gemeente
eijsden-margraten

AANGETEKEND

Stichting Jeugdzorg Sint Joseph
Pater Kustersweg 8
6267 NL Cadier en Keer

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 8
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G

Eijsden-Margraten: 3 juli 2025

Onderwerp: Beschikking voorkeursrecht gemeenten percelen: Cadier en Keer, sectie C nrs. 371, 1068, 1073, 1095, 1096, 1118, 1124, 1127

Geachte heer, mevrouw,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van en/of rechthebbende op de percelen te Eijsden-Margraten, kadastraal bekend als Cadier en Keer, sectie C nrs. 371, 1068, 1073, 1095, 1096, 1118, 1124, 1127.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft in de raadsvergadering van 2 juli 2025 besloten om (onder meer) uw percelen, aan te wijzen als gronden waarop op een voorkeursrecht en daarmee de regels van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet van toepassing zijn.

Dit betekent dat, mocht u in de toekomst besluiten uw perceel/ percelen te verkopen, u deze eerst aan de gemeente moet aanbieden.

We begrijpen dat dit bericht onverwacht en mogelijk ingrijpend voor u is. Daarom willen we u allereerst laten weten dat we het belangrijk vinden om u zorgvuldig te informeren. Het voorkeursrecht betekent overigens niet dat u nu moet verkopen of dat er direct iets verandert aan uw eigendom of gebruik van de grond.

In deze brief leest u waarom dit besluit is genomen en wat de gevolgen van dit besluit zijn.

Waarom is een voorkeursrecht gevestigd?

In het gebied Poort van het Heuvelland zijn in het zuidwestelijk gelegen gedeelte een aantal gronden en gebouwen gelegen, waar nog geen definitieve toekomstplannen voor zijn. Deze gebouwen en gronden hebben verschillende eigenaren. Het gebied geeft een verrommeld beeld, mede door de onsamenhangende infra en groenstructuur. Een aantal gebouwen heeft cultuurhistorische waarden. Behoud en verduurzaming van deze gebouwen wordt nagestreefd. Andere gebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde en doen afbreuk aan het gebied. Het bedoelde gebied heeft op dit moment een (enge) maatschappelijke functie, die voor het merendeel van het gebied, gericht is op opvang en jeugdzorg.

cittaslow

Het gaat om het gebied, zoals op bijgevoegde kaart aangegeven. Dit gebied is in totaal plm. 23,8 ha groot.

De bestemming van de percelen is geregeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan welk mede bestaat uit het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009.
Het merendeel van de percelen heeft de bestemming: Maatschappelijk – Jeugdzorg en volwassenopvang. Deze percelen zijn bedoeld voor maatschappelijke doeleinden op het gebied van jeugdzorg en volwassenopvang, zowel residentieel, justitieel, open, gesloten als forensisch met tbs-opvang, alsmede woondoeleinden voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op de bovengenoemde doeleinden. Het meest oostelijk gelegen perceel heeft de bestemming Maatschappelijk, waaronder wordt verstaan maatschappelijke doeleinden van religieuze, educatieve, sociaal-medische, sociaal-maatschappelijke en culturele aard. Bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
Voor wat betreft de LTS-locatie (perceel kadastraal bekend als Cadier en Keer) heeft een ontwerp-bestemmingsplan (onder de Wro) ter inzage gelegen. Naar aanleiding van zienswijzen is aanvullend onderzoek nodig. Dit is nog niet aangeleverd, weshalve er ook geen besluit genomen kan worden omtrent de vaststelling van dit plan.

Op 18 februari 2025 is door de raad de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland vastgesteld. In deze notitie is op hoofdlijnen aangegeven wat belangrijk is voor de toekomst van dit gebied. Deze uitgangspunten richten zich met name op het toevoegen van kwaliteit aan het gebied en het opwaarderen van het gebied. Cultuurhistorisch erfgoed en groen zijn daarbij de dragers. Om deze dragers te behouden en te versterken moeten ook de functies hierop afgestemd worden.
Passende functies die in de Uitgangspuntennotitie benoemd worden voor de invulling van cultuurhistorisch waardevol erfgoed zijn maatschappelijke functies in de ruime zin des woord en niet beperkt tot bepaalde doelgroepen alsmede horeca die extensieve recreatie ondersteunen en passen binnen de cittaslow gedachte. Ook wonen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een toegedachte functie die enerzijds bijdraagt aan de woonopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet anderzijds aan het in standhouden van deze waardevolle bebouwing
Ten aanzien van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (paviljoens en school) is opgenomen:
Sloop en het gebied meer landschappelijk inpassen zou de meest wenselijke optie zijn, doch is, realistisch gezien op korte termijn niet haalbaar. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is wel haalbaar en wenselijk.

Voor het gebied worden de volgende functies toegedacht:
Ten behoud van en in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

- Maatschappelijk intensief
- Lichte horeca/ verblijfsrecreatie
- wonen

Voor de overige bebouwing en onbebouwde gronden: Groen – parkzone - infra.

Het merendeel van de gronden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om regie te behouden, verdere versnippering in eigendom, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen te gaan, is het nodig om het voorkeursrecht te vestigen. De gemeente bestendigt en versterkt hiermee haar positie, hetgeen noodzakelijk is voor de juiste ontwikkeling van het gebied.

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie als de eigenaar van de gronden en/of gebouwen tot voorgenomen verkoop over gaat. Om te voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven, wordt door de gemeente dit voorkeursrecht gevestigd.
Hiermee blijft het her invullen van het cultuurhistorisch erfgoed met de toegedachte functies alsmede het opwaarderen van de omliggende gronden mogelijk.

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 dit gebied.

Wij realiseren ons goed dat dit voor u een ingrijpende mededeling kan zijn. Het gaat immers om uw eigendom, iets van persoonlijke of zakelijke waarde.

Toch menen wij dat een kwalitatief goede herontwikkeling van het gebied, als algemeen belang, zoals die blijkt uit de hiervoor genoemde stukken, zwaarder weegt en daarmee afdoende grond is voor de gerechtvaardigde vestiging van het voorkeursrecht.

De aanwijzing van gemeld perceel als gebied waarop het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is, is voor u alleen van belang als u van plan bent de gronden dan wel het daarop gevestigde beperkt recht te vervreemden (te verkopen of te bezwaren). Met vervreemden bedoelen wij in deze situatie ‘de overdracht in eigendom of de toebedeling van een onroerende zaak, alsmede de overdracht of de toebedeling dan wel de vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik’.

Als u wilt verkopen of anderszins wil vervreemden, dan bent u door het vestigen van dit voorkeursrecht verplicht uw perceel/ percelen eerst aan de gemeente aan te bieden, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond zoals bedoeld in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet. Alleen als de gemeente niet binnen zes weken op uw aanbod ingaat, dan mag u uw perceel/ percelen aan anderen (derden) verkopen. Als u uw gronden niet eerst aan de gemeente aanbiedt, zal de overschrijving in de openbare registers van de overeenkomst tot vervreemding — de zogenaamde transportakte of akte van levering — aan een ander dan de gemeente worden geweigerd. Onder elke transportakte moet namelijk een verklaring van de notaris of van een zaakwaarnemer-administrateur worden opgenomen, die aangeeft dat er op de in de akte vermelde onroerende zaak of beperkt recht geen gemeentelijk voorkeursrecht rust.

Hierbij moet ook worden aangegeven dat, wanneer er wel een voorkeursrecht op rust, de vervreemding in strijd met het voorkeursrecht plaatsvindt. De levering van het verkochte aan een ander dan de gemeente kan dan niet plaatsvinden. Mocht u de gronden dan toch overdragen of leveren, of anderszins handelen in strijd met het voorkeursrecht, dan kan de gemeente de nietigheid van deze rechtshandelingen inroepen bij de rechter.

Met ingang van 4 juli 2025 ligt het raadsbesluit tot aanwijzing met de bijbehorende Kaart en overige bijbehorende stukken kosteloos ter inzage op het gemeentehuis, Amerikaplein 1, 6269 DA te Margraten. Openingstijden van het gemeentehuis: van maandag tot en met donderdag van 08:30 tot 12:00 en van 13.00 tot 17.00 uur, op dinsdag tevens van 13:00 tot 19:00 en op vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur. De betreffende stukken zijn ook digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website onder https://www.eijsdenmargraten.nl/VoorkeursrechtPoortvanhetHeuvellandzuidwestelijkdeel

De kennisgeving van de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking c.q. het raadsbesluit van 2 juli 2025 wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad van 4 juli 2025, te raadplegen via https://www.overheid.nl.

Op grond van artikel 16.82a lid 1 van de Omgevingswet wordt in het Kadaster aangetekend dat op genoemd perceel het gemeentelijk voorkeursrecht van toepassing is. Verder worden de gemeentelijke beperkingen in de landelijke voorziening (LV) geregistreerd op (kadastraal) perceelniveau.

Verkoop
Mocht u met ons in gesprek willen gaan over een mogelijke verkoop van het perceel / de percelen dat/ die genoemd is/ zijn in deze brief, dan dient u dit door middel van een aangetekende brief aan ons college kenbaar te maken.

Inwerkingtreding en geldigheidsduur
Het voorkeursrecht treedt in werking op het moment van inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers (artikel 16.82a lid 2 Ow), en geldt drie jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedacht in een omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. In dat geval wordt de geldingsduur van het voorkeursrecht van rechtswege verlengd.
Indien de toegedachte functie niet binnen de periode van drie jaar wordt opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan, dan vervalt het voorkeursrecht en is het gedurende twee jaar niet mogelijk om opnieuw een voorkeursrecht te vestigen.

Bezwaar
Tegen het besluit kan iedere belanghebbende die rechtstreeks in zijn belang is getroffen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:1 juncto artikel 6:4 van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na de datum van bekendmaking (= datum van verzending) van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij de gemeenteraad van Eijsden-Margraten.

Het ondertekende bezwaarschrift/verzoekschrift dient ten minste te bevatten:
a) naam en adres van de indiener
b) de dagtekening
c) een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht
d) de gronden van bezwaar

Tevens kan de indiener van het bezwaarschrift de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond verzoeken een voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.
U kunt ook digitaal verzoeken een voorziening te treffen bij de genoemde rechtbank via http://loketrechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Deze alinea heeft enkel betrekking op eigenaren die meerdere percelen hebben waarop het Voorkeursrecht gevestigd is.
Wilt u tegen de vestiging van het Voorkeursrecht bezwaar maken voor meerdere percelen, dan verzoeken wij u om, voor een voorspoedige afhandeling van de bezwaren, deze te bundelen in één brief. U dient daarbij duidelijk aan te geven op welke percelen de bezwaren betrekking hebben. Dit dient u te doen door middel van het vermelden van de kadastrale gegevens van de percelen waarvoor u bezwaar maakt. Deze gegevens vindt u bovenaan in de brieven die u ontvangen heeft.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Tot slot
Indien u naar aanleiding van het bovenstaande vragen heeft, dan kunt u contact met ons opnemen door middel van het sturen naar een mail naar info@eijsden-margraten.nl onder vermelding van "voorkeursrecht Poort van het Heuvelland".

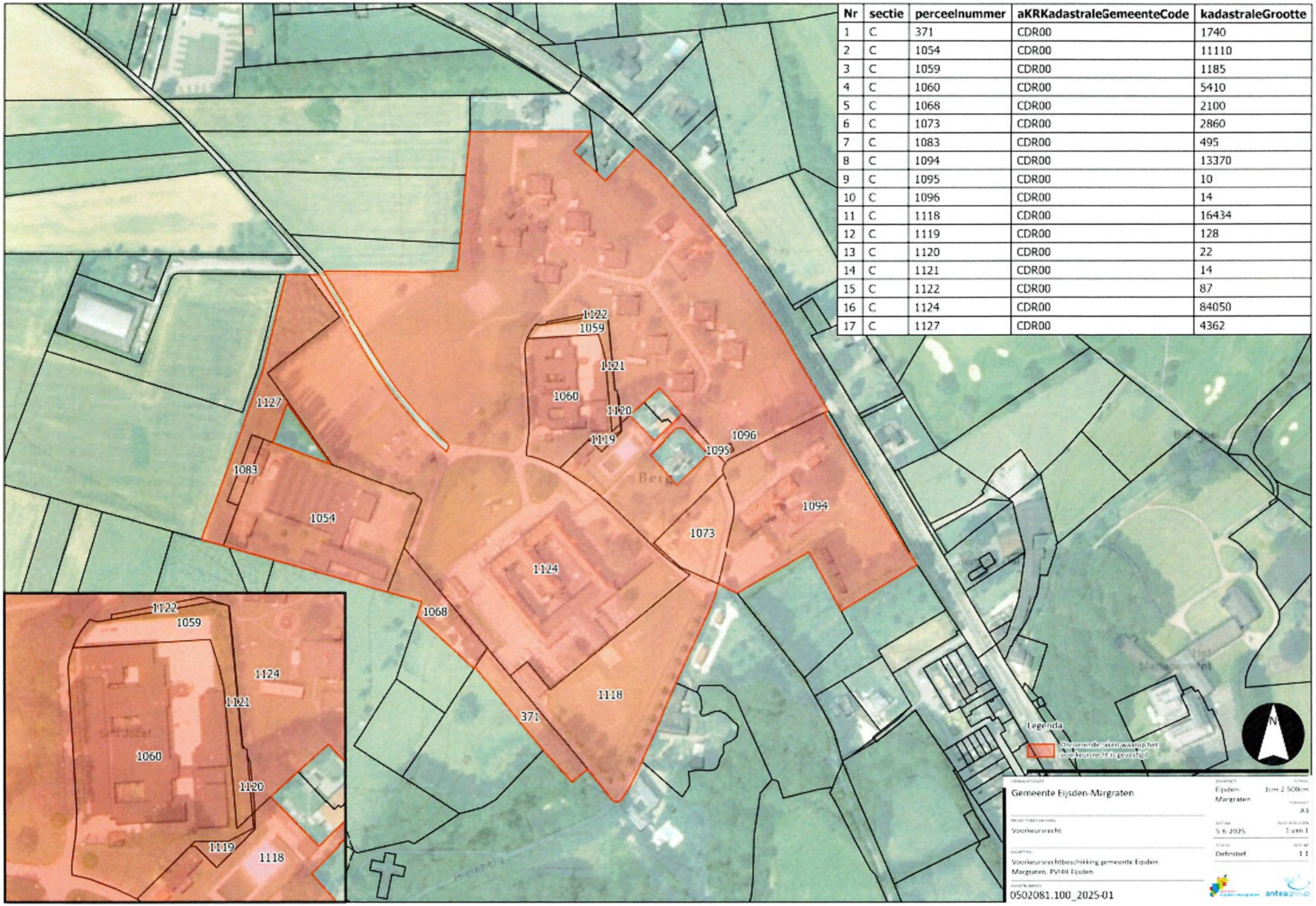
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

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

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN



Nr	sectie	perceelnummer	aKRKadastraleGemeenteCode	kadastraleGrootte
1	C	371	CDR00	1740
2	C	1054	CDR00	11110
3	C	1059	CDR00	1185
4	C	1060	CDR00	5410
5	C	1068	CDR00	2100
6	C	1073	CDR00	2860
7	C	1083	CDR00	495
8	C	1094	CDR00	13370
9	C	1095	CDR00	10
10	C	1096	CDR00	14
11	C	1118	CDR00	16434
12	C	1119	CDR00	128
13	C	1120	CDR00	22
14	C	1121	CDR00	14
15	C	1122	CDR00	87
16	C	1124	CDR00	84050
17	C	1127	CDR00	4362

Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vestigen voorkeursrecht gemeenten

Vestigen voorkeursrecht gemeenten op de locatie Poort van het Heuvelland – zuidwestelijk gedeelte

KORTE SAMENVATTING

Uw raad wordt via dit voorstel gevraagd om de gronden (percelen), zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kadastrale overzichten, de tekening en bijbehorende perceellijst, vermelde kadastrale aanduidingen, de grootte, de namen van de eigenaren en (beperkt) zakelijk gerechtigden conform het register van het Kadaster naar de stand per 13 mei 2025 op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet aan te wijzen ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht. Het betreft gronden gelegen in de locatie Poort van het Heuvelland – zuidwestelijk gedeelte. Het voorkeursrecht houdt in, dat de gemeente het eerste recht van koop verkrijgt op een onroerende zaak die door belanghebbende te koop wordt aangeboden. In totaal heeft dit voorstel betrekking op 17 percelen en 5 eigenaren/zakelijk gerechtigden. Tevens wordt uw raad gevraagd om de uitvoering van dit besluit aan het college van burgemeester en wethouders op te dragen alsmede om de intrekking van het voorkeursrecht te mandateren aan het college.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 18 februari 2025 is de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland vastgesteld. In deze Uitgangspuntennotitie wordt op hoofdlijnen de richting voor het gebied Poort van het Heuvelland geduid. Dit gebied ligt tussen Maastricht Oost en Cadier en Keer west. Vooral het zuidwestelijk gedeelte van dit gebied kent een concentratie van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, maar geeft ook de indruk van een verrommeld gebied, door de niet planmatig neergelegde infrastructuur en het in de loop der tijd toevoegen van bebouwing, waardoor de kwaliteit van het gebied aan waarde heeft ingeboet.
Dit gedeelte van het gebied heeft op dit moment een maatschappelijke functie, die voor het merendeel van het gebied, gericht is op jeugdzorg.

In de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland zijn een aantal uitgangspunten benoemd die met name gericht zijn op het opwaarderen van het gebied. Dit gaat over groen, maar ook over het behoud en verduurzamen van het cultuurhistorisch erfgoed en de mogelijke functies voor de invulling van dit erfgoed. Een aantal belangrijke uitgangspunten zoals benoemd: cultuurhistorie en groen moeten de dragers van het gebied zijn, het behouden van rust en sereniteit in het gebied, het behouden en verduurzamen van het cultureel erfgoed met passende functies alsmede het tegengaan van de verrommeling in het gebied. Passende functies die in de Uitgangspuntennotitie benoemd worden zijn maatschappelijke functies in de vorm van zorg, woonzorgconcepten en horeca-activiteiten die extensieve recreatie ondersteunen en passen binnen de cittaslow gedachte. Ook wonen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een toegedachte functie voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
Ten aanzien van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (paviljoens en school) is opgenomen: Sloop en het gebied meer landschappelijk inpassen zou de meest wenselijke optie zijn, doch is, realistisch gezien op korte termijn niet haalbaar. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is wel haalbaar en wenselijk.

De gronden, die worden aangewezen op grond van artikel 9.1, aanhef en onder c, van de Omgevingswet zijn reeds opgenomen in de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland. Het merendeel van de gronden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om ervoor te zorgen de gemeente in een goede positie komt om deze gronden te bemachtigen voor de functies zoals in de Uitgangspuntennotitie benoemd (maatschappelijk intensief, lichte horeca/ verblijfsrecreatie, wonen, groen, etc.) is het noodzakelijk om het voorkeursrecht te vestigen. De gemeente bestendigt en versterkt hiermee haar positie en behoudt zo de regie in het gebied, hetgeen noodzakelijk is voor het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed, het tegengaan van verdere verrommeling van het gebied alsmede het invullen van cultuurhistorisch erfgoed met de gewenste functies in het gebied. Ook wordt op deze manier prijsopdrijving en speculatie tegen gegaan.

Ter toelichting op het vestigen van het voorkeursrecht het na volgende.

<u>Vestigen voorkeursrecht</u>
Op grond van de Omgevingswet (Ow) kan de gemeente besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op een perceel. Dat mag alleen op een perceel waaraan een niet-agrarische functie is toegedacht.
Ook moet het huidige gebruik van dat perceel afwijken van de nieuwe toegedachte functie.
Dus de toegedachte functie zou anders moeten zijn dan nu in het omgevingsplan benoemd. Uit de parlementaire behandeling van de Omgevingswet alsmede volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (voorganger Omgevingswet) komt tot uitdrukking dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast als er sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik gesproken kunnen worden.
Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid om het voorkeursrecht te leggen op een zg. moderniseringslocatie, dat wil zeggen een perceel aangewezen voor herstructurering, revitalisering of herontwikkeling maar waarvan de functie behouden blijft maar bijvoorbeeld nieuwbouw of verbouw wenselijk is.

Die nieuwe toegedachte functie kan blijken uit:
1. een omgevingsplan
2. een omgevingsvisie
3. een programma, of,
4. een voorkeursrechtbeschikking.

Verder mag de nieuw toegedachte functie niet reeds zijn opgenomen in een gemeentelijke, een provinciale of de nationale omgevingsvisie of een programma, en niet zijn toegedeeld in een omgevingsplan.

Rechtsgevolg voorkeursrecht
Zodra het voorkeursrecht definitief is gevestigd, mag de eigenaar het perceel niet meer vrij verkopen. De eigenaar moet het dan eerst aan de gemeente aanbieden. Hoe lang een voorkeursrecht op een perceel blijft rusten, hangt af van de situatie.
In artikel 9.4 van de Omgevingswet is geregeld wanneer het voorkeursrecht komt te vervallen. Het voorkeursrecht komt na drie jaar te vervallen, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is opgenomen in de omgevingsvisie of een programma of is toegedeeld in het omgevingsplan. Het voorkeursrecht gaat in op het tijdstip waarop het besluit is ingeschreven, te weten op 4 juli 2025. Omdat het voorkeursrecht een geldingsduur van drie jaar heeft, betekent dit dat de eerstvolgende vervaldatum van het voorkeursrecht 4 juli 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.
Een grondeigenaar is niet verplicht om de grond te verkopen aan de gemeente.

Verkoop grond
De regels over het voornemen tot verkoop staan in paragraaf 9.2.3 van de Omgevingswet. Als een eigenaar besluit het perceel te verkopen en het aan de gemeente heeft aangeboden, heeft de gemeente een termijn van zes weken om daarover te beslissen.
Verstrijkt die termijn óf laat de gemeente weten het perceel niet te willen kopen, dan mag de grondeigenaar het perceel vrij verkopen gedurende een periode van 3 jaar.
Als de gemeente het perceel wel wilt kopen, volgen er onderhandelingen met de grondeigenaar over de verkoopprijs van het perceel. Als het niet lukt om tot overeenstemming te komen, kunnen partijen de rechter vragen om de prijs te bepalen. Voor het voeren van de onderhandelingen zal een ter zake deskundige worden ingeschakeld.

Verkoop aan een derde
Als de grondeigenaar het perceel in strijd met het voorkeursrecht verkoopt aan een derde, mag de gemeente de nietigheid van deze koopovereenkomst inroepen (artikel 9.22 van de Omgevingswet).
Gedurende het planproces dient het voorkeursrecht tevens als beschermingsinstrument, waardoor ongewenste (speculatieve) verkopen kunnen worden tegengegaan. Door de vestiging van een voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden in handen komen van partijen die de voorgestane ontwikkeling niet nastreven.
Bovendien wordt voorkomen dat andere partijen (beleggers/ontwikkelaars) mee gaan onderhandelen en de aankoopprijs/inbrengwaarde van het beoogde perceel zouden kunnen opdrijven.

Locatie voorkeursrecht
Het voorkeursrecht zal gaan gelden voor de locatie Poort van het Heuvelland – zuidwestelijk deel.

MOTIVERING

In het gebied Poort van het Heuvelland zijn in het zuidwestelijk gelegen gedeelte een aantal gronden en gebouwen gelegen, waar nog geen definitieve toekomstplannen voor zijn. Deze gebouwen en gronden hebben verschillende eigenaren. Het gebied geeft een verrommeld beeld, mede door de onsamenhangende infra en groenstructuur. Een aantal gebouwen heeft cultuurhistorische waarden, behoud en verduurzaming van deze gebouwen wordt nagestreefd. Andere gebouwen hebben geen waarde en doen afbreuk aan het gebied. Het bedoelde gebied heeft op dit moment een (enge) maatschappelijke functie, die voor het merendeel van het gebied, gericht is op opvang en jeugdzorg.

Gebied:
Het gaat om het gebied, zoals op bijgevoegde tekening (kadastraal overzicht – tekening) aangegeven. Dit gebied is in totaal plm. 23,8 ha groot.
Het betreft 17 percelen. Er zijn 5 eigenaren in het gebied. Op een aantal percelen is een opstalrecht gevestigd t.b.v. Enexis (beperkt zakelijk gerechtigde).

Omgevingsplan:
De bestemming van de percelen is geregeld in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de Gemeente-Margraten welk onder andere bestaat uit het Bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009.
Het merendeel van de percelen heeft de bestemming: Maatschappelijk – Jeugdzorg en volwassenopvang. Deze percelen zijn bedoeld voor maatschappelijke doeleinden op het gebied van jeugdzorg en volwassenopvang, zowel residentieel, justitieel, open, gesloten als forensisch met tbs-opvang, alsmede woondoeleinden voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op de bovengenoemde doeleinden. Het meest oostelijk gelegen perceel heeft de bestemming Maatschappelijk, waaronder wordt verstaan maatschappelijke doeleinden van religieuze, educatieve, sociaal-medische, sociaal-maatschappelijke en culturele aard. Bedrijfswoning(en) zijn toegestaan.
Voor wat betreft de LTS-locatie (perceel kadastraal bekend als Cadier en Keer, sectie C nrs. 1083 en 1054) heeft een ontwerp-bestemmingsplan (onder de Wro) ter inzage gelegen. Naar aanleiding van zienswijzen is aanvullend onderzoek nodig. Dit is nog niet aangeleverd, weshalve er ook geen besluit genomen kan worden omtrent de vaststelling van dit plan.

Uitgangspuntennotitie
Op 18 februari 2025 is door de raad de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland vastgesteld. In deze notitie is op hoofdlijnen aangegeven wat belangrijk is voor de toekomst van dit gebied. Deze uitgangspunten richten zich met name op het toevoegen van kwaliteit aan het gebied en het opwaarderen van het gebied. Cultuur historisch erfgoed en groen zijn daarbij de dragers. Om deze dragers te behouden en te versterken moeten ook de functies hierop afgestemd worden.
Passende functies die in de Uitgangspuntennotitie benoemd worden voor de invulling van cultuurhistorisch waardevol erfgoed zijn maatschappelijke functies in de ruime zin des woord en niet beperkt tot bepaalde doelgroepen alsmede horeca die extensieve recreatie ondersteunen en passen binnen de cittaslow-gedachte. Ook wonen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een toegedachte functie die enerzijds bijdraagt aan de woonopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet anderzijds aan het in standhouden van deze waardevolle bebouwing
Ten aanzien van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (paviljoens en school) is opgenomen:
Sloop en het gebied meer landschappelijk inpassen zou de meest wenselijke optie zijn, doch is, realistisch gezien op korte termijn niet haalbaar. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is wel haalbaar en wenselijk.

De huidige functie is maatschappelijk. De bedoeling is om deze functie intrinsiek te wijzigen, en er sprake is van een verruiming en intensivering van de maatschappelijk functie

Toegedachte functie
Voor het gebied worden daarom de volgende functies toegedacht:
Ten behoud van en in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing:

- Maatschappelijk verruimd/ intensief
- Lichte horeca/ verblijfsrecreatie
- wonen

Voor de overige (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing en onbebouwde gronden: Groen – parkzone - infra.

Regie voeren in het gebied en speculatie tegen gaan.
Het merendeel van de gronden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om regie te behouden, verdere versnippering in eigendom, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen te gaan, is het nodig om het voorkeursrecht te vestigen. De gemeente bestendigt en versterkt hiermee haar positie, hetgeen noodzakelijk is voor de juiste ontwikkeling van het gebied

Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie als de eigenaar van de gronden en/of gebouwen tot voorgenomen verkoop over gaat. Om te voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen worden opgedreven, wordt door de gemeente dit voorkeursrecht gevestigd. Hiermee blijft het her invullen van het cultuurhistorisch erfgoed met de toegedachte functies alsmede het opwaarderen van de omliggende gronden mogelijk. 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 dit gebied.

Eisen aan het vestigen van een voorkeursrecht
De wet stelt drie eisen aan het vestigen van een voorkeursrecht:

1. Een voorkeursrecht kan alleen gevestigd worden op een onroerende zaak die deel uitmaakt van een locatie waaraan een niet-agrarische functie is toegedeeld of toegedacht. Dus als het nieuwe gebruik agrarisch is, kan geen voorkeursrecht worden gevestigd op grond van de Omgevingswet.

De toegedachte functie is een niet- agrarische functie.

2. De tweede eis is dat het huidige gebruik afwijkt van die toegedeelde of toegedachte functie. Het gaat om het gebruik dat planologisch is toegestaan. Bestaand illegaal gebruik telt niet mee.

Uit de parlementaire behandeling van de Omgevingswet alsmede volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (voorganger Omgevingswet) komt tot uitdrukking dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast als er sprake is van een bestemming voor wezenlijk andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik gesproken kunnen worden. Op het gebied ligt een maatschappelijke bestemming. Deze wordt verruimd en geïntensiveerd, alsmede wordt de toegedachte functie ruimer door toevoeging van lichte horeca/ verblijfsrecreatie en wonen binnen het cultuurhistorisch erfgoed alsmede door de toevoeging van groen – parkzone - infra voor de overige gronden.

3. Voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van een voorkeursrechtbeschikking mag de nieuw toegedachte functie niet al zijn opgenomen in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet zijn toegedeeld in een omgevingsplan.

De toegedachte functies zijn getoetst aan de nationale omgevingsvisie (NOVI), de provinciale omgevingsvisie (POVI), de gemeentelijke omgevingsvisie (lees: de structuurvisies) en het omgevingsplan en deze blijken daarin voor de betreffende gronden niet opgenomen.

De Omgevingswet bevat de nodige waarborgen om zo eigenaren en rechthebbenden te beschermen. Daarnaast geldt dat een voorkeursrecht uitsluitend betekent dat eigenaren en rechthebbenden de gronden bij verkoop als eerste aan dienen te bieden aan de gemeente. Een voorkeursrecht betekent niet dat eigenaren gedwongen worden tot verkoop van de gronden.

Bijgevoegd treft u aan de bij dit besluit behorende kadastrale overzichten met tekening en bijbehorende perceellijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand 13 mei 2025, op grond van artikel 9.1, aanhef en eerste lid, onder c van de Omgevingswet aan te wijzen ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht.

Het bekend maken van gegevens uit een openbaar register zoals het Kadaster, is volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) toegestaan. Deze gegevens worden daarom ook niet geanonimiseerd voor zover het betreft de namen van de betrokkenen.

Risico's
Ter toelichting op de risico's van het vestigen van het voorkeursrecht het volgende.
Algemeen
Het vestigen van een voorkeursrecht betekent niet per definitie dat de gemeente de percelen kan verkrijgen. De eigenaar is namelijk niet verplicht tot verkoop van de percelen over te gaan. Ook staat het vestigen van het voorkeursrecht niet in de weg aan het aangaan van langjarige huurovereenkomsten.

Procedure
Het staat de eigenaar vrij om te bepalen wanneer het perceel als te koop aan de gemeente wordt aangeboden. De gemeente heeft een termijn van zes weken na ontvangst van de uitnodiging om te besluiten of zij het perceel tegen nader overeen te komen voorwaarden te willen kopen of op grond van een ander titel te willen verkrijgen.
Indien besloten wordt om de percelen niet te kopen of er wordt niet binnen de beslistermijn gereageerd, dan is het de eigenaar toegestaan om gedurende drie jaar de gronden te vervreemden aan een derde zonder dat de gemeente een beroep kan doen op het voorkeursrecht. Dit betekent dat de gemeente niet zelf in de hand heeft wanneer zij dient te reageren op de uitnodiging tot onderhandeling, Er moet dus voldoende financiële dekking en personele bezetting (capaciteit) aanwezig zijn om direct te kunnen reageren.
Schadevergoeding
Er bestaat een aantal grondslagen waarop een eigenaar, op dat moment vervreemder, aanspraak kan maken op een schadevergoeding die hij als gevolg van de overdracht van een onroerende zaak of van een beperkt recht aan de gemeente heeft geleden. Dit kan bijvoorbeeld het gevolg zijn als op de laatste dag van de geldingsduur van het voorkeursrecht de functie niet is toegedacht in een omgevingsvisie, een programma of in een omgevingsplan. Dit betekent dat deze dus ook tijdig gereed moeten zijn, conform de tijdstippen die hiervoor in de Omgevingswet worden genoemd.
Volgtijdelijk vestigen
Voorkeursrechten kunnen volgtijdelijk na elkaar worden gevestigd en daarmee het reeds gevestigde voorkeursrecht voortzetten. Dit dient echter wel tijdig te gebeuren. Bij niet tijdige voortzetting van het voorkeursrecht geldt dat het voorkeursrecht gedurende twee jaar niet opnieuw mag worden gevestigd. Dit geldt niet als het voorkeursrecht niet in de openbare registers was ingeschreven binnen de daarvoor geldende termijn. Het is daarom belangrijk dat voorkeursrechten tijdig worden gevestigd. Daarnaast is het belangrijk dat ook tijdelijk, ofwel binnen drie jaar na het nemen van het besluit van de raad, een omgevingsvisie, een programma of een omgevingsplan in werking is getreden. Indien dit niet tijdig gebeurt, dan vervalt het voorkeursrecht en is het gedurende twee jaar niet mogelijk om opnieuw een voorkeursrecht te vestigen.

<u>Rechtsbescherming</u>
In artikel 4:11, aanhef en onder c, van de Awb is bepaald dat voorafgaand aan het nemen van een besluit geen zienswijzemogelijkheid hoeft te worden geboden indien het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de betreffende belanghebbenden daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. De bekendwording van het voornemen om een voorkeursrecht te vestigen kan leiden tot grondspeculatie en prijsopdrijving, als percelen nog voor de vestiging van het voorkeursrecht worden verkocht of bezwaard. Om die reden is in het raadsbesluit opgenomen dat er geen voorafgaande zienswijze mogelijkheid aan belanghebbenden wordt geboden.
Tegen de door uw raad genomen voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) een bezwaarschrift binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit indienen.
De beslissingen op de bezwaarschriften dienen door uw raad te worden genomen. Na de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden nog beroep instellen bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Het bezwaar en beroep hebben geen schorsende werking, zodat de gevolgen van het besluit in stand blijven en de voorkeursrechtbeschikking blijft gelden.

De belanghebbende die bezwaar of beroep heeft ingesteld kan via een afzonderlijke procedure de voorzieningenrechter bij de rechtbank verzoeken om via een voorlopige voorzieningsprocedure de voorkeursrechtbeschikking te schorsen.

Om het risico te vermijden dat ingebrekestellingen worden ingediend, vanwege het niet tijdig beslissen op de bezwaarschriften, moet uiterlijk 6 november een besluit op bezwaar genomen worden, waarbij nog een verdaging mogelijk is tot en met 18 december 2025. Dit houdt in dat, als bezwaar wordt ingediend, wij de raad uiterlijk in de vergadering van 16 december 2025 een voorstel doen inzake het besluit op bezwaar.

Op grond van artikel 160, eerste lid sub e van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te besluiten om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, tenzij uw raad anders beslist. Dit betekent dat de uitvoeringshandelingen die verband houden met de bezwaar- en beroepsprocedures (waaronder het voeren van verweer en de vertegenwoordiging in rechte) door ons college worden verricht. Wij gaan er van uit dat uw raad (mede om praktische redenen en om onnodige belasting van uw raad te voorkomen) ermee instemt dat ons college gebruik maakt van deze wettelijke bevoegdheid.

Het nemen van een verdagingsbeslissing kan worden geschaard onder een uitvoeringshandeling als genoemd in artikel 160, eerste lid, onder b van de Gemeentewet, zodat ons college bevoegd is. De mededeling tot verdaging van de beslistermijn (7:10 Awb) is weliswaar een besluit, maar het betreft een niet voor bezwaar of beroep vatbare beslissing inzake de procedure ter voorbereiding van een besluit als bedoeld in artikel 6:3 Awb.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het voorkeursrecht wordt gevestigd om regie te kunnen behouden en aangaande de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland – zuidwestelijk gedeelte. De Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland is opgenomen programma 4 Wonen en Leefomgeving.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Rond de besluitvorming en procedure tot het vestigen van het voorkeursrecht wordt geen burgerparticipatie toegepast.

FINANCIËLE ASPECTEN

Aan het nemen van dit besluit zijn alleen procedurele kosten verbonden, zoals publicatiekosten en voorbereidings- en uitvoeringskosten. Deze kosten worden door de gemeente gedragen en komen ten laste van de reserve Woningbouw (initieel € 400.0000).
In de begroting 2025 t/m 2027 is een investeringsbudget van € 6 mln. opgenomen voor de verwerving van gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen, waaronder de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat te kunnen handelen op het moment dat gronden en/ of opstallen te koop aangeboden worden binnen deze gebieden.
Naast de Poort van het Heuvelland wordt in deze periode ook uitvoering gegeven aan de Gebiedsontwikkeling Stationsgebied Eijsden en omgeving.

Mocht blijken dat bovengenoemd budget niet toereikend is om de aankopen te financieren, dan zullen wij uw raad een voorstel doen met betrekking tot een aanvullend budget.

UITVOERING EN EVALUATIE

Nadat het raadsbesluit is genomen, wordt het gepubliceerd in het Gemeenteblad en ter inzage gelegd. Iedere eigenaar en de beperkt gerechtigde wordt per brief geïnformeerd over het gevestigde voorkeursrecht op diens gronden. Binnen vier dagen na de bekendmaking van dit besluit dient het voorkeursrecht te worden ingeschreven in de openbare registers.

Tegen het besluit van de gemeenteraad staat bezwaar open. Rechthebbenden kunnen binnen een periode van zes weken na bekendmaking van het besluit bezwaar daartegen indienen. Een rechtsmiddelen-verwijzing is daartoe in het besluit opgenomen. De conceptbrief met het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht dat betrokkenen zullen ontvangen, is ter kennisname als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Mandaat
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. Uit de memorie van toelichting van de Omgevingswet (kamerstuk 35 133 nr. 3) blijkt dat zowel het geven van een voorkeursbeschikking als het geven van een onteigeningsbeschikking zich niet lenen voor delegatie of mandaat. De aard van de bevoegdheid verzet zich daartegen.
Anders dan bij de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht door het geven van een voorkeursbeschikking verzet de bevoegdheid tot intrekking van een voorkeursrecht zich niet tegen mandaat. Intrekking van het voorkeursrecht is bijvoorbeeld aan de orde, indien door verkoop aan een derde, hetzelfde resultaat bereikt kan worden, en met deze derde hierover ook afspraken vastgelegd worden in een (anterieure) overeenkomst. Dan zou er een reden kunnen zijn om niet van het voorkeursrecht gebruik te maken. Deze bevoegdheid mandateren aan het college houdt in dat de intrekking sneller kan verlopen Om die reden wordt dan ook voorgesteld om het intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan ons college.

Geheimhouding
Ons college heeft op 16 juni 2025 op grond van artikel 87 van de Gemeentewet geheimhouding opgelegd op het collegebesluit van die dag, bijbehorend collegevoorstel, raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit (inclusief daarbij behorende bijlagen), betrekking hebbend op de vestiging van het voorkeursrecht. Ons college heeft deze informatie ten aanzien waarvan hij een verplichting tot geheimhouding heeft opgelegd op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet verstrekt aan uw raad.
Met dit besluit beslist uw raad op grond van artikel 23, derde lid, van de Gemeentewet dat er ten aanzien van het in dit raadsvoorstel omschreven onderwerp met gesloten deuren zal worden vergaderd. Op grond van artikel 23, vierde lid, van de Gemeentewet geldt van rechtswege een verplichting tot geheimhouding omtrent informatie met betrekking tot het omschreven onderwerp die in deze vergadering ter kennis van de aanwezigen komt.
Met dit besluit heft uw raad, op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet de geheimhouding op de hierboven omschreven informatie, met ingang van 4 juli 2025 op.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

In het kader van dit raadsvoorstel niet relevant.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

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

gemeente
eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

1. Op grond van artikel 23, derde lid, van de Gemeentewet ten aanzien van het in dit raadsvoorstel omschreven onderwerp met gesloten deuren te vergaderen. Op grond van artikel 23, vierde lid, van de Gemeentewet geldt zodoende van rechtswege een verplichting tot geheimhouding omtrent informatie met betrekking tot het omschreven onderwerp die in deze vergadering ter kennis van de aanwezigen komt;
2. De percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale overzicht met tekening en bijbehorende perceellijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand per 13 mei 2025, op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet aan te wijzen ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht;
3. Dat aan deze percelen de navolgende functies worden toegedacht:
    - Maatschappelijk verruimd/ intensief
    - Lichte horeca/ verblijfsrecreatie
    - Wonen
    - Groen- parkzone – infra,

    welke functies afwijken van het huidige gebruik van de percelen;
4. Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen.
5. Op grond van artikel 4:11, aanhef en onder c, van de Algemene wet bestuursrecht te bepalen dat geen toepassing wordt gegeven aan artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (de mogelijkheid tot het vooraf geven van een zienswijze);

6. Op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet de door het college op 16 juni 2025 opgelegde geheimhouding op de in dat collegebesluit genoemde informatie die hij op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet met uw raad heeft gedeeld, ex artikel 87 van de Gemeentewet op te heffen met ingang van 4 juli 2025;
7. Op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet de geheimhouding ten aanzien van het in dit raadsvoorstel omschreven onderwerp die van rechtswege volgt uit het houden van een besloten raadsvergadering op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet op te heffen met ingang van 4 juli 2025.

Aldus besloten in de besloten vergadering van 2 juli 2025.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen

Lijst van onroerende zaken gelegen in de kadastrale Gemeente Cadier en Keer waarop conform artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht is gevestigd.
Deze lijst behoort bij de voorkeursrechtbeschikking van de raad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 2 juli 2025 m.b.t. het vestigen van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in het gebied Poort van het Heuvelland te Cadier en Keer. De betreffende onroerende zaken zijn eveneens aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende tekening/kaart van de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht is gevestigd.

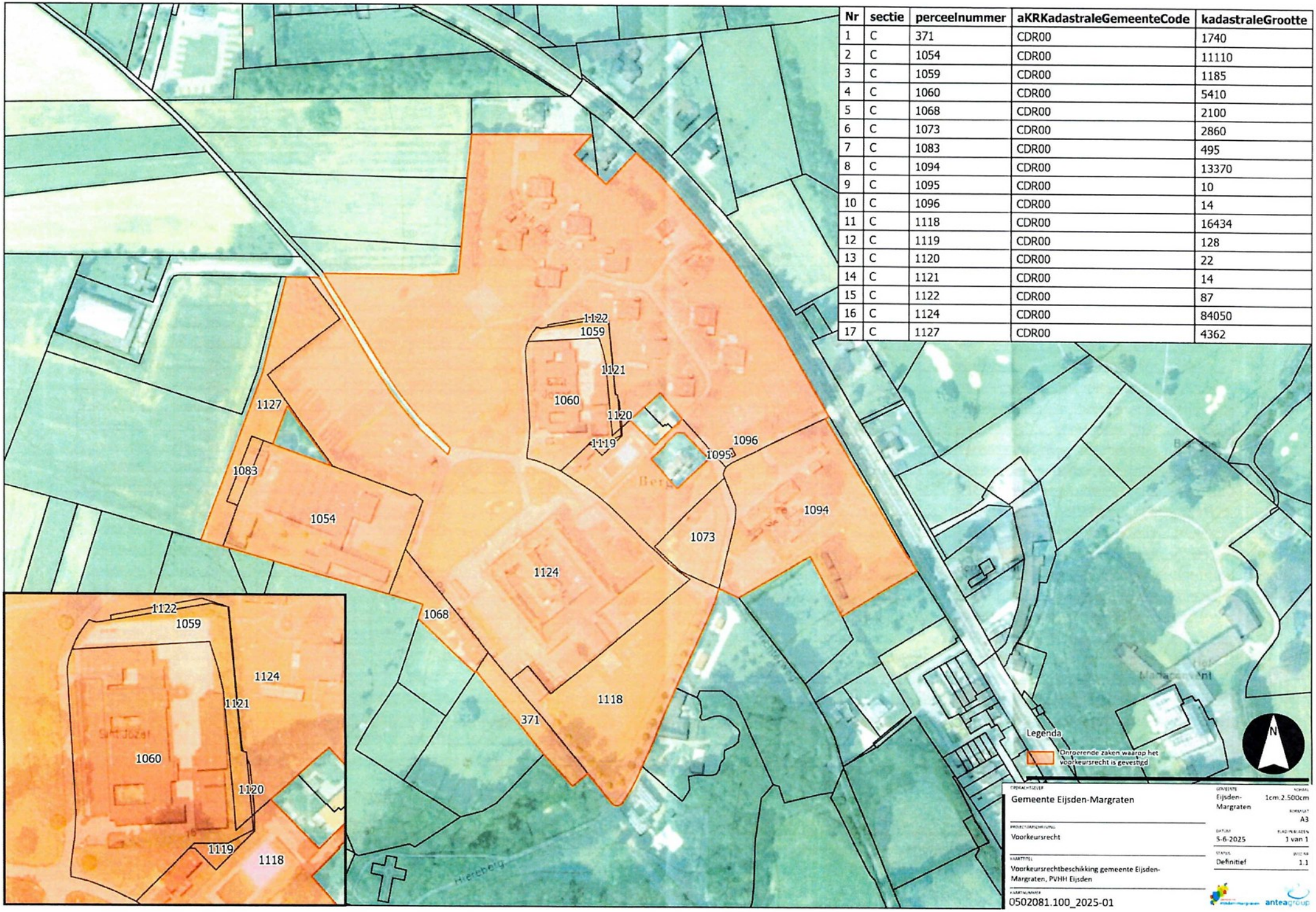
De gegevens zoals die in de lijst zijn opgenomen zijn ontleend aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers d.d. 13 mei 2025

	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte perceel in m²	Grootte perceel betrokken in besluit in	Huidige bestemming conform omgevingsloket		Toegedachte bestemming	Recht	Aandeel	Eigenaren	Adres	Postcode	Plaats
1	Cadier en Keer	C	371	1.740	1.740	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
2	Cadier en Keer	C	1054	11.110	11.110	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom	1/2	Johanna de Goede	Pater Kustersweg 18	6267 NL	Cadier en Keer
	Cadier en Keer	C	1054	11.110	11.110	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom	1/2	Richard Hubert Marie Reinders	Pater Kustersweg 18	6267 NL	Cadier en Keer
3	Cadier en Keer	C	1059	1.185	1.185	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
4	Cadier en Keer	C	1060	5.410	5.410	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
5	Cadier en Keer	C	1068	2.100	2.100	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
6	Cadier en Keer	C	1073	2.860	2.860	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
7	Cadier en Keer	C	1083	495	495	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom	1/2	Johanna de Goede	Pater Kustersweg 18	6267 NL	Cadier en Keer
	Cadier en Keer	C	1083	495	495	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom	1/2	Richard Hubert Marie Reinders	Pater Kustersweg 18	6267 NL	Cadier en Keer
8	Cadier en Keer	C	1094	13.370	13.370	Maatschappelijk		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		JustReal Estate B.V.	Annastraat 2 B	3062 KA	Rotterdam
9	Cadier en Keer	C	1095	10	10	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
	Cadier en Keer	C	1095	10	10	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Recht van opstal		Enexis Netbeheer B.V.	Magistratenlaan 116	5223 MB	s-Hertogenbosch
10	Cadier en Keer	C	1096	14	14	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
	Cadier en Keer	C	1096	14	14	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Recht van opstal		Enexis Netbeheer B.V.	Magistratenlaan 116	5223 MB	s-Hertogenbosch
11	Cadier en Keer	C	1118	16.434	16.434	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
12	Cadier en Keer	C	1119	128	128	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
13	Cadier en Keer	C	1120	22	22	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
	Cadier en Keer	C	1120	22	22	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Opstalrecht Nutsvoorziening op gedeelte van perceel		Enexis Netbeheer B.V.	Magistratenlaan 116	5223 MB	s-Hertogenbosch
14	Cadier en Keer	C	1121	14	14	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
15	Cadier en Keer	C	1122	87	87	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Alterius	Kloosterkensweg 6	6419 PJ	Heerlen
	Cadier en Keer	C	1122	87	87	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Opstalrecht Nutsvoorziening op gedeelte van perceel		Enexis Netbeheer B.V.	Magistratenlaan 116	5223 MB	s-Hertogenbosch
16	Cadier en Keer	C	1124	84.050	84.050	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer
	Cadier en Keer	C	1124	84.050	84.050	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Opstalrecht Nutsvoorziening op gedeelte van perceel		Enexis Netbeheer B.V.	Magistratenlaan 116	5223 MB	s-Hertogenbosch
17	Cadier en Keer	C	1127	4.362	4.362	Maatschappelijk - Jeugdzorg en volwassenenopvang		Maatschappelijk verruimd/intensief, (lichte) Horeca / Verblijfsrecreatie, Wonen, Groen- en parkzone, Infra	Eigendom		Stichting Jeugdzorg Sint Joseph	Pater Kustersweg 8	6267 NL	Cadier en Keer

Margraten, 2 juli 2025
De gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten

De voorzitter

De griffier



Nr	sectie	perceelnummer	aKRKadastraleGemeenteCode	kadastraleGrootte
1	C	371	CDR00	1740
2	C	1054	CDR00	11110
3	C	1059	CDR00	1185
4	C	1060	CDR00	5410
5	C	1068	CDR00	2100
6	C	1073	CDR00	2860
7	C	1083	CDR00	495
8	C	1094	CDR00	13370
9	C	1095	CDR00	10
10	C	1096	CDR00	14
11	C	1118	CDR00	16434
12	C	1119	CDR00	128
13	C	1120	CDR00	22
14	C	1121	CDR00	14
15	C	1122	CDR00	87
16	C	1124	CDR00	84050
17	C	1127	CDR00	4362