

Kennisgeving terinzagelegging besluit tot vestiging (voorlopig) voorkeursrecht Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht geven op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet kennis van de terinzagelegging van hun besluit van 18 november 2025 tot het vestigen van een voorkeursrecht op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid van de Omgevingswet op het Zinkwitterrein en op percelen gelegen aan de Noordoostelijke Maasoever. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekeningen LDC-1102 d.d. 30 oktober 2025 en LDC-1101 d.d. 30 oktober 2025 en op de als zodanig gewaarmerkte perceellijst Zinkwitterrein en Noordoostelijke Maasoever d.d. 18 november 2025 één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 14 november 2025.

Ligging, huidige gebruik en toegedachte functie

De gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd zijn gelegen op de locatie van het plaatselijk bekend 'Zinkwitterrein' en aan de Noordoostelijke Maasoever. Het Zinkwitterrein was voorheen in gebruik als bedrijventerrein, sedert de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten worden de gronden niet meer als zodanig gebruikt. Het Zinkwitterrein is thans een braakliggend terrein. De gronden aan Noordoostelijke Maasoever zijn thans bedrijfsmatig in gebruik.

De toegedachte functie vormt een niet-agrarische functie, te weten een gemengde functie van wonen, (lichte) bedrijvigheid, groen en verkeer voor wat betreft het Zinkwitterrein (onderdeel van de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit) en een gemengde functie van groen/natuur, recreatie en verkeer voor wat betreft de Noordoostelijke Maasoever. Voor de locaties geldt voorts dat het bestaande, feitelijk gebruik afwijkt van de toegedachte functie.

Waarom wordt het (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd?

Het gemeentelijk voorkeursrecht is gevestigd om het de gemeente Maastricht mogelijk te maken actief op te treden bij de ontwikkeling van onderhavige gronden en de regie te behouden bij de herontwikkeling van de locatie. Door de regie in eigen handen te houden, heeft de gemeente de beste mogelijkheid om de doelstellingen inzake de gebiedsontwikkeling TregaZinkwit en de beoogde transformatie van de Noordoostelijke Maasoever te realiseren. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt, meer in het bijzonder een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen. De eigenaar van de betreffende percelen dient zijn eigendom op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden en daarmee de gemeente in de gelegenheid te stellen om de percelen in eigendom te verkrijgen. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk om regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt dat een andere partij zich met betrekking tot deze locatie een positie verschafft, waardoor de gemeentelijke regierol zou kunnen worden verstoord.

De toegedachte functie(s) worden opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie Maastricht. De planning is nu dat deze Omgevingsvisie op zijn vroegst in januari 2026 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Bekendmaking en inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking is, overeenkomstig artikel 16.32b Omgevingswet bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaren) op 19 november 2025. Dit is geschied 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, een en ander zoals bepaald in artikel 16.82 Omgevingswet. De inschrijving in de openbare registers vond plaats op 19 november 2025.

Kennisgeving terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking en de daarop betrekking hebbende stukken, daaronder mede begrepen de perceellijst, de grondtekeningen en het ontwerp raadvorstel (incl. ontwerpraadsbesluit) liggen met

ingang van 19 november 2025, voor een periode van twee weken, voor een ieder kosteloos ter inzage bij het gemeenteloket Balie 20/21 Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, tijdens de volgende openings-uren:

- maandag 08.30 – 12.30 uur
- dinsdag 08.30 – 12.30 uur
- woensdag 08.30 – 12.30 uur
- donderdag 13.30 – 19.00 uur
- vrijdag 08.30 – 12.30 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://vastgoed.gemeentemaastricht.nl/kennisgevingen-voorkeursrechten>

Bezwaar en voorlopige voorziening

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken perceeleigenaar en eventueel beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking.

De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 20 november 2025. Een bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht of Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht.

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.

Als de gemeenteraad een definitief besluit inzake het voorkeursrecht neemt, kunnen belanghebbenden eveneens bezwaar maken tegen dat raadsbesluit. Indien belanghebbenden ervoor kiezen om nu reeds bezwaar te maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van burgemeester en wethouders, dan wordt dat bezwaarschrift -zodra het besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden en de beschikking van het college vervalt- op grond van artikel 16.32c Omgevingswet aangemerkt als te zijn gericht tegen het besluit van de raad tot (definitieve) vestiging. Met deze regeling wordt voorkomen dat een belanghebbende tweemaal bezwaar dient te maken. Het maken van bezwaar schorst de werking van het besluit niet.

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.

Zienswijzen ontwerp raadsvoorstel (incl. ontwerp raadsbesluit)

Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de vestiging van het gemeentelijk het voorkeursrecht te bestendigen. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de door de raad te nemen beschikking tot vestiging van het voorkeursrecht op onderhavige percelen, worden belanghebbenden, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), in de gelegenheid gesteld om gedurende een termijn van twee weken, ingaande op 19 november 2025 en eindigende op 3 december 2025, hun zienswijzen over het ontwerp raadsvoorstel schriftelijk, danwel mondeling, naar voren te brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Maastricht, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht of Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, onder vermelding van het zaaknummer 1919935.

Mondeling kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken tijdens een hoorzitting. Deze hoorzitting vindt plaats op maandag 1 december op een nader met u af te stemmen tijdstip tussen 10:00u en 14:00u. Een afspraak kunt u inplannen door contact op te nemen met mw. D. Beiten via telefoonnummer 14043 (of +31 43 350 4040 vanuit het buitenland). De hoorzitting vindt plaats in het stadskantoor Mosae Forum (bezoekadres: Mosae Forum 10, Maastricht).

Heeft u vragen?

Wanneer u nog vragen naar aanleiding van het bovenstaande heeft, dan kunt u contact opnemen met mw. A. Frissen te bereiken via telefoonnummer 14043 (of +31 43 350 4040 vanuit het buitenland).

Maastricht, 19 november 2025.

Burgemeester en wethouders van Maastricht