

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Valkenburg, 26 augustus 2025

Betreft: Vestiging voorkeursrecht Hotel Croix de Bourgogne
Uw nummer: -. Ons nummer: Z.1248198.
Behandeld door: dhr. J. Lenders.

Geachte....,

Volgens de openbare registers van het Kadaster bent u eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als gemeente Valkenburg Limburg, sectie A, nummers 2450 (oppervlakte: 263 m²), 2742 (oppervlakte: 441 m²) en 3125 (oppervlakte: 5.803 m²).

In onze brief van 11 juni 2025 hebben wij u geïnformeerd dat wij op 10 juni 2025 hebben besloten om een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet gevestigd op (delen van) de hierboven genoemde percelen. Het gevestigde voorkeursrecht gold voor de duur van maximaal 3 maanden, tenzij de raad een opvolgend aanwijzingsbesluit zou nemen.

Met deze brief willen wij u informeren dat de raad op 25 augustus 2025 heeft besloten om op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder a en c van de Omgevingswet het voorkeursrecht te (her)vestigen ('bestendingen') op uw gronden. Met deze brief informeren wij u over de inhoud van dit besluit en de gevolgen daarvan voor u.

Aanleiding

De gemeente is sinds 2009 bezig met de herontwikkeling van het gebied rondom het Theodoor Dorrenplein / Geuleiland. Onderdeel van deze herontwikkeling is de beoogde herbouw van het voormalige hotel Croix de Bourgogne met twee annexen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is in 2015 een koopovereenkomst met u gesloten waarbij de bovengenoemde percelen aan u zijn overgedragen. Daarbij zijn in de koopovereenkomst en in latere addenda afspraken gemaakt over de uiterste datum dat de bouwwerkzaamheden zijn voltooid. Deze uiterste datum is uiteindelijk bepaald op 1 maart 2026.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de bouwwerkzaamheden niet op 1 maart 2026 zullen zijn voltooid. Om die reden hebben wij de koopovereenkomst ontbonden en u gesommeerd tot teruglevering van de gronden. Tot op heden zijn de gronden echter nog niet aan de gemeente teruggeleverd, omdat hier conservatoir beslag op is gelegd door beweerdelijke schuldeisers van de projectontwikkelaar. Er is vooralsnog geen concreet zicht op opheffing van de gelegde beslagen.

De gelegde beslagen vergroten de onzekerheid dat de geplande herontwikkeling van de gronden in de toekomst tot stand zal komen. Om te voorkomen dat de beslagen op enig moment worden uitgewonnen, de gronden aan derden worden overgedragen en de gemeente mogelijk de regie verliest op de geplande herontwikkeling van deze locatie, hebben wij besloten een voorkeursrecht op uw perceel te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden. De aangewezen percelen zijn opgenomen in de grondtekening met percelenlijst die onderdeel vormt van het bijgevoegde besluit.

Met het besluit van 25 augustus 2025 heeft de raad besloten om het voorkeursrecht op uw gronden te bestendigen. Het voorkeursrecht geldt nu voor respectievelijk 3 dan wel 5 jaar.

Vestigingsgrondslag en toegedachte functie

Het voorkeursrecht op het perceel Valkenburg A 2742 en op (delen van) perceel Valkenburg A 3125 is gevestigd op grond van het omgevingsplan van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Voor deze gronden geldt het voorkeursrecht voor de duur van 5 jaar, behoudens een eventuele verlenging van nogmaals 5 jaar. Het voorkeursrecht op het perceel Valkenburg A 2450 en (andere delen van) perceel Valkenburg A 3125 is gevestigd op grond van de voorkeursrechtbeschikking van de raad, waarbij is gekozen voor de toegedachte functie 'hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen'. Voor deze gronden geldt het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar, behoudens eventuele verlengingsmogelijkheden. Bij het raadsbesluit is een grondtekening opgenomen waarop de aangewezen percelen zijn aangeduid, waarbij ook per perceel is aangegeven hoelang het voorkeursrecht maximaal op het perceel zal rusten (behoudens eventuele verlenging).

Met het voorkeursrecht wordt beoogd invulling te geven aan de geplande herontwikkeling van het voormalige hotel Croix de Bourgogne met bijbehorende luxe- en wellnessvoorzieningen, en de regie van de gemeente op de ontwikkeling van het gebied te versterken. De toegedachte functie is een niet-agrarische functie die afwijkt van het huidige (feitelijke) gebruik van de gronden.

Gevolgen voorkeursrecht

Het voorkeursrecht houdt in dat indien u de percelen wenst te vervreemden (lees: verkopen), u deze percelen eerst aan de gemeente moet aanbieden. Hiermee verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verkrijgen van de gronden en kunnen ongewenste ontwikkelingen en grondspeculatie worden voorkomen.

Indien u uw gronden aan de gemeente wil verkopen, dan dient u bij aangetekende brief de gronden aan de gemeente aan te bieden. Wij zullen dan een besluit nemen of wij in beginsel bereid zijn de gronden tegen nader overeen te komen voorwaarden aan te kopen. Indien wij niet of niet tijdig op uw aanbod ingaan, dan staat het u rij de gronden gedurende 3 jaren aan een derde te verkopen. Uitgangspunt is om op minnelijke wijze tot overeenstemming te komen over de aankoop (lees: teruglevering) van de gronden.

In het bijgevoegde raadsvoorstel gaan wij nader in op de betekenis van het voorkeursrecht en de gevolgen die het voorkeursrecht voor u en eventuele andere rechthebbenden heeft.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt aan u als belanghebbende bekendgemaakt door toezending van deze brief met bijlagen.

Binnen 4 dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf dat tijdstip zal het voorkeursrecht in werking treden voor de eerdergenoemde periode van respectievelijk 3 en 5 jaren.

Kennisgeving terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking met bijlagen zal tevens gedurende 6 weken (geanonimiseerd) ter inzage worden gelegd op het gemeentehuis van de gemeente Valkenburg aan de Geul, adres: Geneindestraat 4, 6301 HC Valkenburg. Gedurende deze periode kan eenieder kennis nemen van de inhoud van dit besluit. Van de terinzagelegging zal kennisgeving worden gedaan in het digitale Gemeenteblad van de gemeente.

Naast de terinzagelegging op het gemeentehuis zullen de stukken ook (geanonimiseerd) worden gepubliceerd op de gemeentelijke website, www.valkenburg.nl.

Bezwaar en voorlopige voorziening

Tegen het besluit van de raad om een voorkeursrecht op uw gronden te vestigen, kunt u bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift dient uiterlijk 6 weken na de bekendmaking van dit besluit, te weten tot en met uiterlijk 7 oktober 2025, schriftelijk worden ingediend. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van uw naam, uw adres, de datum en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Ook moet het bezwaarschrift de gronden van het bezwaar bevatten. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul, Postbus 998, 6300 AZ Valkenburg.

Indien u reeds bezwaar heeft ingesteld tegen ons eerdere besluit van 10 juni 2025, dan wordt uw bezwaar tevens van rechtswege geacht te zijn gericht tegen het besluit van de raad. U hoeft dan niet opnieuw bezwaar in te stellen tegen het besluit van de raad.

Verder kunt u, indien u bezwaar heeft ingesteld tegen het besluit van de raad, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een dergelijk verzoek kunt u richten aan: de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een verzoek bij de genoemde rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website www.rechtspraak.nl vindt u hierover meer informatie.

Vragen

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw V.P.M. Brouns en de heer J.L.G. Niederer van Boels Zanders Advocaten. Zij zijn bereikbaar op vera.brouns@bz.nl en jeroen.niederer@bz.nl.

Met vriendelijke groet,
namens de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

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