van 16 mei 2025 en bezwaarmaker(s) 3 en 8 in het advies van 26 mei 2025, niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaren ontvankelijk maar ongegrond te verklaren; en
- het raadsbesluit van 19 februari 2025 voor het overige ongewijzigd in stand te laten.

Daarnaast stellen wij uw raad voor om, in navolging van de adviezen van de Adviescommissie, de aanwijzing op een deel van het perceel Eijsden, sectie H, nummer 711, in te trekken. Dit zal worden verwerkt door middel van een aangepaste grondtekening, welke aan het voorliggende raadsvoorstel is toegevoegd.

Verder is een gecorrigeerde percelenlijst voor deellocatie Panneslager bijgevoegd. Hierin is de oppervlakte van het aangewezen perceelgedeelte aangepast, en is de toegedachte functie van alle in de lijst opgenomen percelen gewijzigd van ‘wonen’ naar ‘sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen’. Hiermee wordt de

omschrijving voor deze deellocatie in lijn gebracht met de toegedachte functie zoals omschreven in het raadsbesluit van 19 februari 2025.

Bezwaarschrift/ intrekken voorkeursrecht door college

Er is, naast bovengenoemde bezwaarschriften, een bezwaarschrift ingediend betrekking hebbend op een klein gedeelte van een perceel in de locatie Banholt waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Dit gedeelte maakt onderdeel uit van de tuin van de perceeleigenaar. Ons college heeft, onder gebruik making van het door uw raad verleende mandaat van 19 februari 2025, besloten om voor dit perceelgedeelte het voorkeursrecht in te trekken. Het bezwaarschrift is door bezwaarmaker ingetrokken.

Onlangs ontvangen bezwaarschrift

Recentelijk (20 mei 2025) is er nog een bezwaarschrift ingediend. Aan bezwaarmaker is een termijn gegund om aan te geven of er verschoonbare redenen zijn waarom het bezwaarschrift niet tijdig is ingediend. Dit houdt concreet is dat op dit bezwaarschrift pas een besluit genomen kan worden in de raadsvergadering van 16 september a.s.

MOTIVERING

De Adviescommissie heeft in haar adviezen geoordeeld dat gesteld noch gebleken is dat uw raad op onjuiste gronden toepassing heeft gegeven aan de wet- en regelgeving op grond waarvan het voorkeursrecht is gevestigd. De Adviescommissie concludeert daarom, op basis van de overwegingen, het verhandelde ter hoorzitting en alle in het geding zijnde stukken en/of belangen, dat er geen feiten of (bijzondere) omstandigheden zijn gebleken die rechtvaardigen dat het raadsbesluit wordt herroepen of gewijzigd. Wij sluiten ons aan bij het oordeel van de Adviescommissie en adviseren uw raad om die reden het raadsbesluit in stand te laten. De motivering van de Adviescommissie ten aanzien van de individuele bezwaren nemen wij over en leggen wij samen met het verhandelde tijdens de hoorzittingen en de motivering uit het raadsbesluit van 19 februari 2025, ten grondslag aan dit raadsbesluit.

Met het opnemen van de gecorrigeerde grondtekening en percelenlijst voor deellocatie 'Panneslager' worden de door de Adviescommissie geconstateerde omissies hersteld. Het opnemen van deze stukken leidt niet tot een inhoudelijke wijziging ten opzichte van de motivering van het raadsbesluit van 19 februari 2025.

Risico's

Tegen dit raadsbesluit staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken na datum van verzending van het besluit een beroepschrift indienen bij de bestuursrechter van de rechtbank Limburg. Na beroep kan eventueel hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beroep en hoger beroep hebben geen schorsende werking, zodat de gevolgen van het besluit in stand blijven en de voorkeursrechtbeschikking blijft gelden. De belanghebbende die beroep of hoger beroep heeft ingesteld kan via een afzonderlijke procedure de voorzieningenrechter bij de rechtbank verzoeken om via een voorlopige voorzieningsprocedure de voorkeursrechtbeschikking te schorsen.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het voorkeursrecht wordt gevestigd om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte binnen de gemeente Eijsden-Margraten. e.e.a. zoals verwoord in programma 4 Wonen en Leefomgeving, paragraaf 4.1 Woningbouw naar behoefte in elke kern. Hiermee wordt invulling gegeven aan de kaders die zijn gegeven voor de woningbouwopgave en daarmee wordt tegelijkertijd invulling gegeven aan de Woondeal Limburg van de provincie Limburg en het Programma Woningbouw van het Rijk. Door het voorkeursrecht in stand te laten, blijven deze doelstellingen in zicht en kan regie worden gevoerd op de toekomstige (beoogde) ontwikkeling van de aangewezen deellocaties.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Rond de besluitvorming en procedure tot het vestigen van het voorkeursrecht, waaronder ook deze beslissing op bezwaar, wordt geen burgerparticipatie toegepast.

FINANCIËLE ASPECTEN

In het raadsvoorstel bij het raadsbesluit van 19 februari 2025 zijn de financiële aspecten benoemd voor de vestiging van het voorkeursrecht. De kosten komen ten laste van de reserve Woningbouw. Dit geldt ook voor de kosten van een eventuele beroep- en hoger beroepsprocedures naar aanleiding van dit raadsbesluit.

UITVOERING EN EVALUATIE

Het raadsbesluit, inclusief bijlagen zoals dit raadsvoorstel, de adviezen en verslagen van de Adviescommissie, de aangepaste grondtekening en de percelenlijst, wordt per aangetekende brief aan de bezwaarmakers en hun gemachtigden verzonden. Indien een e-mailadres bekend is, wordt het besluit daarnaast ook per e-mail toegestuurd. Ter informatie is de conceptbrief met het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

Het college zal verder ervoor zorgdragen dat de aangepaste grondtekening en percelenlijst voor deellocatie Panneslager worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor de natuur.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Tot het niet-ontvankelijk te verklaren van de bezwaren met zaaknummers:
   Z/25/268125, bezwaarmaker 2/15 mei 2025
   Z/25/269161, bezwaarmaker 1/16 mei 2025
   Z/25/269435, bezwaarmaker 3/26 mei 2025
   Z/25/269687, bezwaarmaker 8/26 mei 2025
2. Tot het ontvankelijk en ongegrond verklaren van de bezwaren met zaaknummers:
   Z/25/268152, bezwaarmaker 1/26 mei 2025
   Z/25/268155, bezwaarmaker 1/26 mei 2025
   Z/25/268156, bezwaarmaker 1/26 mei 2025
   Z/25/268157, bezwaarmaker 1/26 mei 2025
   Z/25/268474, bezwaarmaker 5/15 mei 2025
   Z/25/268647, bezwaarmaker 3/16 mei 2025
   Z/25/268656, bezwaarmaker 4/15 mei 2025
   Z/25/268927, bezwaarmaker 6/26 mei 2025
   Z/25/268954, bezwaarmaker 4/26 mei 2025
   Z/25/269016, bezwaarmaker 3/15 mei 2025
   Z/25/269018, bezwaarmaker 1/15 mei 2025
   Z/25/269163, bezwaarmaker 4/16 mei 2025
   Z/25/269166, bezwaarmaker 2/16 mei 2025
   Z/25/269216, bezwaarmaker 5/16 mei 2025
   Z/25/269221, bezwaarmaker 6/16 mei 2025
   Z/25/269308, bezwaarmaker 5/26 mei 2025
   Z/25/269431, bezwaarmaker 7/26 mei 2025
   Z/25/269453, bezwaarmaker 2/26 mei 2025

3. De adviezen van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften d.d. 15 mei 2025, 16 mei 2025 en 26 mei 2025, over te nemen en ten grondslag te leggen aan dit besluit;
4. Het voorkeursrecht gevestigd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie H, nummer 711, in te trekken voor een deel van het perceel en in stand te laten voor het overige deel van het perceel, zoals dat is aangegeven op de bij dit besluit gevoegde grondtekening;
5. Voor deellocatie 'Panneslager' een nieuwe percelenlijst, zoals opgenomen bij dit raadsvoorstel, vast te stellen en deze stukken toe te voegen aan het raadsbesluit van 19 februari 2025, waarbij de eerdere percelenlijst voor deze deellocatie komt te vervallen;
6. Het raadsbesluit van 19 februari 2025, inhoudende de aanwijzing op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, op de percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende grondtekeningen en bijbehorende perceellijsten, onder aanvulling van de motivering als opgenomen in de adviezen van de Adviescommissie Bezwaarschriften, het verhandelde op de hoorzittingen en de motivering in dit raadsbesluit, voor het overige in stand te laten;
7. De bekendmaking en de tenuitvoerlegging van dit besluit, waaronder de toezending van het besluit en het advies van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften aan bezwaarmakers, en de inschrijving van de nieuwe grondtekening voor het perceel kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie H nr. 711 en percelenlijst voor deellocatie Panneslager in de openbare registers, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juli 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen