

Vestiging voorkeursrecht

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten heeft op 19 februari 2025 besloten om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de volgende locaties:

1. Banholt, uitbreiding voormalig voetbalveld (Mheerderweg Noord);
2. Bemelen, locaties aan de Sint Laurentiusstraat en De Steeg;
3. Cadier en Keer, Pastoor Kikkenweg/ Dorpsstraat;
4. Eckelrade, Miséricorde;
5. Eijsden, Panneslager;
6. Eijsden, Poelveld Fase 3 (Hutweg);
7. Eijsden, Poelveld Fase 4 (Sportvelden);
8. Margraten, Bloesemgaard Fase 3;
9. Margraten, Koningswinkel.

De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende grondtekeningen en perceellijsten, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 8 januari 2025 en voor wat betreft de locatie Bloesemgaard Fase 3 per 28 januari 2028.

Waarom wordt het voorkeursrecht gevestigd?

Het voorkeursrecht wordt gevestigd ten behoeve van de realisatie van de woningbouwprogrammering door de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente wil in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde gebiedsontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de betreffende gebieden 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 'woningbouw' en voor de locatie 5, Eijsden Panneslager 'sport- spel en (extensieve) recreatievoorzieningen'. 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 een omgevingsplan. De toegedachte functies zijn getoetst aan de nationale omgevingsvisie (NOVI), de provinciale omgevingsvisie (POVI) en de geldende omgevingsplannen (bestemmingsplannen) en deze blijken daarin voor de betreffende gronden niet opgenomen. De toegedachte functies 'wonen' en 'sport- spel en (extensieve) recreatievoorzieningen' worden in de toekomst opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. De planning is nu dat deze Omgevingsvisie op zijn vroegst in december 2025 aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt voorgelegd.

Daarmee is aan de vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan. Vrije vervreemding van de betreffende gronden zou de realisatie van de toegedachte (woon)functie en de functie 'sport- spel en (extensieve) recreatievoorzieningen' voor de percelen binnen bovengenoemde locatie 5, Eijsden Panneslager, 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 bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de betrokken perceelseigenaren en de eventuele beperkt gerechtigden) op 20 februari 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 perceellijsten en de grondtekeningen, liggen met ingang van 21 februari 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/Voorkeursrecht>.

Bezwaar

Tegen de voorkeursrechtbeschikking staat bestuursrechtelijke rechtsbescherming open volgens de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). Belanghebbenden (lees: de betrokken perceelseigenaren en eventuele beperkt gerechtigden) kunnen volgens de Awb een bezwaarschrift indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking.

De bezwaartermijn bedraagt zes weken, ingaande op 21 februari 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 invullen van het contactformulier op de website <https://www.eijsden-margraten.nl/Voorkeursrecht>.

Eijsden-Margraten, 19 februari 2025

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten