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 van 7 mei 2025 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:

- het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden- Margraten, sectie A, nummer 4119, (**bezwaarmaker 1**);
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden-Margraten, sectie D, nummers 323, **(bezwaarmaker 2)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie R, nummers 436, 443 en 444 **(bezwaarmakers 3)**;
- De percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden- Margraten, sectie D, nummer 155,158 en 161 (**bezwaarmakers 4)**;
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummer 711 **(bezwaarmaker 5)**;
- Het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie H, nummer 203 **(bezwaarmaker 6)**.

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

De volgende bezwaarmakers waren aanwezig:
- Mevrouw [redacted] (bezwaarmaker 1);
- Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarmaker 2);
- De heer [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarmakers 3);
- Mevrouw [redacted] (bezwaarmaker 5 en mede namens bezwaarmaker 6)

Namens het college waren aanwezig:
- De heer mr. [redacted] (gemachtigde);
- 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.

1e Termijn
De voorzitter stelt de bezwaarmakers in de gelegenheid hun bezwaren in de eerste termijn nader toe te lichten.

Toelichting door mevrouw [redacted]

- Zij vraagt zich af waarom haar recht om het perceel te kopen wordt overschaduwd door het vestigen van het voorkeursrecht door de gemeente.
- Zij geeft aan dat de gemeente welwillend is ten aanzien van haar voorstel om op een deel van het perceel het voorkeursrecht in te trekken. Zij wenst te weten hoe zij op de hoogte wordt gehouden van dit voorstel.

Toelichting van gemachtigde

- Hij geeft aan dat mevrouw [redacted] geen belanghebbende is en om die reden het bezwaar niet-ontvankelijk dient te worden verklaard.
- Ten overvloede merkt gemachtigde op dat uit de wettelijke systematiek volgt dat de publiekrechtelijke regeling voorrang heeft op een privaatrechtelijk geregeld voorkeursrecht.
- In dit stadium is nog niet zeker of het perceel van bezwaarmaker bij de ontwikkeling wordt betrokken. Zodra de plannen concreter worden, kan dit leiden tot het besluit om op dat deel van het perceel het voorkeursrecht in te trekken.

Desgevraagd verklaart mevrouw [redacted] dat bij een eventuele aankoop van het perceel het contract zal worden bekeken. Naar aanleiding hiervan zal contact met mevrouw [redacted] worden opgenomen. Daarnaast wordt, zodra er concrete planvorming is, dit ook naar buiten gecommuniceerd worden.

Toelichting door de heer [redacted]

- Hij verzoekt de commissie om het verweerschrift niet- ontvankelijk te verklaren omdat het verweerschrift te laat door hem is ontvangen.

De commissie merkt op dat het verweerschrift niet wettelijk verplicht is. Bezwaarmaker wordt daarom verzocht om alsnog zijn verdere bezwaren toe te lichten.

- Hij geeft aan dat de woningopgave tot 2020 is geïnventariseerd. Hij heeft vernomen dat fase 4 Poelveld niet voor 2030 zal worden gerealiseerd. Dit rijmt niet met elkaar.
- Hij merkt op dat op zijn perceel 20 fruitbomen staan die door de gemeente zijn gesubsidieerd.
- Hij merkt op dat op 8 april 2025 door de gemeenteraad een motie is aangenomen om klein landschappelijke elementen zoveel mogelijk binnen de gemeente te behouden. Hier wordt bij het vestigen van het voorkeursrecht ten onrechte geen waarde aan toegekend.
- Tijdens de informatieavond werd aangegeven dat de grond meer waard wordt. Hij informeert of deze waardevermeerdering ook van toepassing is op de percelen met de bestemming sport.

Toelichting door mevrouw [redacted]

- Het voorkeursrecht is gevestigd op de huisweide en de schuur die daarop is gevestigd, bezwaarmaker ziet dit als één perceel.
- Het vestigen van het voorkeursrecht wordt door bezwaarmaker als een enorme inbreuk op haar woongenot ervaren.
- In de brief die zij heeft ontvangen werd medegedeeld dat de bestemming van haar perceel van agrarisch naar wonen zou wijzigen. Tijdens de informatieavond werd duidelijk dat de locatie Panneslager de bestemming sport en recreatie zou krijgen. Dit blijkt weliswaar ook uit het raadsvoorstel maar doet haar aan de zorgvuldigheid van de procedure twijfelen.
- In samenwerking met provincie en de gemeente zijn hoogstambomen op het perceel geplaatst die zouden verdwijnen als er een sportvelden wordt gerealiseerd.
- Zij wijst op een alternatieve locatie en verzoekt om het bezwaar gegrond te verklaren.

Toelichting door de heer [redacted]

- Het verweerschrift ontbrak in het procesdossier en werd pas later ontvangen. Dit is niet conform hetgeen de commissie in het jaarverslag heeft opgenomen en geeft de indruk dat er gemeten wordt met twee verschillende maten.
- Het ontbreekt aan een visie voor het vestigen van het voorkeursrecht.

- Het aantal percelen waar het voorkeursrecht op is gevestigd staat niet in verhouding met het aantal te bouwen woningen.
- Hij geeft aan dat de alternatieve locaties door de gemeente niet zijn bekeken en er geen onderzoek is gedaan naar de leegstaande gebouwen die zou kunnen worden ingezet voor woningbouw.
- Hij geeft aan dat de cijfers van het aantal benodigde woningen niet eenduidig zijn en niet corresponderen met de bevolkingskrimp in Zuid-Limburg.
- Ook de invoering van de landelijke wet waarbij men vergunningsvrij mag bouwen op eigen perceel zal leiden tot nog meer woningen terwijl de bevolking krimpt.

Toelichting door gemachtigde

- Hij 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 heeft geprobeerd de opgave 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 (openbare) voorzieningen en de grondpositie van de gemeente bij deze locaties.
- Het gebied dat is aangewezen voor het vestigen van het voorkeursrecht is ruimer dan het gebied waarop woningen zullen worden gebouwd omdat de plannen hiervoor nog niet concreet zijn. Zodra de plannen hiervoor concreter worden, zullen er mogelijk gronden afvallen.
- Het verweerschrift is een week voor de hoorzitting naar alle bezwaarmakers verzonden. Het verweerschrift maakt geen deel uit van het procesdossier.
- Voor Poelveld fase vier liggen momenteel plannen voor herontwikkeling. De exacte realisatiedatum is nog niet bekend. Het voorkeursrecht is voor drie jaar gevestigd, indien dit wordt verlengd zal opnieuw de noodzaak hiervoor beoordeeld moeten worden en staan rechtsmiddelen hiertegen open.
- Het huidige gebruik van het perceel wordt niet aangetast door de vestiging van het voorkeursrecht. Dit is pas aan de orde indien er een andere bestemming aan het perceel wordt toebedeeld. Bij deze afweging dienen ook landschapselementen, zoals een hoogstamboomgaard, worden meegenomen.
- Er is door de gemeenteraad bewust gekozen om de huidige bestemming van de sportlocatie te vervangen door woonbestemming. De sportvelden zullen worden opgewaardeerd en verplaatst naar de locatie Panneslager zodat de locatie Poelveld fase 4 vrij komt ten behoeve van woningbouw.
- Het feit dat bezwaarmaker haar perceel als één geheel beschouwt, staat niet in de weg aan het vestigen van een voorkeursrecht op dit perceel. Het huidige gebruik van het perceel wordt immers niet aangetast door de vestiging van het voorkeursrecht.
- Hij erkent dat er een onjuistheid in de bijlage bij het raadsvoorstel zit. In de percelenlijst staat voor de locatie Panneslager opgenomen dat dit de bestemming wonen zou krijgen. Deze omissie dient in het besluit op bezwaar te worden hersteld door middel van een nieuwe percelenlijst.
- Het vestigen van het voorkeursrecht is mogelijk zonder dat hiervoor concrete plannen noodzakelijk zijn.
- De omvang van de planvorming is nog onbekend. Voor de gebiedsontwikkeling is een ruimer gebied aangewezen, waarbij de verwachting is dat naar verloop van tijd 1/3 van het gebied zal afvallen zodra de plannen concreter worden.
- De gemeente kan geen invloed uitoefenen op landelijk besloten wetgeving en dit doet bovendien niet af aan de mogelijkheid om het voorkeursrecht te vestigen.
- De gemeente wil speculatie en prijsopdrijving voorkomen door het voorkeursrecht te vestigen. Het doel is om een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zonder versnippering.
- Er is voldoende gemotiveerd dat er een forse woningbouwopgave ligt.

Toelichting door mevrouw [redacted]

- Zij geeft aan dat de wettelijke termijn voor het besluit op bezwaar niet zal worden gehaald en derhalve besloten is om te verdagen. De raadsvergadering zal binnen de verlengde termijn plaatsvinden zodat het besluit op bezwaar tijdig kan worden genomen.
- 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 een procedure voor een marktconforme prijs. In het

uiterste geval kan onteigening plaatsvinden, hoewel dit uitdrukkelijk niet de wens van het college is. Mocht dit uiteindelijk alsnog gebeuren, dan zal er een ruime schadeloosstelling zijn.
- Bij perceel, kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie H, nummer 711, dient een aanpassing plaats te vinden. Er is geconstateerd dat op een gedeelte van het desbetreffende perceel de bestemming ‘wonen’ rust en niet de bestemming ‘agrarisch’. Er wordt toegezegd het kadastrale overzicht hierop aan te passen en dit bij het besluit op bezwaar te voegen.

Desgevraagd verklaart verweerder dat de locaties Poelveld en Panneslager met elkaar verband houden. De sportvelden worden opgewaardeerd en verplaatst naar de locatie Panneslager waardoor de locatie Poelveld vrijkomt voor woningbouw. Verweerder erkent dat dit summier is gemotiveerd in het raadsvoorstel. Desgevraagd verklaart verweerder tegen de planologische ontwikkelingen rechtsbescherming openstaat.

2e Termijn
De voorzitter geeft de bezwaarmakers, voor zover men daar nog gebruik van wil maken, de gelegenheid om hun bezwaren in de tweede termijn nog nader aan te vullen.

Toelichting door mevrouw [redacted]

- Zij vindt de omissie in de toegezonden perceellijst onzorgvuldig.
- Zij informeert naar de hoeveelheid percelen die de gemeente momenteel in eigendom heeft. Dit enkele gegeven is niet voldoende om het als een geschikte uitbreidingslocatie te beschouwen.
- Zij heeft moeite met de onzekerheid die ontstaat door het ontbreken van concrete plannen.

Toelichting door de heer [redacted]

- Hij geeft aan dat het vestigen van het voorkeursrecht onzorgvuldig tot stand is gekomen, zonder dat hier concrete, goed uitgedachte plannen aan ten grondslag lagen.
- Hij geeft aan dat er steeds andere getallen qua benodigde woningen worden genoemd en dit verwarring veroorzaakt.
- Hij benadrukt dat het aantal percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd onevenredig hoog is ten aanzien van het aantal benodigde woningen.
- Volgens bezwaarmaker is het raadsvoorstel niet onderbouwd met stukken. Het enkele argument dat er eerder naar woningbouw op deze locaties is gekeken, is volgens bezwaarmaker onvoldoende.
- Hij informeert of de gemeente onderzoek heeft verricht naar alternatieve locaties voor woningbouw.

Toelichting door gemachtigde
- De omissie in de percelenlijst zal worden hersteld bij het besluit op bezwaar. Gemachtigde geeft aan dat het raadsvoorstel wel correct is gemotiveerd.
- In het raadsvoorstel is overwogen om de sportlocatie op te waarderen en te verplaatsten, zodat de huidige locatie kan worden ingezet voor woningbouw.
- Gemachtigde betwist dat de juridische grondslag die aan het vestigen aan het voorkeursrecht ten grondslag ligt, onzorgvuldig is.
- Uit de in maart 2023 overeengekomen 'Woondeal Limburg 2023-2030', is geprognotiseerd dat er tot 2030 circa 1.000 tot 1.100 nieuwe woningen moeten worden gebouwd. Op langere termijn (tot 2034) bestaat de mogelijkheid dat de woningbouwopgave stijgt tot circa 2.020.
- Aangezien er momenteel alleen een globaal beeld is, is een ruim gebied aangewezen. Naarmate de plannen concreter worden is de verwachting dat circa 1/3de van de aangewezen percelen zal afvallen.

Mevrouw [redacted] vult aan dat nog niet volledig duidelijk is welke gevolgen uit de woondeal volgen. De druk om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren is hoog. De plannen zijn nog niet concreet en zullen mogelijk leiden tot aanpassingen. Indien deze plannen wel al concreet waren zou er een andere grondslag aan het vestigen van het voorkeursrecht zijn gelegd. Mevrouw [redacted] geeft nog aan dat de alternatieve locaties die bezwaarmakers 3 hebben aangedragen nog in onderzoek zijn.

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 16 mei 2025,

De voorzitter,



De heer mr. [redacted]

De secretaris,



Mevrouw mr. [redacted]