

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 25 maart 2025 15:49
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: zienswijze gemeentelijk voorkeursrecht

Geachte Gemeenteraad,

Namens mijn cliënten:

[REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED] en
[REDACTED] wonende te [REDACTED] aan de [REDACTED]
hierna te noemen [REDACTED]

maak ik bezwaar tegen het Besluit van de gemeenteraad d.d. 19 februari 2025 (de voorkeursrechtbeschikking) om op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet een voorkeursrecht tot koop te vestigen op de eigendomspercelen van [REDACTED] staande en gelegen nabij de Dorpsstraat/Misericorde te Eckelrade. Kadastraal zijn onderhavige percelen bekend als:

- Gemeente Margraten, Sectie R nummer 436, groot 3.697 m² (waarvan 3.692 m² aangewezen);
- Gemeente Margraten, Sectie R nummer 443, groot 10.050 m² (waarvan 9.032 m² aangewezen);
- Gemeente Margraten, Sectie R nummer 444, groot 1.355 m² (waarvan 1.355 m² aangewezen).

Gezien het feit dat [REDACTED] woonachtig op de belendende percelen [REDACTED] al er, bij de realisatie van de ontwikkeling van het voorkeursrechtgebied, sprake zijn het uiteen trekken van de eigendommen. De gronden waarop de gemeente heeft besloten om het Voorkeursrecht te vestigen hebben de bestemming "Agrarisch met waarden". Momenteel zijn deze percelen in gebruik als huisweide/boomgaard. In geval deze huisweide wordt onttrokken aan de bijbehorende woningen zal er sprake zijn van een sterk verminderd woon- en leefgenot.(zie onderstaande foto's).





Het semi-hobbymatig uitvoeren het houden van vee en het beheer van een hoogstamboomgaard met een jaarlijkse opbrengst van ca. € 4.000,00 komt hierdoor te vervallen. Het wegvallen van deze hobby ligt bij [REDACTED] emotioneel erg gevoelig. Dit is hun ziel en zaligheid. Verder zal de waarde van de overblijvende onroerende zaken sterk in waarde verminderen.

Om hun activiteiten te kunnen blijven uitvoeren is er redelijkerwijs niet de mogelijkheid om geschikte vervangende grond aan te kopen. Dit vanwege het feit dat deze grond nimmer direct aan het erf van beide woningen kan worden getrokken.

Tevens zal het uitzicht van de woningen [REDACTED] sterk worden verminderd. De kans is heel realistisch dat, gezien het grote aantal belendende grondeigenaren, een aantal hiervan de gang naar de Raad van State maken om het nieuwe woningbouwplan Misericorde aan te vechten. Deze woningen zijn 10 jaar geleden verkocht met "vrij uitzicht" (zie onderstaande afbeelding) Dit zal leiden tot extra kosten en veel tijdsverlies voor de uitvoering van de invulling van de gewenste woningbouwbehoefte.

Wonen midden in het Heuvelland en toch binnen 10 minuten in het centrum van Maastricht!

superscherpe prijs! Vanaf 199.800,- euro v.o.w.!

V Verkocht
O Optie

- Riante percelen (vanaf 220 m²)
- Duurzaam en energiezuinig gebouwd
- Lage energiekosten
- Royale woonkamer met vrij uitzicht
- Openslaande deuren naar de tuin
- 3 Ruime slaapkamers
- Luxe badkamer
- Vaste trap naar zolder
- Standaard voorzien van vloerverwarming



Feit is ook dat de gemeente geen concrete plannen danwel stukken heeft voor de woningbouw aan de Misericorde zoals de gemeente zelf aangeeft in bijgevoegde mail. Dit maakt het vestigen van een voorkeursrecht ongegrond.

Daarnaast is in de eigen programmabegroting 2025-2028 van de gemeente, zonder dat hier daadwerkelijke plannen voor zijn een aantal van 10 woningen genoemd voor de Misericorde. Dit staat in geen enkele verhouding met de ruim 1.4ha die nu is ingetekend. De totale aantallen die genoemd zijn in deze programmabegroting verhouden zich ook niet met het eigen woningmarktonderzoek gemeente Eijsden-Margraten uitgevoerd door [REDACTED]

Wij zijn ons ervan bewust, en staan er ook achter, dat de gemeente in haar woningbouwbehoefte wil voorzien. Doch er zijn betere alternatieven. Deze alternatieven betreffen inbreidingslocaties. Inbreiden heeft in de regel immers voorrang op uitbreiden. De volgende inbreidingslocaties zullen een alternatief zijn dan de locatie waarop de gemeente een voorkeursrecht tot koop heeft gevestigd.



Op basis van voormelde informatie verzoeken wij u om het voorkeursrecht op de locatie Misericorde in te trekken en serieus de bovengenoemde alternatieven te overwegen. Uiteraard zijn wij gaarne bereid om wederom in gesprek te gaan met uw gemeente.

In geval dit bezwaar niet wordt gehonoreerd zijn wij genoodzaakt om ons bezwaar jegens voornoemd voorkeursrecht te handhaven.

In afwachting van een positieve besluitvorming verblijven wij.

Gaarne zijn wij bereid tot nader overleg.

(tevens is een afschrift van dit bezwaarschrift per post aan u verzonden).

Zou u mij een ontvangstbevestiging van deze mail willen sturen?

Met vriendelijke groet,



Veendam

Telefoon:



vastgoedcert
gecertificeerd

