Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften

Verslag van de hoorzitting op de Algemene kamer van de intergemeentelijke commissie van advies voor de behandeling van bezwaarschriften. Deze openbare zitting werd gehouden in het gemeentehuis van Eijsden-Margraten. Dit verslag is een korte zakelijke weergave.

Onderwerp
Tijdens de hoorzitting werden de bezwaren besproken die gericht zijn tegen het besluit van de gemeenteraad van Eijsden-Margraten, verzonden op 20 februari 2025, waarbij het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet (Ow) is gevestigd op de volgende percelen, waarvan bezwaarmakers (mede-) eigenaar van en/of rechthebbende(n) zijn:

- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden-Margraten, sectie D, perceelnummer 174, **(bezwaarmakers 1)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie F, nummers 357, 360 en 361, **(bezwaarmakers 2)**;
- Het perceel kadastraal bekend kadastraal bekend gemeente Cadier en Keer, sectie A, nummer 1839 **(bezwaarmakers 3)**;
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummer 86 **(bezwaarmakers 4)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummers 73, 75, 76, 81, 96 en 240 **(bezwaarmakers 5)**.

Aanwezigen
Namens de commissie: mevrouw mr. [redacted] (voorzitter), de heer mr. [redacted] en de heer mr. [redacted] leden van de adviescommissie.
Als ondersteuning van de commissie: ambtelijk secretaris: mevrouw mr. [redacted] en de heer [redacted]

De volgende bezwaarmakers waren aanwezig:
- De heer [redacted] (bezwaarmaker 5)
- De heer [redacted] (bezwaarmaker 4)

Namens het college waren aanwezig:
- De heer mr. [redacted] (gemachtigde)
- Mevrouw mr. [redacted] (gemachtige)
- Mevrouw [redacted] (projectmanager ruimtelijke ontwikkeling en bouwen)

Opening en korte toelichting
De voorzitter opent de hoorzitting, stelt alle aanwezigen voor en legt kort de procedure toe.

Toelichting door de heer [redacted]
- Hij merkt op dat het gebied waar het voorkeursrecht op is gevestigd 25 hectare groot is en dichtbij de kern Oost-Maarland ligt. Hij vindt dit een ridicuul groot perceel en geeft aan niet voornemens te zijn om zijn perceel ooit te verkopen, tenzij er een redelijke prijs wordt geboden.
- Hij merkt op dat dat zijn grond herinneringen oproept aan zijn vader en dat hij zich erg ongemakkelijk voelt bij de gedachte dat de gemeente zijn eigendom in handen zou krijgen.
- Hij was aanwezig bij de informatieavond, maar werd hier niet veel wijzer van.

- Hij benadrukt dat de inwoners op een fatsoenlijke wijze dienen te worden beloond. Aangezien de sportvelden al vijftig jaar in eigendom van de gemeente zijn, is hierop winst gemaakt. Het zou eerlijk zijn om dit terug te laten vloeien naar de inwoners.

Toelichting door de heer [redacted]

- Hij geeft aan het perceel in gebruik te hebben voor zijn hobby met paarden en pony's. Hij geeft aan dit perceel nog 20 à 30 jaar nodig te hebben.
- Tijdens de informatieavond werd de indruk gewekt dat de gemeente transparant was, maar uiteindelijk bleek dat onteigening aan de orde kan zijn.
- Hij wenst te verkopen aan een partij van zijn eigen keuze en had verwacht met de gemeente in gesprek te gaan, niet met een advocatenkantoor. Dit vergroot de afstand tussen de inwoner en de gemeente.
- Hij geeft aan dat de plannen een behoorlijke impact hebben op het uitzicht, de ligging en de waarde van zijn huis.
- Hij vindt de onzekerheid vervelend en vraagt zich af in hoeverre de rechtspersoon 'natuur' is geraadpleegd bij alle besluiten.

Toelichting door gemachtigde

- Verweerder begrijpt de emotionele impact van het voorkeursrecht op de bezwaarmakers. Er is echter een grote behoefte aan woningen en de gemeente heeft ervoor gekozen om dit recht te vestigen om regie te houden over de ontwikkelingen. De gemeente wil speculatie en prijsopdrijving voorkomen door het voorkeursrecht te vestigen. Het doel is om een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zonder versnippering.
- De gemeente heeft geprobeerd de woningbouwopgave evenredig te verdelen over de kernen, waarbij gebieden die grenzen aan bestaande woningbouwlocaties als logische uitbreidingslocaties zijn aangewezen. Hierbij is ook gekeken naar de bereikbaarheid van de locaties, de reeds aanwezige voorzieningen en de grondpositie van de gemeente bij deze locaties.
- Er is een belangenafweging gemaakt waarbij het algemene belang van de woningbouwopgave zwaarder woog dan het individuele belang van de grondeigenaren. Het voorkeursrecht verplicht niet tot verkoop, maar als men wil verkopen, is er op grond van de Omgevingswet een procedure voor een marktconforme prijs. In het uiterste geval kan onteigening plaatsvinden, hoewel dit uitdrukkelijk niet de wens van de raad is. Mocht dit uiteindelijk alsnog gebeuren, dan zal er een ruime schadeloosstelling zijn.
- Verweerder geeft aan dat de rechtspersoon 'natuur' is betrokken bij de besluitvorming, maar het vestigen van het voorkeursrecht geen directe gevolgen heeft voor de natuur.

Toelichting door mevrouw [redacted]

- Zij vult aan dat deze afweging dient te worden gemaakt bij de ruimtelijke plannen waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden. Mevrouw [redacted] benadrukt dat de omgevingsvisie in voorbereiding is en dat deze visie de ontwikkeling van de deelgebieden nader zal uitwerken.
- Er zijn een groot aantal locaties berekend en getekend, en de voornemens zijn om de plannen in juli ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen. Er worden vervolgens gericht grondaankopen gedaan. De gemeente streeft naar een faire, marktconforme prijs voor de grondeigenaren en zal met hen onderhandelen over de aankoop.
- Zij geeft aan dat nog nader onderzoek wordt gedaan naar hoe de sportvelden verplaatst moeten worden en of er een toekomstbestendig sportpark kan worden gerealiseerd.

Desgevraagd geeft mevrouw [redacted] aan dat eerst de nieuwe sportvelden bij Panneslager moeten worden gerealiseerd waarna op de oude locatie van de sportvelden, (Poelveld 4), woningen kunnen worden gerealiseerd.

Desgevraagd geeft mevrouw [redacted] aan dat zelfrealisatie ook een optie kan zijn voor de eigenaren van de percelen. Dit is echter afhankelijk van welk plan en op welke manier dit wordt ontwikkeld. Dit is bij woningbouw makkelijker dan bijvoorbeeld bij een sportpark. Zij geeft aan dat men bij het meeontwikkelen weliswaar in de opbrengst deelt, maar ook in de risico's.

Desgevraagd geeft mevrouw [redacted] aan dat door de gemeente een aantal eisen gesteld worden aan de woningbouw waaraan moet worden voldaan (o.a. sociale woningbouw en woningen in het betaalbare segment). Hier kan niet zomaar van afgeweken worden.

De heer [redacted] geeft aan dat hij uit betrouwbare bron heeft vernomen dat er naast sportvelden ook woningen in het gebied Panneslager worden gebouwd. Dit wordt betwist door verweerder.

Desgevraagd geeft verweerder aan dat in de programmabegroting Poelveld fase 4 is aangewezen als locatie voor woningbouw. Dit is de huidige locatie van de sportvelden, de sportvelden dienen daarvoor op termijn te worden verplaatst.

Mevrouw [redacted] vult aan dat de gronden rondom de sportvelden thans 70% in eigendom van gemeente zijn. Zij geeft aan dat op het moment het totale sportconcept wordt bekeken.

De heer [redacted] verzoekt om duidelijkheid en transparantie van de gemeente.

Desgevraagd geeft mevrouw [redacted] aan dat een deel van het planologisch onderzoek zich richt op de benodigde voorzieningen, de benodigde verkeersbewegingen, de benodigde infrastructuur etc.

De voorzitter concludeert dat de commissie voldoende is geïnformeerd en partijen hun standpunten voldoende hebben toegelicht. Hij sluit de openbare hoorzitting en bedankt iedereen voor de komst.

De kamer Algemene zaken van de intergemeentelijke adviescommissie voornoemd,

Aldus opgemaakt en ondertekend 12 mei 2025

De voorzitter,

[redacted]

Mevrouw mr. [redacted]

De secretaris,

[redacted]

Mevrouw mr. [redacted]