

Commissie bezwaarschriften Gemeente Valkenburg aan de Geul

Verslag van de in het gemeentehuis van Valkenburg aan de Geul op 5 november 2025 gehouden openbare hoorzitting van de Commissie bezwaarschriften.

Onderwerp: de behandeling van het volgende bezwaarschrift:

- Ingediend op 21 juli 2025, door mr. R.W. Janssen van Thuis Partners Advocaten namens CdB Valkenburg B.V., gericht tegen het besluit van de gemeenteraad tot het vestigen van een voorkeursrecht op (delen van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Valkenburg Limburg, sectie A, nummers 2450 (oppervlakte 263 m²), 2742 (oppervlakte: 441 m²) en 3125 (voorlopige registratie – oppervlakte van 676m² uit het geheel van 5.803 m²) de dato 11 juni 2025.

Aanwezig:

Namens de commissie bezwaarschriften van de Gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna te noemen: de commissie):

- De heer mr. R.M.M. Engelen (voorzitter);
- Mevrouw mr. K.M.W. van der Crujssen-Thoma;
- Mevrouw mr. J. Croughs, en
- Mevrouw A. Theunissen – Ruijters (plaatsvervangend secretaris).

Namens bezwaarmaker:

- De heer mr. R. Jongen (gemachtigde advocaat).
- Kantoorgenoten van de heer Jongen: mevrouw Veurink en de heer Brands.

Namens de gemeenteraad:

- De heer mr. J. Niederer (gemachtigde advocaat);
- De heer J. Lenders, projectleider gemeente.

1. Opening en korte toelichting bij geschil en werkwijze van de commissie.

De voorzitter opent de hoorzitting, stelt de commissie voor aan de aanwezigen en licht de gang van zaken tijdens en na de hoorzitting toe. Voorts meldt de voorzitter dat de hoorzitting met audio-opname wordt opgenomen, vanwege de onverhoopte afwezigheid van een secretaris, en deze opname wordt bewaard voor zolang strikt noodzakelijk.

2. Toelichting door bezwaarmaker.

In 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) voor het eerst een aantal punten vastgesteld, waarin de herontwikkeling van het project Croix de Bourgogne is meegenomen. Sindsdien is dat project opgestart. Een van de aandeelhouders van CdB B.V. is al sinds 2009 bij het project betrokken.

De afgelopen jaren is er heel veel gebeurd. Er is eerst een koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en CdB B.V. om de gronden van de gemeente te kopen, er zijn gesprekken gevoerd met financiers en aannemers en er is een omgevingsvergunning verleend. Alles verliep volgens bezwaarmaker goed totdat in februari/maart 2025 het project is ontspoord, naar aanleiding van de gemeente die een procedure startte tot ontbinding van de koopovereenkomst van de gronden. De gemeente zei: CdB B.V. u heeft niet binnen 24 maanden (vanaf 1 maart 2024) het project gerealiseerd en dat gaat u ook niet meer lukken, dus wij ontbinden de koopovereenkomst.

Het project kwam op losse schroeven te staan. Er heeft een kort geding plaatsgevonden en er loopt een bodemprocedure (civiele procedures), waarin de vraag centraal staat of de koopovereenkomst terecht is ontbonden. In het verweerschrift heeft verweerder opgenomen dat CdB B.V. de civielrechtelijke procedure in de bestuursrechtelijke procedure probeert te betrekken. Volgens bezwaarmaker is het juist andersom. De civiele procedure loopt immers nog, maar de gemeente doorkruist deze door tussendoor een voorkeursrecht te vestigen.

Je kunt een voorkeursrecht alleen maar vestigen als er sprake is van een afwijkend gebruik van de toegedeelde of toegedachte functie (artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder a en c Omgevingswet). Hiervan is naar mening van CdB B.V. geen sprake: er is een bouwterrein en CdB B.V. was tot de ontbinding volop bezig om de ontwikkeling uit te voeren. Je kunt dus niet zeggen dat er afwijkend gebruik van de gronden is ontstaan. Mocht uit de civiele procedure blijken dat de ontbinding niet rechtmatig was, dan heeft CdB B.V. nog steeds een uitgewerkt plan liggen. Bezwaarmaker stelt dat 'we' pas kunnen weten of het voorkeursrecht gevestigd kan worden als er een civiele uitspraak is gedaan over de ontbinding van de koopovereenkomst.

3. Verweer door de gemeenteraad.

Verweerder begint met het toelichten van de reden van het vestigen van het voorkeursrecht op de gronden. Er zijn afspraken gemaakt, maar die zijn volgens verweerder niet van de grond gekomen. De koopovereenkomst dateert uit 2015, er is lange tijd niks gebeurd en er is geen zicht op dat de ontwikkeling nog gaat plaatsvinden. Wat daarbij ook een rol speelt is dat er inmiddels door twee schuldeisers van CdB B.V. beslag is gelegd op de percelen, waardoor het risico bestaat dat de gronden worden vervreemd aan derden. De gemeente is bij vervreemding aan derden de grip op de voorgenomen ontwikkeling van het gebied kwijt. De beslagen zijn op dit moment nog conserverend.

Volgens verweerder heeft de gemeente geen roet in eten gegooid, het is CdB B.V. die haar verplichtingen niet is nagekomen. Het voorkeursrecht maakt dit niet anders, CdB B.V. kon en kan deze ontwikkeling in theorie laten landen. Het niet

tijdig optreden van CdB B.V. heeft geleid tot de ontbinding van de koopovereenkomst, dat is geen gevolg van de vestiging van het voorkeursrecht.

Volgens verweerder is er wel sprake van afwijkend gebruik. Op dit moment wordt het perceel niet gebruikt conform de toegedachte functie in het omgevingsplan dan wel conform de toegedachte functie in de voorkeursrechtbeschikking. Er is in beide een hotelfunctie opgenomen en daar is geen sprake van. Bezwaarmaker noemt het bouwgrond, verweerder noemt het een braakliggend stuk grond.

Volgens verweerder kan de civiele procedure niet afgewacht worden. Het besluit moet worden genomen op basis van de omstandigheden zoals die nu zijn. Op dit moment gebeurt er volgens verweerder feitelijk niets. Gemeenteraad heeft volgens verweerder goede redenen gehad om het voorkeursrecht te vestigen, er wordt voldaan aan alle eisen die in 9.1 van de Omgevingswet staan. De civiele discussie ten spijt moet er gekeken worden naar de juridische realiteit op dit moment. Er wordt volgens verweerder voldaan aan de eisen die de Omgevingswet aan het vestigen van het voorkeursrecht stelt.

Verweerder juicht overigens toe dat de ontwikkeling doorgaat.

4. Vragen en opmerkingen.

De commissie stelt (naar aanleiding van een opmerking van bezwaarmaker dat CdB wil verder werken aan het uitvoeren van het plan) dat zelfrealisatie ook kan mét vestiging van het voorkeursrecht. Volgens bezwaarmaker is het punt dat je alleen maar voorkeursrecht kunt vestigen als het feitelijke gebruik afwijkt van de toegedeelde of toegedachte functie en daar is nu geen sprake van.

De commissie vat het verweer als volgt samen: de raad, ongeacht wat de uitkomst is van de civielrechtelijke procedure, wil niet met lege handen staan bij de herontwikkeling van het gebied. Verweerder voegt daaraan toe dat de onzekerheid zit in de beslagen die op de percelen zijn gelegd.

De commissie vraagt aan beide partijen wanneer de afwijking van het feitelijk gebruik start c.q. wat is het toetsmoment?

Naar mening van verweerder start het feitelijk gebruik wanneer het daadwerkelijk wordt gebruikt als hotelfunctie, er is nu niks. Wat er nu is, is dus op geen enkele manier uit te leggen als hotelfunctie. Volgens verweerder moet bouwen los worden gezien van gebruik, het moet als hotelfunctie gebruikt worden. Volgens verweerder is er geen sprake van een bouwterrein.

Volgens bezwaarmaker is er juist wel veel gebeurd. Er zijn gesprekken gevoerd met exploitanten, financiers etc. Alle voorbereidende activiteiten zijn gebeurd, de stroomkasten staan er. Wanneer valt dan dat hakblok van feitelijk gebruik? Volgens bezwaarmaker gebeurt dit op het moment dat je al zo ver gevorderd bent met plannen die betrekking hebben op die functie is er sprake van overeenstemming met het gebruik van de toegedeelde functie. De gemeente heeft zelf de koopovereenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over ontwikkeling van het hotel: het feitelijk gebruik. Het enkele feit dat er nog sprake is van een bouwterrein, mag hier volgens bezwaarmaker niet los van worden gezien.

Volgens verweerder kan er onder geen enkel beding sprake zijn van planologisch legaal gebruik, dat zich feitelijk voordoet en dat past binnen het

omgevingsplan. Hij verwijst ter onderbouwing hiervan naar foto's van het terrein en concludeert nogmaals dat het niet conform de functie in gebruik is.

De commissie vraagt later nogmaals wat er volgens bezwaarmaker zo bezwarend is aan het voorkeursrecht? Er kan toch gewoon zelf alsnog worden gerealiseerd? Volgens bezwaarmaker staat het voorkeursrecht an sich inderdaad niet aan realisatie in de weg, maar zit het bezwaar erin dat als de ontwikkeling doorgaat en er een moment komt dat CdB B.V. het hotel wil verkopen, de gemeente er dan tussen zit met het voorkeursrecht waardoor het hotel niet verkocht kan worden aan beoogde exploitanten.

De commissie merkt op dat er een tijdstermijn zit aan het opgelegde voorkeursrecht. De commissie vraagt dan ook aan bezwaarmaker dat als hij verder kijkt in de tijd en Croix de Bourgogne wil verkopen, dan kan er toch gewoon naar de raad gegaan worden met de vraag van wat er gedaan kan worden aan het voorkeursrecht? Nou, geeft bezwaarmaker aan, dan ben je afhankelijk van medewerking van gemeente. Het gaat bezwaarmaker om de afspraken die je nu maakt met een exploitant.

Er is tussen partijen onenigheid over de inhoud van de koopovereenkomst. Verweerder stelt dat in de koopovereenkomst ook was opgenomen dat ingeval van vervreemding toestemming van de gemeente noodzakelijk is. In die zin is er niets gewijzigd aan de rechtspositie van bezwaarmaker.

5. Tweede termijn.

Bezwaarmaker legt in de tweede termijn de nadruk op het enorme risico dat CdB B.V. wordt toebedeeld door het vestigen van het voorkeursrecht en door ontbinding van de koopovereenkomst. Het vestigen van het voorkeursrecht en de ontbinding van de koopovereenkomst mogen volgens bezwaarmaker niet los van elkaar gezien worden. Het gaat bezwaarmaker dan vooral om het betoog dat het project op losse schroeven is geraakt door de ontbinding van de koopovereenkomst.

Verweerder betoogt dat de juridische realiteit helder is en concludeert dat de discussie over de koopovereenkomst niet beslecht gaat worden tijdens de hoorzitting. De gemeente ziet niet dat tijdig gaat worden gerealiseerd. De beslaglegging heeft uiteindelijk geleid tot het vestigen van het voorkeursrecht.

Sluiting van de hoorzitting

De voorzitter concludeert dat de commissie voldoende is geïnformeerd. Hij sluit deze openbare hoorzitting met de mededeling dat de commissie zich aansluitend zal beraden en zo spoedig mogelijk, met in achtneming van het voorgaande, advies zal uitbrengen aan de gemeenteraad.

De commissie voor bezwaarschriften,

Aldus gegeven op 18 november 2025,

De voorzitter,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'R. Engelen', with a horizontal line extending from the end.

De heer mr. R. Engelen

De plaatsvervangend-
secretaris,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'A. Theunissen - Ruijters', with a horizontal line extending from the end.

Mevr. A. Theunissen - Ruijters