

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 9 december 2025
Datum commissievergadering: n.v.t.
Datum raadsvergadering: 15 december 2025

1. Onderwerp

Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Hotel Croix de Bourgogne

2. Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. Kennis te nemen van het advies van de Commissie bezwaarschriften gemeente Valkenburg aan de Geul van 28 november 2025, het verslag van de hoorzitting van 18 november 2025 en de aanvullende motivering als opgenomen in dit raadsvoorstel, en de inhoud hiervan onderdeel te laten uitmaken en ten grondslag te leggen aan deze beslissing op bezwaar;
2. Het bezwaar van Croix de Bourgogne Valkenburg B.V. ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. Het bestreden besluit van 25 augustus 2025 met kenmerk ' raadsvergadering 25-08-2025, agendapunt B.3' tot vestiging van een voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie A, nummers 2450, 2742 en 3125, in stand te laten;
4. Het verzoek van Croix de Bourgogne Valkenburg B.V. om een kostenvergoeding af te wijzen;
5. De bekendmaking en tenuitvoerlegging van deze beslissing op bezwaar ex artikel 160, eerste lid, sub van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad (hoger) beroepsprocedures en aanverwante procedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Inleiding

Bij besluit van 25 augustus 2025 heeft uw raad besloten tot het vestigen, althans bestendigen, van het voorkeursrecht op gronden in de gemeente Valkenburg aan de Geul op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a en c, van de Omgevingswet. Dit besluit is genomen naar aanleiding van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025 tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet. Met de vestiging van het voorkeursrecht willen raad en college ervoor zorgen dat de gemeente de regie kan houden op de toekomstige ontwikkeling van het gebied, alwaar de hotelontwikkeling "Croix de Bourgogne met twee annexen" is voorzien.

Tegen het voornoemde besluit is door de eigenaar van de aangewezen gronden, Croix de Bourgogne Valkenburg BV (hierna: bezwaarmaker), bezwaar aangetekend. Het bezwaarschrift is voorgelegd aan de Commissie bezwaarschriften gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de commissie). De hoorzitting bij de commissie heeft plaatsgevonden op 5 november 2025. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage 1 bij deze raadsnota opgenomen.

De commissie heeft op 28 november 2025 schriftelijk advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 2 bij deze raadsnota opgenomen. De commissie adviseert uw raad het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en het verzoek voor een proceskostenvergoeding in bezwaar af te wijzen.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd om, in navolging van het advies van de commissie en de aanvullende motivering die is opgenomen in deze raadsnota onder het kopje 'argumenten', het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten, en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen. Tevens wordt gevraagd bekendmaking en tenuitvoerlegging van de beslissing op bezwaar en de bevoegdheid om namens de raad (hoger)

beroepsprocedures en aanverwante procedures te voeren, zoals het voeren van verweer tegen een verzoek tot voorlopige voorziening, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

4. Beoogd effect / doel

Het besluit op bezwaar, inhoudende het ontvankelijk maar ongegrond verklaren van dit bezwaar, te nemen en te verzenden voor het aflopen van de wettelijke beslistermijn op 30 december 2025.

5. Argumenten

2.1/3.1/4.1 Het ongegrond verklaren van het bezwaar is conform het advies van de commissie

De commissie is van oordeel dat uw raad bevoegd was tot het vestigen van een voorkeursrecht op de voornoemde percelen. 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 omstandigheden die maken, dat het genomen besluit niet in stand kan blijven.

De commissie adviseert derhalve het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en de gevraagde proceskostenvergoeding af te wijzen. Wij kunnen ons verenigen met het advies van de commissie. In aanvulling op het advies overwegen wij dat de door bezwaarmaker aangevoerde omstandigheden met betrekking tot de buitengerechtelijke ontbinding van de koopovereenkomst, geen reden vormen om tot gegrondverklaring van het bezwaar over te gaan. Zoals de commissie in haar advies overweegt, wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in artikel 9.1, eerste lid, onder a en c, van de Omgevingswet. De in het omgevingsplan toegekende functie respectievelijk de in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie wijken af van het huidige gebruik van de gronden, te weten als (grotendeels) braakliggend terrein. De civielrechtelijke procedure die hierover nog tussen bezwaarmaker en de gemeente loopt maakt dat niet anders.

Gelet op het advies van de commissie en de voornoemde aanvullende motivering, bestaat er geen reden om het bezwaar gegrond te verklaren of de proceskosten van bezwaarmaker te vergoeden. Voorgesteld wordt daarom om, in navolging van het advies van de commissie, het bezwaar ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, en de gevraagde proceskostenvergoeding af te wijzen. Voor de verdere motivering van dit besluit wordt op grond van artikel 3:49 Awb verwezen naar de inhoud van het advies van de commissie en de bovengenoemde motivering, die net als deze raadsnota onderdeel uitmaken van deze beslissing op bezwaar.

5.1 De bekendmaking en tenuitvoerlegging en het voeren van eventuele toekomstige (beroeps)procedures op te dragen aan het college

In navolging van uw eerdere besluit van 25 augustus 2025 wordt nu ook ten aanzien van de beslissing op bezwaar gevraagd om de bekendmaking en tenuitvoerlegging van het onderhavige besluit op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders. Hiervoor is een (concept)brief opgesteld, die als bijlage 3 bij deze raadsnota is opgenomen.

Tevens wordt gevraagd om ook ten aanzien van de beslissing op bezwaar de bevoegdheid aan het college te verlenen om namens de raad (hoger) beroepsprocedures en aanverwante procedures, zoals de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening, te voeren.

6. Kanttekeningen/Risico's

2.1/3.1/4.1 Bezwaarmaker zal mogelijk beroep instellen bij de rechtbank

Nu het bezwaar van bezwaarmaker ongegrond wordt verklaard bestaat er een kans dat hij tegen dit besluit in beroep zal gaan bij de Rechtbank Limburg. Bezwaarmaker kan dit doen binnen 6 weken na de wettelijke bekendmaking (de toezending) van de beslissing op bezwaar. Ook kan bezwaarmaker, in het geval onverwijldde spoed, de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg vragen om een voorlopige voorziening te treffen. In de brief aan bezwaarmaker is een rechtsmiddelenclausule opgenomen, waarin zij wordt geattendeerd op de mogelijkheid om beroep in te stellen en te verzoeken om een voorlopige voorziening.

7. Financiën

N.v.t.

8. Uitvoering

Het besluit zal aan bezwaarmaker worden verzonden per aangetekende en reguliere post. Tevens zal het besluit per e-mail aan de gemachtigde van bezwaarmaker worden verzonden.

9. Communicatie

N.v.t.

10. Bijlagen

- B1 Verslag hoorzitting d.d. 18 november 2025;
- B2 Advies commissie bezwaarschriften d.d. 28 november 2025;
- B3 Conceptbrief aan bezwaarmaker/ ter inzage via griffie.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 9 december 2025;

B e s l u i t :

- Kennis te nemen van het advies van de Commissie bezwaarschriften gemeente Valkenburg aan de Geul van 28 november 2025, het verslag van de hoorzitting van 18 november 2025 en de aanvullende motivering als opgenomen in dit raadsvoorstel, en de inhoud hiervan onderdeel te laten uitmaken en ten grondslag te leggen aan deze beslissing op bezwaar.
- Het bezwaar van Croix de Bourgogne Valkenburg B.V. ontvankelijk maar ongegrond te verklaren.
- Het bestreden besluit van 25 augustus 2025 met kenmerk 'raadsvergadering 25 augustus 2025, agendapunt B.3' tot vestiging van een voorkeursrecht op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie A, nummers 2450, 2742 en 3125, in stand te laten.
- Het verzoek van Croix de Bourgogne Valkenburg B.V. om een kostenvergoeding af te wijzen.
- De bekendmaking en tenuitvoerlegging van deze beslissing op bezwaar ex artikel 160, eerste lid, sub van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad (hoger) beroepsprocedures en aanverwante procedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 15 december 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter