

Z/25/277373 - 965961



Aan:

Gemeenteraad van Eijsden-Margraten



Naam indiener: JustReal Estate B.V.

Adres:



Perceel: Pater Kustersweg 24, Cadier en Keer

Kenmerk gemeente: Z/25/270864/960349

Gemeente Eijsden-Margraten		
	30 JULI 2025	BVO
Afschrift 1-Babbs college 31-7-2025		Raad

Onderwerp: Bezwaar tegen het besluit tot vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op grond van artikel 16.82a lid 1 van de Omgevingswet.

Datum: 29 juli 2025

Geachte gemeenteraad,

Namens JustReal Estate B.V. maak ik bezwaar tegen het besluit van de gemeente Eijsden-Margraten, d.d. 2 juli 2025, tot het vestigen van een gemeentelijk voorkeursrecht op ons perceel gelegen aan de Pater Kustersweg 24 te Cadier en Keer.

Wij maken bezwaar op de volgende gronden:

1. Monumentale en cultuurhistorische waarde

Het gebouw aan de Pater Kustersweg 24 is een object met een aantoonbare monumentale en cultuurhistorische waarde. Het pand is een rijksmonument met monumentennummer 491754 en valt onder de cultuurhistorische panden die behouden moeten worden. Volgens de door de gemeente zelf opgestelde documenten wordt onderscheid gemaakt tussen waardevolle en niet-waardevolle bebouwing. Ons pand valt overduidelijk onder de eerste categorie.

In de beschikking wordt echter gesteld dat sommige gebouwen "afbreuk doen aan het gebied", zonder duidelijk aan te geven dat ons gebouw hier niet onder valt. Wij achten het dan ook niet passend en zelfs disproportioneel om een voorkeursrecht te vestigen op een dergelijk waardevol pand.

2. Gelijkheid

In het betreffende gebied zijn diverse gebouwen uitgesloten van het voorkeursrecht, zonder heldere motivering. Deze ongelijke behandeling van vergelijkbare panden zonder objectieve rechtvaardiging is in strijd met gelijkheid. Pater Kustersweg 7, 9 en 11 zijn uitgesloten van deze regeling waarbij het pand aan de Pater kustersweg 7, 9 uit bijna hetzelfde bouwjaar namelijk 1915 komt. Ook zijn dezelfde afwerkingen gebruikt qua gevelstenen. De panden aan de Pater Kustersweg 20 t/m 22c zijn ook uitgesloten van deze regeling en komen ook uit het bouwjaar 1915. Waarom ons pand uit dezelfde bouwperiode en gevelafwerking nu wel genomineerd voor deze voorkeursrecht en de andere bovenstaande genoemde panden niet?

3. Geen relatie tussen motivatie en ons perceel

De motivatie in de brief dat het gebied een "verfrommeld beeld" geeft door de onsamenvangende infrastructuur en groenstructuur, heeft geen relatie met ons perceel. De infrastructuur en groenstructuur kunnen worden aangepakt via samenwerking met de bestaande eigenaren, zoals reeds is gedaan via het plan van Jo Coenen, zonder ons pand daarvoor nodig te hebben.

Ons pand draagt niet bij aan de gepercipieerde problematiek en het betrekken van ons eigendom in deze maatregel is dan ook niet gerechtvaardigd.

4. Geen sprake van versnippering, speculatie of prijsopdrijving

De gemeente stelt dat het voorkeursrecht nodig is om versnippering, speculatie en prijsopdrijving tegen te gaan. Wij bestrijden dit ten eerste:

- JustReal Estate B.V. is geen speculant en heeft het eigendom verkregen en in stand gehouden met het oog op instandhouding en respectvolle ontwikkeling.
- Er is geen sprake van verkaveling of eigendomsversnippering met ons pand.
- De gemeente kan regie voeren zonder eigenaar te zijn, bijvoorbeeld door het verlenen of weigeren van omgevingsvergunningen.

5. Geen noodzaak tot gemeentelijk eigendom voor sturing

De stelling dat de gemeente "meer sturing" nodig heeft is onvoldoende onderbouwd. Sturing is reeds mogelijk via het bestaande juridische instrumentarium: ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen, vergunningverlening en beleidsnota's.

Er bestaan reeds stedenbouwkundige plannen voor het gebied. Er is dan ook geen noodzaak tot aankoop van ons pand door de gemeente.

6. Marktconforme verkoop en recht op vrije overdracht

Indien JustReal Estate B.V. ooit besluit tot verkoop over te gaan, zullen wij het pand marktconform en transparant aanbieden. Wij behouden ons nadrukkelijk het recht voor om aan de hoogste bieder te verkopen, zonder vooraf vastgestelde prijs of voorkeurspositie. Wij vinden het inperken van dat recht,

op grond van het gestelde voorkeursrecht, onrechtvaardig en disproportioneel. Wij willen niet alleen aan de hoogste bidder kunnen verkopen, maar ook kunnen verkopen aan een maatschappelijke instelling, bij herstructurering van JRE of gelieerde ondernemingen binnen de groep kunnen overdragen/vervreemden (waarbij het gebruik/de functie behouden blijft) of bijvoorbeeld het pand kunnen schenken aan een maatschappelijke instelling o.i.d. , e.e.a.wel met inachtnemingen van het bestemmingsplan en de maatschappelijke functie. Met de beperking van het voorkeursrecht kan m.i. dus ook het algemeen nut geschaad worden. Juist omdat JRE acteert vanuit maatschappelijke bewogenheid.

7. Onvoldoende motivering 'algemeen belang'

De gemeente stelt dat een "kwalitatief goede herontwikkeling van het gebied" een zwaarder algemeen belang is dan het eigendomsrecht van de individuele eigenaar. Echter, nergens wordt objectief of feitelijk onderbouwd waarom dit algemeen belang het individuele eigendomsrecht zou moeten overheersen, noch waarom dit uitsluitend bereikt zou kunnen worden via eigendomsverwerving door de gemeente.

Verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken wij u het besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht op het perceel aan de Pater Kustersweg 24 te Cadier en Keer in te trekken wegens strijd met fundamentele rechtsbeginselen en het ontbreken van noodzaak of proportionaliteit.

Ondertekening

Hoogachtend

Namens JustReal Estate B.V.

R BRIEF AANGETEKEND NL

NL Franking betaald €11,8
21 gr.

D

PostNL
210250 29-07-2025 12:08

NL



3SRPKS437655875

6269DA 1



Gemeente Eindhoven-Markt		
	30 JULI 2025	BVO <i>ck</i>
Afschrift		Raad

