

Vestiging voorkeursrecht

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten heeft op 2 juli 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie: Poort van het Heuvelland zuid-westelijk deel.

De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekening en perceellijst, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 13 mei 2025

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Op 18 februari 2025 is door de raad de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland vastgesteld. In deze notitie is op hoofdlijnen aangegeven wat belangrijk is voor de toekomst van dit gebied. Deze uitgangspunten richten zich met name op het toevoegen van kwaliteit aan het gebied en het opwaarderen van het gebied. Cultuur historisch erfgoed en groen zijn daarbij de dragers. Om deze dragers te behouden en te versterken moeten ook de functies hierop afgestemd worden.

Passende functies die in de Uitgangspuntennotitie benoemd worden voor de invulling van cultuurhistorisch waardevol erfgoed zijn maatschappelijke functies in de ruime zin des woord en niet beperkt tot bepaalde doelgroepen alsmede horeca die extensieve recreatie ondersteunt en past binnen de cillaslow gedachte. Ook wonen binnen de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een functie die enerzijds bijdraagt aan de woonopgave waarvoor de gemeente zich gesteld ziet anderzijds aan het in standhouden van deze 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.

Het merendeel van de gronden is op dit moment niet in eigendom van de gemeente. Om regie te behouden, verdere versnippering in eigendom, prijsopdrijving en grondspeculatie tegen te gaan, is het nodig om het voorkeursrecht te vestigen.

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaren van de betreffende percelen dienen hun eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden c.q. de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

De toegedachte functies vormen niet-agrarische functies, te weten

- Maatschappelijk verruimd/ intensief
- Lichte horeca/ verblijfsrecreatie
- Wonen

Overige toegedachte functies voor het gebied zijn : Groen – parkzone – infra

Voor de locaties geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie. Voor het vestigen van een voorkeursrecht op grond van een voorkeursrechtbeschikking mag de nieuw toegedachte functie niet al zijn opgenomen in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet zijn toegedeeld in het omgevingsplan.

De toegedachte functies zijn getoetst aan de nationale omgevingsvisie (NOVI), de provinciale omgevingsvisie (POVI) en het omgevingsplan (die mede bestaat uit een tijdelijk deel waarvan onder andere bestemmingsplannen onderdeel uitmaken) en deze blijken daarin voor de betreffende gronden niet opgenomen. De toegedachte functies te weten, maatschappelijk intensief, lichte horeca/ verblijfsrecreatie, wonen, allen in en ten behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing alsmede groen, parkzone, infra voor de overige bebouwing en onbebouwde gronden worden in de toekomst opgenomen

in de gemeentelijke Omgevingsvisie dan wel in het omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten. Daarmee is aan de vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de togedachte functie voor de percelen binnen bovengenoemde locatie, kunnen frustreren. Dit rechtvaardigt het vestigen van een voorkeursrecht, omdat daarmee de vrije overdraagbaarheid van deze gronden wordt beperkt.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekend gemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) op 3 juli 2025. Dit geschiedt door middel van een aangetekende brief met bijlagen.

Binnen vier dagen na de bekendmaking dient de voorkeursrechtbeschikking te worden ingeschreven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht vanaf het tijdstip van inschrijving in werking treedt.

Kennisgeving terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceellijst en de grondtekeningen, liggen met ingang van 4 juli 2025, voor een periode van zes weken, voor een ieder kosteloos ter inzage in het gemeentehuis te Margraten, Amerikaplein 1, 6269 DA Margraten. Openingstijden van het gemeentehuis: van maandag tot en met donderdag van 08:30 tot 12:00 en van 13:00 tot 17:00 uur, op dinsdag tevens van 13:00 tot 19:00 en op vrijdag van 8.30 tot 12.00 uur. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken zijn gedurende dezelfde termijn tevens in te zien via de volgende link:

<https://www.eijsden-margraten.nl/VoorkeursrechtPoortvanhetHeuvellandzuidwestelijkdeel>

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking. De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 4 juli 2025.

Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij de raad van de gemeente Eijsden-Margraten, Postbus 10, 6269 ZG Margraten.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit (de voorkeursrechtbeschikking) waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Voorlopige voorziening

Degene die een bezwaarschrift indient kan, indien er sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, op grond van artikel 8:81 Awb tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, afdeling bestuursrecht (postbus 950, 6040 AZ Roermond). U kunt uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen naar aanleiding van het bovenstaande heeft, dan kunt u contact opnemen met de gemeente door middel van het sturen van een mail naar info@eijsden-margraten.nl, onder vermelding van "voorkeursrecht Poort van het Heuvelland"

Eijsden-Margraten, 2 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten