

Portefeuillehouder: W. Weerts
Datum collegevergadering: 10 juni 2025
Datum commissievergadering: n.v.t.
Datum raadsvergadering: 25 augustus 2025

1. Onderwerp

Vestiging voorkeursrecht Hotel Croix de Bourgogne

2. Voorstel

De gemeenteraad besluit tot:

1. Het kennisnemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders d.d. 10 juni 2025.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 5 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met groen gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
3. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 3 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met rood gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
4. Het voorkeursrecht als bedoeld onder beslispunt 3. te vestigen op basis van de toegedachte functie "hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen", welke functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de percelen;
5. De bevoegdheid tot het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
6. De inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, voor zover noodzakelijke op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

3. Aanleiding

Het plan 'Croix de Bourgogne' is onderdeel van het grotere geheel, bedoeld om te investeren in de kwaliteit van de stad. Deze kwaliteitsimpuls is ingezet met de 'Agenda Hart voor Valkenburg'. De hotelontwikkeling is onderdeel van het raadsbesluit d.d. 30 juni 2009. Het besluit voorzag in een grootschalige opwaardering van het stadshart. Een winkelcentrum met bovenliggende woningen en ondergelegen parkeergarage zijn in hoogwaardige kwaliteit gerealiseerd. Zij vormen tevens onderdeel van de stedenbouwkundige reparatie van Valkenburg-centrum, waar ook de ontwikkeling Croix de Bourgogne met twee annexen deel van uitmaakt. 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 en twee aangrenzende locaties (Perceel Zink en kop Dr. Erensflat).

Uiteindelijk is in 2015 ingestemd met de ontwikkeling van drie gebouwen gelegen aan of op het Theodoor Dorrenplein te Valkenburg aan de Geul met een (totaal) vloeroppervlak van maximaal 4.900 vierkante meter BVO, bestemd voor het gebruik als hotel c.q. hotelappartementen met bijbehorende functies. In 2015 is door uw raad ingestemd met een integrale herontwikkeling van dit gebied, waarbij de drie locaties worden samengevoegd tot één locatie, waardoor een nieuwe hotellocatie met voldoende omvang ontstaat. Er werd ingezet op een mix van eigentijds en luxe inrichting die goed zou aansluiten bij de kwaliteit en uitstraling van de rest van het plein. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders in 2015 een koopovereenkomst gesloten met de toenmalige projectontwikkelaar over de verkoop van de betreffende gronden. Daarbij zijn in de koopovereenkomst en in latere addenda met de huidige

projectontwikkelaar afspraken gemaakt over de bouw. Een belangrijk onderdeel van deze afspraken is dat de ontwikkelaar uiterlijk twee (2) jaren na aanvang van de start van de bouw, te weten op uiterlijk 1 maart 2026, de bouwwerkzaamheden moet hebben afgerond.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de ontwikkelaar de bouwwerkzaamheden niet op uiterlijk 1 maart 2026 gereed kan en zal hebben en de ontwikkelaar derhalve tekortschiet in de nakoming van diens contractuele verplichting uit de met de gemeente gesloten koopovereenkomst. Om die reden heeft uw college bij brief van 4 februari 2025 de koopovereenkomst ontbonden en de ontwikkelaar gesommeerd tot teruglevering van de overgedragen gronden (retro-overdracht). Tot op heden zijn de gronden echter nog niet aan de gemeente teruggeleverd. Inmiddels heeft de gemeente moeten vaststellen dat derden (aanzienlijke) vorderingen op de ontwikkelaar hebben, althans pretenderen te hebben, tot een bedrag van ca. EUR 1.300.000. Tot zekerheid van verhaal daarvan hebben deze derden op 16 en 18 april jongstleden conservatoir verhaalsbeslag doen leggen op de gronden die de ontwikkelaar uit hoofde van de ontbinding is gehouden terug te leveren aan de gemeente. Er is vooralsnog geen concreet zicht op opheffing van de gelegde beslagen.

De gelegde beslagen maken het onzeker dat de geplande herontwikkeling van de gronden in de toekomst tot stand zal komen. Immers is er een niet-verwaarloosbare kans dat op het moment dat de ontwikkelaar niet aan zijn verplichtingen jegens de schuldeisers kan voldoen, de beslagen 'van kleur kunnen verschieten' en kunnen worden uitgewonnen. In dat geval komen de gronden mogelijk in handen van derden terecht, waarvan het niet duidelijk is of zij bereid zijn medewerking te verlenen aan de geplande herontwikkeling dan wel de gronden tegen een aanvaardbare prijs over te dragen aan de gemeente. In dat geval verliest de gemeente mogelijk de regie op de voorgenomen herontwikkeling van de gronden, waardoor de uiteindelijke realisatie van een hoogwaardige hotelvoorziening op deze locatie onzeker wordt. Dit zal uiteindelijk ook weer negatieve gevolgen hebben voor de verdere herontwikkeling van het Theodoor Dorrenplein / het Geuleiland zoals die al sinds 2009 is ingezet. Het is dan ook zeer wenselijk dat de gemeente de betreffende gronden die destijds aan de projectontwikkelaar zijn overgedragen, opnieuw in eigendom verkrijgt.

Om ervoor te zorgen dat de gemeente een betere uitgangspositie verkrijgt bij het verwerven van de gronden en daarmee regie kan voeren op de geplande herontwikkeling van het gebied, heeft het college bij besluit van 10 juni 2025 besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet een voorkeursrecht op de genoemde percelen en perceelsgedeelten te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden. Om het voorkeursrecht na deze periode te verlengen ('bestendigen') en ervoor te zorgen dat de gemeente de regie kan houden op de toekomstige ontwikkeling van het gebied, is een besluit van uw raad vereist. Het voorliggende besluit voorziet daarin, waarbij aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht te bestendigen voor de duur van respectievelijk 3 en 5 jaar, behoudens eventuele toekomstige verlengingsmogelijkheden.

4. Beoogd effect / doel

Op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet kan de gemeente besluiten om een voorkeursrecht te vestigen op een of meerdere percelen. Deze bevoegdheid komt op grond van artikel 9.1, eerste lid van de Omgevingswet toe aan uw raad, waarbij het voorkeursrecht kan worden gevestigd - afhankelijk van de vestigingsgrondslag - voor de duur van maximaal 3 of 5 jaren. De duur van het voorkeursrecht hangt af van de vestigingsgrondslag.

De Omgevingswet verplicht daarbij om het voorkeursrecht te vestigen op grond van het omgevingsplan indien de functie waarvoor is voorkeursrecht wordt gevestigd, al in het omgevingsplan is toegekend aan de gronden. In dat geval bedraagt de looptijd van 5 jaar, met een verlengingsmogelijkheid van 5 jaar. Indien dat niet het geval is maar de functie wel al is toegedacht in de omgevingsvisie of een programma, dan moet het voorkeursrecht worden gevestigd op basis van een van deze grondslagen. In dat geval bedraagt de looptijd van het voorkeursrecht 3 jaar, behoudens eventuele verlengingsmogelijkheden. Is de beoogde functie van de gronden niet opgenomen in zowel het omgevingsplan als in de omgevingsvisie of een programma, dan het voorkeursrecht worden gevestigd op basis van een in de voorkeursrechtbeschikking (lees: dit raadsbesluit met bijlagen) toegedachte functie. Ook in dat geval bedraagt de looptijd van het voorkeursrecht 3 jaar, behoudens eventuele verlengingsmogelijkheden.

Het voorkeursrecht wordt gevestigd met het oog op het realiseren van een nieuwe, hoogwaardige hotellocatie en bijbehorende voorzieningen. Deze beoogde functie is voor een deel van de aangewezen percelen en perceelsgedeelten al opgenomen in het omgevingsplan. Het gaat hierbij om het perceel Valkenburg A 2742 en delen van het perceel Valkenburg A 3125, waarop op grond van de functies 'Horeca' en 'Centrum' in combinatie met de functieaanduiding 'horeca - 5' de realisatie van inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf, zoals een hotel, rechtstreeks zijn toegestaan. Voor deze percelen vormt het omgevingsplan dus de wettelijke basis voor de vestiging van het voorkeursrecht en bedraagt de looptijd 5 jaar (beslispunt 2).

Voor de overige percelen en perceelsgedeelten waaraan deze functieaanduiding niet is toegekend, wordt het voorkeursrecht gevestigd op basis van deze voorkeursrechtbeschikking, waarbij de toegedachte functie luidt "hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen" (beslispunten 3 en 4). Hierbij gaat het om perceel Valkenburg A 2450 en de overige delen van het perceel Valkenburg A 3125. Omdat de toegedachte functie voor deze gronden niet is opgenomen in het omgevingsplan, de omgevingsvisie en een programma, is een voorkeursrechtbeschikking de aangewezen wettelijke grondslag. De looptijd van het voorkeursrecht op deze gronden bedraagt 3 jaar. In de grondtekening die bij dit raadsbesluit is opgenomen zijn de percelen ingetekend waarop het voorkeursrecht is gevestigd en welke wettelijke grondslag er geldt.

Voor het vestigen van een voorkeursrecht is vereist dat de toegekende of toegedachte functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de gronden. Zowel de huidige functie op grond van het omgevingsplan als de toegedachte functie 'hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen' zijn niet-agrarisch en wijken af van het huidige gebruik van de gronden als (grotendeels) braakliggend bouwterrein. De toegedachte functie als genoemd onder beslispunt 3. is ook niet opgenomen in het omgevingsplan, de omgevingsvisie of een programma. Verder is de afgelopen twee jaar geen voorkeursrecht op de gronden gevestigd. Hiermee is voldaan aan alle voorwaarden voor de vestiging van een voorkeursrecht.

Met het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. Dit betekent dat de eigenaar zijn gronden niet vrijelijk mag vervreemden. Onder 'vervreemden' wordt verstaan de *"overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd"* en de *"overdracht, verdeling of vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik waaraan een onroerende zaak waarop een voorkeursrecht is gevestigd is of wordt onderworpen"*. De eigenaar en/of beperkt gerechtigde is niet verplicht om zijn gronden c.q. rechten aan de gemeente te verkopen, maar als hij wil verkopen dan moet hij zijn gronden eerst aan de gemeente te koop aanbieden. Hiermee verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verwerven van de gronden, voorkomt zij mogelijke grondspeculatie en ongewenste ontwikkelingen en behoudt zij zo de regie op de geplande herontwikkeling van het betreffende gebied en - in bredere zin - op het gehele centrumgebied.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de vestiging van het voorkeursrecht de eerder aangehaalde en gelegde beslagen niet ongedaan maakt. Een eventuele levering van de gronden aan de gemeente zal in beginsel dus niet vrij zijn van beslag. Tegelijkertijd wordt met de vestiging van het voorkeursrecht wel voorkomen dat de gelegde beslagen verder kunnen worden uitgewonnen, met het uiteindelijke gevolg dat de gronden in eigendom aan derden worden overgedragen.

Het voorkeursrecht treedt in werking op het moment dat de voorkeursrechtbeschikking (dit besluit met bijbehorend raadsvoorstel en de grondtekening met percelenlijst) wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De duur van het voorkeursrecht is gekoppeld aan de inwerkingtreding, wat betekent dat het voorkeursrecht 3 dan wel 5 jaar na de inschrijving in de openbare registers van rechtswege komt te vervallen. De inschrijving van het voorkeursrecht dient uiterlijk 4 dagen na de bekendmaking ervan aan belanghebbenden plaats te vinden. Voorgesteld wordt om de inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking, alsook de bevoegdheid om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

5. Argumenten

1.1 Vrij vervreemding kan de voorgenomen herontwikkeling frustreren

Indien de gronden aan derden worden vervreemd door de huidige eigenaar, dan kan dit de geplande herontwikkeling van het gebied tot een hoogwaardige hotellocatie frustreren. Dit rechtvaardigt de vestiging van het voorkeursrecht, omdat hiermee de vrije overdraagbaarheid van de gronden wordt beperkt.

1.2 De gemeente kan regie voeren op de gewenste herontwikkeling

Door de vestiging van het voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een betere uitgangspositie bij het verkrijgen van de gronden. Hiermee kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen en kan de gemeente regie voeren op de geplande herontwikkeling.

1.3 Het algemeen belang dat met vestiging van het voorkeursrecht is gediend weegt zwaarder dan het belang van de individuele eigenaar

Het vestigen van een voorkeursrecht maakt dat de eigenaar bij een voorgenomen verkoop zijn perceel eerst aan de gemeente moet aanbieden. De eigenaar is dus niet vrij om te vervreemden aan wie hij of zij wil. Deze beperking voor de eigenaar weegt echter niet op tegen het algemene belang van de gemeente om regie te houden op de ontwikkeling en realisatie van de locatie.

Hierbij is relevant dat het voorkeursrecht de eigenaar niet beperkt in het (huidige legale) gebruik van zijn percelen. De eigenaar kan de percelen nog steeds blijven gebruiken zolang het voorkeursrecht hierop rust. Verder is de beperking van het voorkeursrecht bij wet voorzien en geldt dat hierbij een redelijk evenwicht is bereikt tussen de belangen van de eigenaren en gerechtigden enerzijds, en het algemeen belang van de gemeente anderzijds. De financiële belangen van de individuele grondeigenaar zijn bij de totstandkoming van de wet meegenomen, zodat deze belangen niet opnieuw in deze belangenafweging hoeven te worden betrokken.

1.4 Het voorkeursrecht is in tijd begrensd en kan worden ingetrokken

Het voorkeursrecht geldt maximaal voor de periode van maximaal 3 dan wel 5 jaar, behoudens eventuele verlengingsmogelijkheden. Hiermee is de werking van het voorkeursrecht in tijd begrensd. De verlengingsmogelijkheden zijn eveneens wettelijk begrensd.

In de Omgevingswet is bovendien bepaald dat een voorkeursrecht dat binnen 2 jaar nadat het is vervallen of ingetrokken, niet opnieuw door hetzelfde bestuursorgaan kan worden gevestigd op dezelfde grondslag. Hiermee wordt herhaalde vestiging tot op zekere hoogte beperkt.

Verder moet een voorkeursrecht dat niet meer voldoet aan de eisen van artikel 9.1, eerste lid, van de Omgevingswet, of dat niet binnen 4 dagen na bekendmaking ervan in de openbare registers wordt ingeschreven, onverwijld worden ingetrokken door het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd. Het voorkeursrecht moet dan worden doorgehaald in de openbare registers en van de intrekking wordt mededeling gedaan aan de eigenaar van en beperkt gerechtigden tot de gronden. Het bestuursorgaan dat het voorkeursrecht heeft gevestigd kan uiteraard ook, als daartoe aanleiding bestaat, zelf bepalen dat het voorkeursrecht op enig moment wordt ingetrokken, zodat de eigenaar zijn gronden alsnog kan verkopen aan derden.

1.5 Er gelden waarborgen voor de eigenaar en rechthebbenden

De eigenaar is niet verplicht om zijn gronden te verkopen aan de gemeente. Mocht hij zijn gronden willen verkopen, dan kan hij met de gemeente in onderhandeling treden. De Omgevingswet kent instrumenten op basis waarvan de eigenaar aanspraak kan maken op een marktconforme prijs.

6. Kanttekeningen/Risico's

1.1 Het voorkeursrecht biedt geen garantie op het verkrijgen van de gronden

Omdat het voorkeursrecht de eigenaar niet verplicht tot verkoop, is er geen garantie dat de gemeente de gronden daadwerkelijk in eigendom verkrijgt. Mocht een vrijwillige verkoop niet mogelijk blijken te zijn, dan resteert in dat geval de mogelijkheid van onteigening. Hierbij heeft de eigenaar in beginsel aanspraak op een volledige schadeloosstelling.

1.2 Soms gelden er uitzonderingen op de aanbiedingsplicht

In de Omgevingswet is een aantal uitzonderingen op de aanbiedingsplicht (d.w.z. de verplichting om aan de gemeente aan te bieden) opgenomen. Indien een of meerdere van deze uitzonderingen van toepassing zijn, dan staat het de eigenaar vrij om ondanks het geldende voorkeursrecht, zijn gronden aan derden te verkopen, zonder dat voorafgaande toestemming van de gemeente nodig is. Hiermee kan de beoogde werking van het voorkeursrecht worden ondermijnd.

1.3 De rechter kan een prijs vaststellen waartegen de gemeente verplicht moet aankopen

Indien de gemeente naar aanleiding van een formeel aanbod in onderhandeling treedt met de eigenaar voor aankoop van de gronden, dan kan de eigenaar op ieder moment het college verzoeken om op haar beurt de rechtbank te verzoeken een oordeel te geven over een marktconforme aankoopprijs. Deze gerechtelijke procedure wordt ook wel de 'prijsvaststellingsprocedure' genoemd. Het college is verplicht om medewerking te verlenen aan een dergelijk verzoek van de eigenaar: wordt het verzoek niet of niet tijdig bij de rechtbank ingediend dan staat het de eigenaar alsnog vrij om gedurende een periode van 3 jaren zijn gronden te verkopen aan derden.

In het geval de prijsvaststellingsprocedure wordt doorlopen zal de rechtbank, op advies van deskundigen, een uitspraak doen over de prijs. Zodra de rechtbank uitspraak heeft gedaan, kan de eigenaar binnen 3 maanden na de uitspraak de gemeente verplichten om tegen deze prijs de gronden af te nemen. Hierbij zij wel opgemerkt dat het financiële risico van de gemeente beperkt is, nu wordt afgenomen tegen de marktconforme prijs van de gronden. Bovendien wordt hiermee alsnog de regiefunctie van de gemeente versterkt, nu zij de gronden in eigendom verkrijgt.

1.4 Het voorkeursrecht heft de gelegde beslagen niet op

De vestiging van het voorkeursrecht leidt er niet toe dat de reeds gelegde beslagen worden opgeheven. Eventuele verkoop van de gronden door de eigenaar aan de gemeente zal om die reden niet vrij van de gelegde beslagen zijn. Dit betekent dat de gemeente erop bedacht moet zijn dat de beslagen op enig moment, ook na verkoop aan de gemeente, alsnog kunnen worden uitgewonnen.

1.5 Er staat bezwaar en eventueel (hoger) beroep open tegen de aanwijzingsbesluiten

Tegen dit besluit kan bezwaar worden ingesteld door belanghebbenden. Mocht er reeds bezwaar zijn ingesteld tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college en uw raad besluiten om het voorkeursrecht middels dit besluit te bestendigen, dan geldt een bezwaar tegen het collegebesluit automatisch als een bezwaar tegen dit besluit van uw raad.

In het geval een of meerdere aanwijzingsbesluiten worden herroepen (wegens onrechtmatigheid) of worden vernietigd, dan is de onrechtmatigheid van deze besluiten in beginsel vast komen te staan. In dat geval bestaat er mogelijk een aanspraak op schadevergoeding door de eigenaar, de beperkt gerechtigden en andere mogelijke belanghebbenden bij deze besluiten.

1.6 Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpadvies

Tegen het ontwerpadvies zijn geen zienswijzen ingediend. Wel heeft de eigenaar van de grond pro forma bezwaar ingesteld tegen het aanwijzingsbesluit van het college. Zodra het voorkeursrecht door uw raad is bestendigd, zal het bezwaar van rechtswege gelden tegen de (nieuwe) voorkeursrechtbeschikking van uw raad en verder worden behandeld. Bezwaarmaker is hierover eerder schriftelijk geïnformeerd.

1.7 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpadvies en -besluit die onderdeel uitmaakten van de voorkeursrechtbeschikking van het college. Zo is vanwege het ontbreken van zienswijzen de verwijzing naar de nota Zienswijzen uit dit voorstel verwijderd. Ook is op de grondtekening bij dit raadsvoorstel duidelijker aangegeven welke vestigingsgrondslag op welke percelen van toepassing is, en is de verwijzing naar deze grondtekeningen iets aangepast. Verder zijn een aantal ontbrekende data ingevuld. Deze wijzigingen hebben niet geleid tot inhoudelijke wijzigingen van het voorliggende raadsbesluit en -voorstel.

7. Financiën

Voor de vestiging van het voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. De aankoop van de gronden wordt verantwoord onder de materiële vaste activa op de balans. Op de gronden wordt niet afgeschreven, de gronden behouden hun waarde.

8. Uitvoering

Na de besluitvorming van uw raad zal de voorkeursrechtbeschikking worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, en vanaf dat moment in werking treden. De inschrijving zal uiterlijk 4 dagen na de bekendmaking van het besluit aan belanghebbenden plaatsvinden. Met dit besluit wordt aan uw raad gevraagd om de inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking op te dragen aan het college. Indien en voor zover nodig wordt het college namens de raad daartoe middels dit beslispunt gemandateerd en ge(vol)machtigd.

Zodra deze voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers is ingeschreven en daarmee in werking is getreden, zal de voorkeursrechtbeschikking van 10 juni 2025 van rechtswege vervallen.

Verder wordt uw raad verzocht om de bevoegdheid om (delen van) het voorkeursrecht in te trekken over te dragen aan het college. Door het overdragen van deze bevoegdheid kan het college, indien zij de gronden alsnog in eigendom heeft verkregen, besluiten om het voorkeursrecht in te trekken zonder dat hier een afzonderlijk raadsbesluit voor benodigd is. Uw raad wordt uiteraard wel over deze besluitvorming en overigens ook periodiek over de stand van zaken in het dossier geïnformeerd.

9. Communicatie

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending van dit besluit met bijlagen aan de belanghebbenden (in dit geval: de grondeigenaar). Dit gebeurt door middel van een aangetekende brief met bijlagen, waarin een toelichting wordt gegeven op het voorkeursrecht, de gevolgen ervan voor de belanghebbenden en het vervolg. Bij dit raadsvoorstel is de (model)brief opgenomen die aan belanghebbenden zal worden verzonden. Om de kans te vergroten dat de eigenaren en gerechtigden daadwerkelijk kennisnemen van de inhoud van de brief, zal deze brief ook per gewone post worden verzonden.

Daarnaast wordt de voorkeursrechtbeschikking met de daarop betrekking hebben stukken ter inzage gelegd op het gemeentehuis. De terinzagelegging zal middels bijgevoegde kennisgeving bekend worden gemaakt in het digitale Gemeenteblad van de gemeente Valkenburg aan de Geul. Verder zullen de stukken ook digitaal worden gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Het besluit van uw raad wordt aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden gedurende een periode van 6 weken na de bekendmaking ervan een bezwaarschrift indienen. Eventuele eerdere bezwaarschriften tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college worden van rechtswege mede geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit. Gevraagd wordt om de bevoegdheid om namens uw raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, op te dragen aan het college, waarbij uw raad het bevoegd orgaan blijft voor de vaststelling van de beslissing op bezwaar.

10. Bijlagen

- B1a en B1b Grondtekening met percelenlijst met kenmerk Z.1248198
- B2 Modelbrief aan eigenaar
- B3 Publicatie in Gemeenteblad

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 10-06-2025;

B e s l u i t:

1. Kennis te nemen van de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders de dato 10 juni 2025.
2. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder a van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 5 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met groen gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
3. Op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, een voorkeursrecht voor een periode van maximaal 3 jaar te vestigen op de percelen en perceelsgedeelten zoals vermeld en met rood gearceerd op de grondtekening met de percelenlijst met kenmerk Z.1248198, zoals opgenomen bij dit raadsbesluit.
4. Het voorkeursrecht als bedoeld onder beslispoint 3. te vestigen op basis van de toegedachte functie "hoogwaardige hotellocatie met ondersteunende luxe- en wellnessvoorzieningen", welke functie niet-agrarisch is en afwijkt van het huidige gebruik van de percelen.
5. De bevoegdheid tot het intrekken van de voorkeursrechtbeschikking te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.
6. De inschrijving, bekendmaking en tenuitvoerlegging van de voorkeursrechtbeschikking ex artikel 160, eerste lid, sub b van de Gemeentewet, alsook de bevoegdheid op grond van artikel 160, eerste lid, sub e van de Gemeentewet om namens de raad bezwaar- en beroepsprocedures te voeren, voor zover noodzakelijke op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 25 augustus 2025.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter