Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften

Aan de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten.

Onderwerp: advies als bedoeld in artikel 7:13, zesde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna te noemen Awb) over de bezwaarschriften ingediend door:

- De heer en mevrouw [redacted] **(bezwaarmakers 1)**;
- De heer en mevrouw [redacted] in [redacted] **(bezwaarmakers 2)**;
- Fam. [redacted] en [redacted] (wonende resp. [redacted] in [redacted] in [redacted] **(bezwaarmakers 3)**;
- De heer [redacted] en mevrouw. [redacted] in [redacted] (**bezwaarmakers 4)**;
- De heer en mevrouw [redacted] **(bezwaarmakers 5)**.

Aan de intergemeentelijke commissie van advies als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van de Verordening intergemeentelijke adviescommissie inzake de behandeling van bezwaarschriften 2016 zijn voornoemde bezwaarschriften om advies in handen gesteld.

Onderwerp van bezwaar.

Bij besluit van de gemeenteraad van Eijsden-Margraten, verzonden op 20 februari 2025 is het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet (Ow) gevestigd op de volgende percelen:

- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden-Margraten, sectie D, perceelnummer 174, **(bezwaarmakers 1)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie F, nummers 357, 360 en 361, **(bezwaarmakers 2)**;
- Het perceel kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer 1839 **(bezwaarmakers 3)**;
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummer 86 **(bezwaarmakers 4)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummers 73, 75, 76, 81, 96 en 240 **(bezwaarmakers 5)**.

Bezwaarmakers geven kort en zakelijk samengevat aan dat:

Bezwaarmakers 1.

- Het perceel in gebruik is als grasland voor paarden en/of pony's. Verkoop is voor bezwaarmaker voorlopig helemaal niet aan de orde;
- Het gebied een habitat is voor een aantal beschermde diersoorten die op de rode lijst staan. Er zijn waarnemingen van de das. Aantasting van deze habitat is in strijd met de regelgeving en niet wenselijk;
- De hoeveelheid op te offeren grond onevenredig hoog is ten opzichte van andere kernen binnen de gemeente;
- De eigenaren/belanghebbende niet vooraf over het besluit zijn geïnformeerd;

Bezwaarmakers 2.

- Verstening en bebouwing in de nabijheid van een Natura 2000-gebied niet gewenst is en in strijd is met de Omgevingsvisie van de provincie Limburg;
- Op grond van de Woonvisie woningbouwinitiatieven zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden binnen de bebouwde omgeving van woonkernen, en dus niet in het open landelijk buitengebied;
- Nieuwbouw slechts mogelijk is als transformatie of herbestemming, binnen de bebouwde omgeving, geen optie meer is;
- De locatie De Steeg een uitzicht geeft over het Limburgse landschap. Door de realisatie van woningbouw wordt het doorzicht totaal verminderd, met een waardevermindering van de woning van bezwaarmakers als gevolg. Ook worden hierdoor het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied onherstelbaar aangetast.

Bezwaarmakers 3.

- Bij de gemeente een principeverzoek is ingediend om het perceel te herbestemmen naar bouwgrond. Dit verzoek is door de gemeente positief beoordeeld. De vestiging van het voorkeursrecht is daarmee overbodig en onnodig belemmerend voor de geplande ontwikkeling;
- De vestiging van het voorkeursrecht in strijd is met het vertrouwensbeginsel en met reeds gemaakte afspraken;
- De onderhandelingspositie door het voorkeursrecht wordt verzwakt en de waarde van de grond verminderd. Omdat de gemeente al akkoord was met de bestemmingswijziging, is de inzet van het voorkeursrecht hier onrechtmatig en onredelijk;
- Er sprake is van onevenredige benadeling van eigenaren;
- Het vestigen van het voorkeursrecht overbodig is, omdat er al een principeakkoord bestond over de woningbouw.

Bezwaarmakers 4.

- Het voorkeursrecht een inbreuk vormt op hun eigendomsrecht en hen belemmert in het nemen van vrije autonome beslissingen over hun bezit;
- Bezwaarmakers onvoldoende betrokken zijn bij het besluitvormingsproces;
- Bezwaarmakers aanzienlijke overlast verwachten als gevolg van de beoogde nieuwe locatie van de sportvelden;
- Het perceel jaarlijks voldoende hooi oplevert om driekwart van het jaar hun twee paarden te voeren. De vestiging van het voorkeursrecht heeft daarom ook praktische gevolgen voor het dierenwelzijn en de mogelijkheden om het perceel te benutten;
- Bezwaarmakers zich afvragen hoe het aspect natuur is meegewogen in de besluitvorming.

Bezwaarmakers 5.

- Bezwaarmakers het niet eens zijn met bebouwing van het betreffende gebied vanwege de groene buffer tussen het dorp Oost-Maarland en de wijk Poelveld;
- Bezwaarmakers niet voornemens zijn om de gronden ooit te verkopen. Grote stukken en objecten zijn al heel lang familiebezit en hebben grote emotionele en agrarische waarden;
- Bij een eventuele verkoop bezwaarmakers zelf willen bepalen wie hun gronden koopt, tegen welke prijs en onder welke voorwaarden. Bezwaarmakers achten het onbegrijpelijk dat de gemeente eenzijdig de voorwaarden en de prijs bepaalt.

Nadere stukken.

Bezwaarmakers zijn ingevolge artikel 7:4 van de Awb tot tien dagen voor de hoorzitting in de gelegenheid gesteld tot het indienen van nadere stukken. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Hoorzitting, verslag en verweerschriften.

De commissie heeft partijen tijdens een op 24 april 2025 gehouden openbare hoorzitting in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Van de hoorzitting is een zakelijk verslag gemaakt. Dit verslag is bij dit advies gehecht en vormt een onlosmakelijk onderdeel hiervan.

Ter inzage.

Alle op de bezwaarschriften betrekking hebbende stukken, hebben vanaf 14 april 2025 tot de dag voor de hoorzitting ter inzage gelegen.

Ontvankelijkheid van de bezwaarschriften.

Het besluit is op 20 februari 2025 bekendgemaakt (verzenddatum). Hiertegen kon ingevolge de artikelen 6:7 en 6:8 van de Awb een bezwaarschrift worden ingediend tot 4 april 2025. De bezwaarschriften zijn binnen deze termijn ontvangen en dienen dan ook in behandeling te worden genomen.

Belanghebbenden.
Voordat de commissie de bezwaren inhoudelijk kan beoordelen dient te worden nagegaan of bezwaarmakers als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb kunnen worden aangemerkt. Hiertoe overweegt de commissie als volgt.

Om als belanghebbende, zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Awb te kunnen worden aangemerkt, moet het gaan om een eigen, objectief bepaalbaar, actueel en persoonlijk belang, dat rechtstreeks is betrokken bij het betreffende besluit.

Het voorkeursrecht heeft slechts gevolgen voor de eigenaren en beperkt gerechtigden, omdat zij op grond van artikel 9.7 Ow in hun vervreemdingsmogelijkheden worden beperkt. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een potentiële koper slechts een daarvan afgeleid belang, omdat die in zijn aankoopmogelijkheden wordt beperkt (ABRvS 22 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786, r.o. 4.1).

Bezwaarmakers 2 zijn, zoals zij zelf verklaren in de e-mail van 18 april 2025, geen eigenaar van, dan wel beperkt gerechtigde tot het perceel. Gelet hierop kunnen bezwaarmakers 2 niet worden aangemerkt als (rechtstreeks) belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb.

De overige bezwaarmakers (1 en 3 t/m 5) kunnen wel worden aangemerkt als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste lid, van de Awb, omdat zij (mede-)eigenaar zijn van de in de bestreden besluiten genoemde percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

Aanleiding voor het vestigen van het voorkeursrecht.

Landelijk bestaat er volgens verweerder een stijgend tekort aan woningen en moeten er de komende jaren bijna één miljoen woningen worden gebouwd. In de gemeente Eijsden-Margraten bestaat er een grote woningbehoefte, 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’ en de ‘Woonvisie 2019-2025’.

Gelet op het kaderstellend besluit voor de gemeentelijke woningbouwopgave van de raad van 20 februari 2024, zijn ruimtelijk haalbare potentiële woningbouwlocaties geïnventariseerd. De hiervoor genoemde locaties zijn gekozen, omdat dit onbebouwde locaties zijn die goed zijn te ontsluiten en binnen of grenzend aan de bestaande ruimtelijke contouren liggen, en omdat hier gronden liggen die al in eigendom zijn van de gemeente.

Deze locaties beschikken volgens verweerder voor het merendeel over voorzieningen in de (directe) nabijheid die essentieel zijn voor bepaalde bijzondere sociale doelgroepen, zoals openbaar vervoer, basisonderwijs en zorgaanbieders. Voor de deellocatie Panneslager is gekozen als potentiële locatie voor sport-, spel- en recreatievoorzieningen, omdat deze locatie ten opzichte van de kern Eijsden,

maar ook ten opzichte van de direct omliggende kernen een gunstige ligging heeft om hier de sport-, spel- en recreatievoorzieningen voor de lange termijn te kunnen concentreren en omdat hiermee de huidige sportlocatie Poelveld Fase 4 zal kunnen worden ingezet voor de realisatie van woningbouw.

Een deel van de gronden binnen de genoemde deellocaties is niet in eigendom bij verweerder. Om een betere uitgangspositie te verkrijgen voor de verwerving van deze gronden en zo regie te voeren over de herontwikkeling van de beoogde woningbouwgebieden, is ervoor gekozen een voorkeursrecht op deze gronden te vestigen.

Wettelijk kader.

Omgevingswet (Ow).

De grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht vormt artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet (Ow). Dit artikel bepaalt dat de raad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een voorkeursrecht kan vestigen, indien in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie aan de betreffende onroerende zaak wordt toegedacht waarvan het (feitelijke) gebruik afwijkt van die toegedachte functie, en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het voorkeursrecht geldt op grond van artikel 9.4, eerste lid, onder a, van de Ow voor de duur van maximaal drie jaar, gerekend vanaf het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers (artikel 16.82a, tweede lid, van de Ow). Deze inschrijving heeft plaatsgevonden op 22 februari 2025. Gedurende deze periode staat het een eigenaar of een rechthebbende niet vrij om de gronden aan een ander te vervreemden, zonder deze gronden eerst aan de gemeente aan te bieden. Het voorkeursrecht verplicht de eigenaar niet om de gronden aan de gemeente te verkopen.

Overwegingen van de commissie.

De commissie stelt vast, dat de bezwaren voor een deel betrekking hebben op de te verwachte nadelige effecten door de realisatie van woningen op de beoogde locaties. De commissie is het in dit verband met verweerder eens, dat mogelijke nadelige effecten, zoals uitzichtvermindering, schending van privacy, en aantasting van dierlijke habitats pas kenbaar worden op het moment dat hierover besluitvorming plaatsvindt. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van een omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen op een woningbouwlocatie. Belanghebbenden kunnen dan hiertegen rechtsmiddelen aanwenden door middel van het indienen van een bezwaar- en/of beroepsschrift.

Momenteel is er echter nog geen sprake van een concrete ruimtelijke ontwikkeling waarover besluitvorming plaatsvindt, maar slechts van een toegedachte functie. Het beoordelen van de ruimtelijke gevolgen van mogelijk toekomstige woningbouw is dan ook niet mogelijk. Voorts maakt de beoordeling van (mogelijke) ruimtelijke gevolgen geen onderdeel uit van de voorwaarden als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Ow om tot de vestiging van een voorkeursrecht te komen.

Een aantal bezwaren is er op gericht, dat bezwaarmakers niet betrokken zijn geweest bij het besluitvormingsproces over de vestiging van het voorkeursrecht. De commissie is het in dit verband met verweerder eens, dat het proactief betrekken van eventuele belanghebbenden in de voorfase van besluitvorming de effectieve werking van het voorkeursrecht zou doorkruisen wat een mogelijke belemmering zou opleveren in de regierol van verweerder over voorgenomen woningbouwontwikkeling.

De commissie neemt hierbij tevens in aanmerking, dat artikel 4:8 van de Awb weliswaar een verplichting kent om de gelegenheid te bieden zienswijzen in te dienen tegen een besluit dat belanghebbenden niet hebben aangevraagd en naar verwachting bedenkingen tegen zullen hebben, maar dat op grond van artikel 4:11, sub c, van de Awb hierop een uitzondering geldt.

Deze uitzondering is van toepassing als het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt, indien de belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Dat laatste is in casu aan de orde: om regie te kunnen voeren ten aanzien van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en

grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen, heeft verweerder het noodzakelijk geacht dat belanghebbenden niet vooraf worden geïnformeerd over het voorkeursrecht.

De commissie merkt verder op, dat verweerder op 12 maart 2025 een informatieavond heeft gehouden, waarbij de vestiging van het voorkeursrecht is toegelicht. Onder andere is hierbij aangegeven, dat belanghebbenden tegen het besluit om het voorkeursrecht te vestigen, een bezwaarschrift kunnen indienen om op deze wijze hun grieven kenbaar te maken.

Bezwaarmakers 1.

Het voorkeursrecht van bezwaarmakers 1 is gevestigd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie D, nummer 174 en heeft de bestemming (functie) 'Agrarisch' en volgens verweerder ook als zodanig in gebruik is. Dit gebruik wijkt af van de functie 'woningbouw' die aan de gronden in het deelgebied 'Eijsden, Poelveld Fase 3' is toegekend.

De vestiging van het voorkeursrecht verplicht bezwaarmaker niet om zijn gronden aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht houdt slechts in dat als een eigenaar of rechthebbende zijn gronden wil vervreemden, hij deze eerst moet aanbieden aan de gemeente. Het voorkeursrecht staat er niet aan in de weg dat bezwaarmakers hun gronden blijven gebruiken als grasveld voor paarden en pony's.

Bezwaarmakers stellen dat het gebied een habitat voor een aantal beschermde diersoorten is die op de rode lijst staan. Er zijn waarnemingen van de das. Aantasting van deze habitat is in strijd met de regelgeving en niet wenselijk.

Zoals de commissie hier voren reeds heeft toegelicht, spelen deze effecten pas een rol bij planologische besluitvorming over de eventueel te realiseren woningbouw in het gebied.

Bezwaarmakers zijn verder van mening, dat de hoeveelheid op te offeren grond onevenredig hoog is ten opzichte van andere kernen binnen de gemeente.

Verweerder heeft ervoor gekozen om de totale woningbouwopgave binnen de gemeente te spreiden over alle kernen, met de ontwikkeling van grotere woningbouwlocaties in de kernen Eijsden en Margraten en waar mogelijk ‘een straatje erbij’ in de kleinere kernen. Het aantal nieuw toe te voegen woningen is daarbij naar verhouding verdeeld over de bestaande kernen. Uitgangspunt hierbij is volgens verweerder om tot een evenwichtige verdeling van de woningopgave over alle kernen te komen. Naar het oordeel van de commissie heeft verweerder in redelijkheid deze keuze bij de vestiging van het voorkeursrecht kunnen maken.

Bezwaarmakers 3.

Het voorkeursrecht van bezwaarmakers 3 is gevestigd op het perceel, kadastraal bekend gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer 1839 en heeft de bestemming (functie) 'Agrarisch met waarden' en is ook als zodanig in gebruik. Dit gebruik wijkt af van de functie 'woningbouw" die aan de gronden in het deelgebied 'Cadier en Keer, Pastoor Kikkenweg/Dorpsstraat' is toegedacht.

Bezwaarmakers stellen dat zij een principeverzoek hebben ingediend om het perceel te herbestemmen naar bouwgrond. Dit verzoek is door de gemeente positief beoordeeld. De vestiging van het voorkeursrecht is daarmee overbodig en onnodig belemmerend voor de geplande ontwikkeling.

Zoals hier voren reeds is toegelicht, geldt voor de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Ow dat er sprake moet zijn van een toegedachte functie en dat deze functie moet afwijken van het huidige, feitelijke (legale) gebruik van de gronden. Aan die voorwaarden wordt volgens de commissie voldaan: er is in casu sprake van een agrarisch perceel, terwijl de toegedachte functie 'woningbouw' is. Dat bezwaarmakers een principeverzoek hebben ingediend voor de realisatie van 3 woningen, maakt het voorgaande naar het oordeel van de commissie niet anders.

Verweerder heeft bij de beoordeling van het principeverzoek uitgesproken dat zij in beginsel - vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - bereid is om

onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de wijziging van de agrarische functie van het perceel voor de realisatie van 3 woningen. Met de vestiging van het voorkeursrecht wordt dit niet doorkruist, integendeel: de toegedachte functie 'woningbouw' is in lijn met het beoogde gebruik van de gronden. Van schending van het vertrouwensbeginsel is naar het oordeel van de commissie dan ook geen sprake.

Bezwaarmakers 4.

Het voorkeursrecht van bezwaarmakers 4 is gevestigd op het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummer 86 en heeft de bestemming (functie) 'Agrarisch' en is ook als zodanig in gebruik. Dit gebruik wijkt af van de functie 'sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen' die aan de gronden in het deelgebied 'Eijsden, Panneslager' is toegedacht.

Bezwaarmakers stellen dat het voorkeursrecht hen aanzienlijk in hun vrijheid beperkt om het perceel naar eigen inzicht te kunnen verkopen. De vestiging van het voorkeursrecht heeft naar het oordeel van de commissie evenwel niet tot gevolg dat een eigenaar van een perceel niet langer de hem toekomende eigendomsrechten zou kunnen uitoefenen en houdt evenmin in dat hij verplicht is het perceel te verkopen.

Het voorkeursrecht houdt slechts in dat als de eigenaar zijn grond wil vervreemden, hij deze eerst moet aanbieden aan de gemeente. Hiermee behoudt de gemeente regie op de voorgenomen ontwikkeling en wordt eventuele grondspeculatie voorkomen. Bezwaarmakers worden dus tot op zekere hoogte beperkt aan wie zij hun gronden kunnen aanbieden, maar die beperking is bij wet voorzien en bovendien gerechtvaardigd.

Bezwaarmakers zijn van mening dat de omvang van de geplande ontwikkeling gevolgen zal hebben voor de leefbaarheid en de landelijke omgeving. Bezwaarmakers verwachten aanzienlijke overlast als gevolg van de beoogde nieuwe locatie van de sportvelden, en vrezen voor een verlies van de rust en ruimte die de betreffende buurt en regio juist kenmerkt.

De commissie is het met verweerder eens, dat de gemeenteraad een zekere beleidsruimte toekomt bij de vestiging van een voorkeursrecht, waarbij zij de betrokken belangen over en weer tegen elkaar moet afwegen en moet motiveren waarom tot een bepaalde locatiekeuze is gekomen. De gemeenteraad heeft daarbij naar het oordeel van de commissie in redelijkheid het algemeen belang om tot vestiging over te gaan, gelet op hiervoor geschetste woningbouwopgave en de noodzaak om daartoe de sportvelden naar een andere, geschikte locatie te verplaatsen, zwaarder kunnen laten wegen dan de belangen van de individuele grondeigenaren.

Hierbij geldt dat de omvang van de beoogde gebiedsontwikkeling pas op een later moment zal worden vastgesteld, namelijk op het moment dat een nieuw omgevingsplan wordt vastgesteld of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

Wat betreft de mogelijke overlast als gevolg van de toekomstige realisatie van de sportvelden en recreatieve voorzieningen geldt, dat dit niet een rechtstreeks gevolg is van de vestiging van het voorkeursrecht, maar van een eventuele toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in het gebied.

Deze eventuele overlast moet worden meegewogen bij toekomstige planologische besluitvorming over de sportvelden en recreatieve voorzieningen, zoals een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Pas dan is immers duidelijk wat de de eventuele omvang van de ontwikkeling is en kan worden beoordeeld welke ruimtelijke effecten dit met zich meebrengt. Bezwaarmakers hebben naar het oordeel van de commissie ook niet gemotiveerd dat er sprake zou zijn van dermate ernstige overlast die zou maken dat de toegedachte functie op voorhand niet zou kunnen worden gerealiseerd.

Bezwaarmakers stellen dat het perceel jaarlijks voldoende hooi oplevert om driekwart van het jaar hun twee paarden te kunnen voeren. De vestiging van het voorkeursrecht heeft daarom ook praktische gevolgen voor het dierenwelzijn en de mogelijkheden om het perceel te benutten.

Het voorkeursrecht heeft naar het oordeel van de commissie niet tot gevolg dat de eigenaar van het

perceel de aan hem toekomende eigendomsrechten niet langer zou kunnen uitoefenen. Bezwaarmakers kunnen dus nog steeds, ongeacht de vestiging van het voorkeursrecht, gebruik maken van het perceel om hooi te maken voor hun paarden.

Mocht (ooit) tot onteigening van de gronden worden overgegaan - dat is op dit moment niet aan de orde - dan heeft de eigenaar bovendien recht op een volledige schadeloosstelling op grond van artikel 15.18 van de Ow, waarbij ook rekening zal worden gehouden met de eventuele waardevermindering van het overblijvende deel van de gronden.

Bezwaarmakers vragen zich hoe het aspect natuur is meegewogen in de besluitvorming. Volgens bezwaarmakers lijkt het erop dat de impact op natuur en landschap ondergeschikt te zijn aan stedelijke ontwikkeling. Bezwaarmakers wijzen daarbij erop dat er nog veel niet benutte mogelijkheden zijn in geheel Zuid-Limburg.

De gemeenteraad komt een zekere beleidsruimte toe bij de vestiging van een voorkeursrecht, waarbij zij de betrokken belangen over en weer tegen elkaar moet afwegen en moet motiveren waarom tot een bepaalde locatiekeuze is gekomen.

De raad heeft daarbij naar het oordeel van de commissie in redelijkheid kunnen besluiten het algemeen belang om tot vestiging over te gaan laten prevaleren boven het belang van het behoud van het ‘groene’ karakter van dit deel van de omgeving en de belangen van individuele grondeigenaren.

Voor zover bezwaarmakers zich afvragen in hoeverre het mogelijke verlies van eventuele natuurwaarden is meegewogen in de besluitvorming, geldt - net als bij het aspect 'leefbaarheid' - dat dit eventuele verlies niet het gevolg is van de vestiging van het voorkeursrecht, maar van de eventuele toekomstige planologische besluitvorming op grond waarvan de sport-, spel- en recreatieve accommodaties worden gerealiseerd. Tegen deze besluitvorming staan aparte bestuursrechtelijke rechtsmiddelen open, waarbij het eventuele verlies van natuurwaarden naar voren kan worden gebracht.

De omstandigheid dat er mogelijk elders in Zuid-Limburg onbenutte ruimte is voor woningbouw, is naar het oordeel van de commissie geen reden om af te zien van vestiging van het voorkeursrecht. De gemeenteraad heeft nader gemotiveerd hoe het tot de gekozen deellocaties is gekomen en heeft in redelijkheid deze locaties kunnen aanwijzen als mogelijke locaties voor toekomstige woningbouw.

Dit geldt ook voor aanwijzing van de deellocatie 'Eijsden, Panneslager' als de beoogde nieuwe locatie voor de sportvelden en voor (andere) sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen in de woningbouwopgave van de gemeente naar verhouding te spreiden over alle kernen van de gemeente.

Bezwaarmakers 5.

Het voorkeursrecht van bezwaarmakers 5 is gevestigd op de percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummers 73, 75, 76, 81, 96 en 240, hebben de bestemming (functie) 'Agrarisch' en zijn als zodanig in gebruik. Dit gebruik wijkt af van de functie 'sport-, spel- en (extensieve) recreatievoorzieningen' die aan de gronden in het deelgebied 'Eijsden, Panneslager' is toegedacht.

Bezwaarmakers zijn het niet eens met bebouwing van het betreffende gebied vanwege de groene buffer tussen het dorp Oost-Maarland en de wijk Poelveld. Door dit gebied te bebouwen komt de bebouwing alleen maar korter op de dorpskern te liggen.

De gemeenteraad komt een zekere beleidsruimte toe bij de vestiging van een voorkeursrecht, waarbij zij de betrokken belangen over en weer tegen elkaar moet afwegen en moet motiveren waarom tot een bepaalde locatiekeuze is gekomen. De commissie is niet gebleken, dat de gemeenteraad niet in redelijkheid tot de haar gemaakte afwegingen is kunnen komen om op voornoemde percelen het voorkeursrecht te vestigen.

Bezwaarmakers geven aan niet voornemens te zijn om de betreffende percelen ooit te verkopen. Grote stukken en objecten zijn al heel lang familiebezit en hebben grote emotionele en agrarische waarden. Bezwaarmakers wensen de gronden door te geven aan de volgende generatie.

Zoals in het bestreden besluit is uiteengezet, verplicht de vestiging van het voorkeursrecht bezwaarmakers niet om hun percelen aan de gemeente te verkopen. Het voorkeursrecht houdt slechts in dat als een eigenaar of rechthebbende zijn gronden wil vervreemden, hij deze eerst moet aanbieden aan de gemeente. Hiermee behoudt de gemeente Eijsden-Margraten regie op de voorgenomen ontwikkeling en wordt eventuele grondspeculatie voorkomen.

Mocht de gemeente te zijner tijd de percelen willen aankopen en niet met bezwaarmakers tot minnelijke afspraken kunnen komen, dan kan zij zo nodig door middel van onteigening de gronden alsnog verkrijgen. Een dergelijk onteigeningsbesluit is evenwel niet aan de orde.

Dat de betreffende percelen voor bezwaarmakers een zekere emotionele en financiële waarde vertegenwoordigen, brengt naar het oordeel van de commissie niet met zich mee dat de gemeenteraad had moeten afzien van het vestigen van het voorkeursrecht.

De gemeenteraad heeft daarbij in redelijkheid het algemeen belang om tot vestiging over te gaan, gelet op de hiervoor geschetste woningbouwopgave en de noodzaak om daartoe de sportvelden naar een andere, geschikte locatie te verplaatsen, zwaarder kunnen laten wegen dan de belangen van de individuele grondeigenaren.

Bezwaarmakers geven aan bij een eventuele verkoop zelf te willen bepalen wie hun gronden koopt, tegen welke prijs en onder welke voorwaarden. Bezwaarmakers achten het onbegrijpelijk dat de gemeente eenzijdig de voorwaarden en de prijs bepaalt.

Bij de vestiging van een voorkeursrecht is weliswaar sprake van inbreuk op het eigendomsrecht van de grondeigenaar, maar daarbij is een redelijk evenwicht bereikt tussen diens belangen en de met de wet nagestreefde belangen om regie te kunnen voeren op gebiedsontwikkelingen en grondspeculatie te voorkomen. Om deze regiefunctie te kunnen borgen, is het zaak dat gronden niet vrijelijk verkocht worden aan derden. Immers: juist dan ligt grondspeculatie en mogelijke prijsopdrijving op de loer, en wordt de gemeente belemmerd in haar regierol ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Bezwaarmakers hoeven de percelen niet te verkopen als het bod van de gemeente te laag is of bezwaarmakers zich niet kunnen verenigen met de voorwaarden. Bovendien biedt de Ow voldoende waarborgen om tot een marktconforme prijs te komen.

Als het bevoegd gezag in beginsel bereid is de gronden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen en er tussen bezwaarmakers en het bevoegd gezag wordt onderhandeld over de vervreemdingsvoorwaarden, kunnen bezwaarmakers het bevoegd gezag verzoeken om binnen vier weken na dat verzoek de rechtbank te verzoeken een oordeel over de prijs te geven. Dit is bepaald in artikel 9.16 van de Ow.

Bezwaarmakers zijn dan overigens nog steeds niet gehouden om de gronden aan de gemeente te verkopen. Mocht bovendien ooit tot onteigening van de gronden worden overgegaan (wat thans niet aan de orde is) dan heeft de eigenaar bovendien recht op een volledige schadeloosstelling op grond van artikel 15.18 van de Ow.

Conclusie.

Naar het oordeel van de commissie is niet gesteld, noch gebleken, dat verweerder op onjuiste gronden aan voornoemde wet- en regelgeving toepassing heeft gegeven. De commissie concludeert op basis van de overwegingen, het verhandelde ter hoorzitting en alle in het geding zijnde stukken en/of belangen dat niet is gebleken van feiten en/of (bijzondere) omstandigheden die maken, dat de bestreden besluiten niet in stand kunnen blijven.

Advies van de commissie.

Gelet op het bepaalde in artikel 7:13 van de Awb, de Verordening intergemeentelijke adviescommissie inzake de behandeling van bezwaarschriften 2016, in samenhang met de artikelen 5.1., eerste lid, onder a, van de Ow;

Adviseert de gemeenteraad van Eijsden-Margraten:

1. Het bezwaarschrift, ingediend door de heer en mevrouw [redacted] in [redacted] niet-ontvankelijk te verklaren;
2. De bezwaarschriften, ingediend door:
   De heer en mevrouw [redacted]
   De fam. [redacted] en [redacted] (wonende resp. [redacted] in [redacted] in [redacted]
   T [redacted] in [redacted]
   De heer [redacted] en mevrouw. [redacted] in [redacted]
   De heer en mevrouw [redacted]
   ontvankelijk te verklaren;
3. De bestreden besluiten in stand te laten.

Aldus gegeven op 15 mei 2025

De voorzitter,



Mevrouw mr. [redacted]

De secretaris,



Mevrouw mr. [redacted]