Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Beslissing op bezwaar voorkeursrecht Poort van het Heuvelland – zuidwestelijk gedeelte

KORTE SAMENVATTING

Uw raad heeft bij besluit van 2 juli 2025 in het zuidwestelijk gedeelte van de Poort van het Heuvelland gronden (percelen) aangewezen, op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht. De aangewezen gronden zijn opgenomen bij de bij het besluit behorende kadastrale overzichten, de tekeningen en bijbehorende perceellijsten, inclusief de vermelde kadastrale aanduidingen, de grootte, de namen van de eigenaren en (beperkt) zakelijk gerechtigden. Met de vestiging van het voorkeursrecht heeft de gemeente het eerste recht van koop verkregen ten aanzien van de aangewezen onroerende zaken.
Naar aanleiding van voornoemd besluit zijn een tweetal bezwaarschriften ingediend tegen het gevestigde voorkeursrecht. De bezwaarschriften zijn behandeld ter zitting van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften. Naar aanleiding van deze hoorzittingen heeft de Adviescommissie gemotiveerd geadviseerd over de afhandeling van de bezwaarschriften.
Het advies van de Adviescommissie houdt kort gezegd in dat de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond verklaard dienen te worden en (daarmee) het bestreden besluit van 2 juli 2025 in stand blijft. Er is ook door een bezwaarmaker gevraagd om een vergoeding van proceskosten. De commissie adviseert hierover om niet tot vergoeding van de proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb over te gaan, aangezien er geen sprake is van een herroeping van de bestreden besluiten.
Uw raad wordt verzocht deze adviezen op te volgen.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 18 februari 2025 is de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland vastgesteld. Deze notitie vormt het kader voor toekomstige ontwikkelingen van het circa 100 ha grote gebied, de Poort van het Heuvelland, tussen Maastricht Oost- en Cadier en Keer west. Een gebied dat wordt doorsneden door de N278.
Vooral het zuidwestelijk gedeelte van dit gebied kent een concentratie van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, maar geeft ook de indruk van een verrommeld gebied, door de niet planmatig neergelegde infrastructuur en het in de loop der tijd toevoegen van bebouwing, waardoor de kwaliteit van het gebied aan waarde heeft ingeboet. Het gebied heeft overwegend een maatschappelijk bestemming. Hoewel deze bestemming waardevol is biedt zij momenteel weinig ruimte voor andere invullingen. Tegelijkertijd staan cultuurhistorisch waardevolle panden voor kostbare verduurzamingsopgaven.

Gestreefd wordt om meer regie te voeren op de gewenste integrale ontwikkeling van het gebied, gericht op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit, het behoud van erfgoed en het onderzoeken van mogelijkheden voor passende functies zoals zorg, woonzorg en extensieve horeca.

Om deze kwaliteitsslag te maken heeft uw raad op 2 juli 2025 een voorkeursrecht gevestigd op deze gronden. Door de vestiging van dit recht heeft de gemeente een eerste recht van koop verkregen ten aanzien van de betreffende gronden. Eigenaren en beperkt gerechtigden kunnen deze gronden vanaf dat moment niet meer vrij aan derden vervreemden zonder deze eerst aan de gemeente aan te bieden.

Met deze maatregel verkrijgt de gemeente de noodzakelijke regie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het zuidwestelijk gedeelte van het gebied Poort van het Heuvelland. Daarnaast wordt hiermee grondspeculatie en ongewenste ontwikkeling tegengegaan, hetgeen bijdraagt aan een planmatige en maatschappelijk gewenste invullling van het gebied.

Wettelijke grondslag en motivering

Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet, waarbij aan de gronden de functies “Maatschappelijk verruimd/ intensief, lichte horeca/ verblijfsrecreatie, wonen, groen/parkzone en infra” zijn toegedacht.

In de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland zijn een aantal uitgangspunten benoemd die met name gericht zijn op het opwaarderen van het gebied en het verbeteren van de kwaliteit. Dit gaat over groen, maar ook over het behoud en verduurzamen van het cultuurhistorisch erfgoed en de mogelijke functies voor de invulling van dit erfgoed.

Een aantal belangrijke uitgangspunten zoals benoemd:
- cultuurhistorie en groen moeten de dragers van het gebied zijn;
- het behouden van rust en sereniteit in het gebied;
- het behouden en verduurzamen van het cultureel erfgoed met passende functies
- het tegengaan van de verrommeling in het gebied.

Passende functies die in de Uitgangspuntennotitie benoemd worden zijn maatschappelijke functies in de vorm van zorg, woonzorgconcepten en horeca-activiteiten die extensieve recreatie ondersteunen en passen binnen de cittaslow gedachte. Ook wonen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een toegedachte functie voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
Ten aanzien van niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (paviljoens en school) is opgenomen: Sloop en het gebied meer landschappelijk inpassen zou de meest wenselijke optie zijn, doch is, realistisch gezien op korte termijn niet haalbaar. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is wel haalbaar en wenselijk.

Om te komen tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van de gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn gronden benodigd. Met het vestigen van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een betere positie als de eigenaar van de gronden tot voorgenomen verkoop over gaat. Om te komen tot het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het realiseren van de gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn gronden benodigd. Om te voorkomen dat bij geplande ontwikkelingen de grondprijzen door bijvoorbeeld speculatie worden opgedreven, is het voorkeursrecht gevestigd. Verder weegt het belang van de gemeente om grip te hebben op de ontwikkeling. Eigenaren van gronden hebben anderzijds belang bij het volle eigendomsrecht van hun gronden en de vrijheid om dat eigendomsrecht over te dragen aan wie zij willen. Dit weegt echter niet op tegen het belang van de gemeente om meer sturing te geven op de ontwikkeling en de invulling van het gebied.

Bezwaren en hoorzittingen

Het raadsbesluit van 2 juli 2025 met bijlagen is per aangetekende post verzonden naar de eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de aangewezen gronden. Ook zijn de stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd op het Gemeentehuis, en is hiervan mededeling gedaan in het Gemeenteblad van Eijsden-Margraten.
Tegen het raadsbesluit zijn 2 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn door de Adviescommissie behandeld tijdens de hoorzitting van 14 oktober 2025, waarbij bezwaarmakers ten overstaan van de commissie hun bezwaren hebben kunnen toelichten. Het college heeft namens uw raad in

een tweetal verweerschriften gereageerd op de ingediende bezwaren. Ook is tijdens de hoorzitting de totstandkoming en inhoud van het raadsbesluit ten overstaan van de Adviescommissie toegelicht.
De Adviescommissie heeft op 28 oktober 2025 een advies uitgebracht, over de ingediende bezwaren. Dit advies is samen met het verslag van de hoorzittingen bij het voorliggende raadsvoorstel opgenomen, en maakt integraal onderdeel uit van het gevraagde besluit.

Advies van de Adviescommissie Bezwaarschriften

Naar het oordeel van de commissie is niet gesteld, noch gebleken, dat de raad op onjuiste gronden aan voornoemde wet- en regelgeving toepassing heeft gegeven. 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 (bijzondere) omstandigheden die maken, dat de bestreden besluiten niet in stand kunnen blijven.

De Adviescommissie adviseert om:
1. De bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren;
2. De bestreden besluiten in stand te laten;
3. Niet over te gaan tot vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb, aangezien er geen sprake is van een herroeping van de bestreden besluiten.

Voorgestelde besluitvorming
Wij stellen uw raad voor het advies van de Adviescommissie over te nemen en de daarin opgenomen motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen. Concreet betekent dit dat wij uw raad voorstellen om:

- De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- De bestreden besluiten in stand te laten;
- Niet over te gaan tot vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb aangezien er geen sprake is van een herroeping van de bestreden besluiten.
- Het advies van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften d.d. 28 oktober 2025, over te nemen en ten grondslag te leggen aan dit besluit
- De bekendmaking en de tenuitvoerlegging van dit besluit, waaronder de toezending van het besluit en het advies van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften aan bezwaarmakers op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders

Rechtsbescherming
Tegen dit raadsbesluit staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open. Belanghebbenden kunnen volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen zes weken na datum van verzending van het besluit een beroepschrift indienen bij de bestuursrechter van de rechtbank Limburg. Na beroep kan eventueel hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Het beroep en hoger beroep hebben geen schorsende werking, zodat de gevolgen van het besluit in stand blijven en de voorkeursrechtbeschikking blijft gelden. De belanghebbende die beroep of hoger beroep heeft ingesteld kan via een afzonderlijke procedure de voorzieningenrechter bij de rechtbank verzoeken om via een voorlopige voorzieningsprocedure de voorkeursrechtbeschikking te schorsen.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het voorkeursrecht wordt gevestigd om regie te kunnen behouden aangaande de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland — zuidwestelijk gedeelte. De Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland is opgenomen programma 4 Wonen en Leefomgeving.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Rond de besluitvorming en procedure tot het vestigen van het voorkeursrecht, waaronder ook deze beslissing op bezwaar, wordt geen burgerparticipatie toegepast.

FINANCIËLE ASPECTEN

Aan het nemen van dit besluit zijn alleen procedurele kosten verbonden
Deze kosten worden door de gemeente gedragen en komen ten laste van de reserve Woningbouw (initieel € 400.0000).
In de begroting 2025 t/m 2027 is een investeringsbudget van € 6 mln. opgenomen voor de verwerving van gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen, waaronder de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Dit bedrag is opgenomen om snel en adequaat te kunnen handelen op het moment dat gronden en/ of opstallen te koop aangeboden worden binnen deze gebieden.
Mocht blijken dat bovengenoemd budget niet toereikend is om de aankopen te financieren, dan zullen wij uw raad een voorstel doen met betrekking tot een aanvullend budget.

UITVOERING EN EVALUATIE

Het raadsbesluit, inclusief bijlagen zoals dit raadsvoorstel, het advies en verslag van de Adviescommissie, wordt per aangetekende brief aan de bezwaarmakers verzonden. Indien een e-mailadres bekend is, wordt het besluit daarnaast ook per e-mail toegestuurd. Ter informatie is de conceptbrief met het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht als bijlage bij dit raadsvoorstel toegevoegd.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

De besluiten in dit raadsvoorstel hebben geen gevolgen voor de natuur

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. De bestreden besluiten in stand te laten;
3. Niet over te gaan tot vergoeding van proceskosten als bedoeld in artikel 7:15 van de Awb aangezien er geen sprake is van een herroeping van de bestreden besluiten;
4. Het advies van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften d.d. 28 oktober 2025, over te nemen en ten grondslag te leggen aan dit besluit;
5. De bekendmaking en de tenuitvoerlegging van dit besluit, waaronder de toezending van het besluit en het advies van de Intergemeentelijke Adviescommissie Bezwaarschriften aan bezwaarmakers op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen