

**Nota van Zienswijzen 'Vestiging voorkeursrecht
Potterstraat / Arntzstraat te Spaubeek'**

Inhoudsopgave

Zienswijzen

1.1. Algemeen

1.2 Ontvankelijkheid

1.3 Inhoud van de ingediende zienswijzen

1.3.1 Indiener 1 (brief van 30 november 2025, ontvangen op 8 december 2025)

1.3.2 Indiener 2 (brief van 1 december 2025, ontvangen op 4 december 2025)

1.4 Conclusie

Zienswijzen

1.1 Algemeen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek (hierna: 'college') hebben op 10 november 2025 besloten om op grond van artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet (Ow) een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen nabij de Potterstraat / Arntzstraat te Spaubeek.

Dit besluit is op 12 november 2025 bekendgemaakt door toezending daarvan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast is op 13 november 2025 een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad van de gemeente Beek (te raadplegen via <https://www.officielebekendmakingen.nl>). Daarin is vermeld dat het besluit op de gebruikelijke wijze ter inzage is gelegd in het gemeentehuis.

Na de bekendmaking moet het voorkeursrecht binnen vier dagen worden aangeboden voor inschrijving in de openbare registers bij de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers. Op 12 november 2025 is het voorkeursrecht daadwerkelijk in de registers van het Kadaster ingeschreven.

De voorkeursrechtbeschikking, inclusief bijlagen zoals de perceellijst, de grondtekening met de betrokken percelen en overige relevante gegevens, ligt van 14 november 2025 tot en met 31 december 2025 voor iedereen ter inzage.

In de kennisgeving is tevens vermeld dat belanghebbenden met ingang van 14 november 2025, gedurende 3 weken, te weten tot en met uiterlijk 5 december 2025, hun zienswijze op het ontwerp-raadsbesluit geven. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder is daarvan de ontvankelijkheid getoetst, alsmede zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Ook is aangegeven of een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerp-raadsbesluit.

Om privacyredenen is hierna een samenvatting opgenomen van de gegeven zienswijzen. De betrokken reclamanten, die hierna indiener 1 en 2 worden genoemd, worden afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd.

1.2 Ontvankelijkheid

Tijdige indiening

De zienswijze van indiener 2 is door de gemeente ontvangen op 4 december 2025 en derhalve tijdig ingediend. De zienswijze van indiener 1 is door de gemeente ontvangen op 8 december 2025. Gelet op de dagtekening van de brief (30 november 2025), gaan wij er vanuit dat de brief vóór het einde van de termijn (5 december 2025) ter post is

bezorgd. Nu de brief is ontvangen op 8 december 2025, is deze niet later dan één week na afloop van de termijn door de gemeente ontvangen. De zienswijze van indiener 1 is derhalve ook tijdig ingediend.

Belanghebbenden

Alleen belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen of bezwaar maken. Als belanghebbenden worden beschouwd die (rechts)personen wier belang rechtstreeks wordt geraakt door een besluit (artikel 1:2 Awb). Dit betekent dat zij een voldoende objectief, actueel, persoonlijk en eigen belang moeten hebben.

De vestiging van een voorkeursrecht legt beperkingen op aan de vervreemders van de betrokken percelen. Daarom worden uitsluitend de eigenaren en de beperkt gerechtigden van deze percelen (zoals houders van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik) als belanghebbenden beschouwd.

Indieners die geen eigenaar of beperkt gerechtigde zijn, kwalificeren niet als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 Awb, worden niet ontvankelijk verklaard en kunnen hun zienswijze of bezwaar dan ook niet inbrengen. Indiener 1 en 2 zijn geen eigenaar of beperkt gerechtigde van de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd maar omwonenden. Om die reden wordt indiener 1 niet-ontvankelijk verklaard. Indiener 2 wordt om deze reden ook niet-ontvankelijk verklaard.

1.3. Inhoud van de ingediende zienswijzen

Inhoudelijk geldt dat de ingediende zienswijzen geen belemmering vormen voor de bestemming van het voorkeursrecht. Voor de volledigheid (en gelet op de niet-ontvankelijkheid: ten overvloede) wordt hieronder toegelicht waarom de zienswijzen, zelfs indien deze wél ontvankelijk zouden zijn geweest, niet in de weg kunnen staan aan het (voortzetten van de) vestiging van het voorkeursrecht.

1.3.1 Indiener 1 (brief van 30 november 2025)

1.3.2 Indiener 2 (brief van 1 december 2025)

Inhoud van zienswijze indiener 1 (samenvatting)

Wij zijn sinds 18 november 2024 de bewoners van één van de woningen aan de Potterstraat, direct gelegen tegenover de percelen waarop het college een voorkeursrecht heeft gevestigd. Bij de aankoop van onze woning waren de tegenover gelegen percelen met de daarop gelegen agrarische bestemming één van de punten wat het overgaan tot koop doorslaggevend heeft gemaakt. Uw besluit is een onmiskenbare eerste stap in een transformatieproces van beschermd landelijk gebied naar woningbouw.

De huidige planologische status van de gronden verzet zich in hoge mate tegen woningbouw. Uit het bestemmingsplan "Kern Spaubeek, herziening 2013" en de informatie uit het Omgevingsloket blijkt dat deze percelen verschillende beschermde waarden en beschermingsregimes kennen (landschap, archeologie en bodem). Gelet op de beschermde waarden en beschermingsregimes, in combinatie met ecologische belemmeringen (stikstof en beschermde fauna) is het vestigen van een voorkeursrecht op deze percelen onzorgvuldig en onvoldoende onderbouwd.

Inhoud van zienswijze indiener 2 (samenvatting)

Wij zijn kopers van een woning direct gelegen tegenover de percelen aan de Potterstraat waarop het college een voorkeursrecht heeft gevestigd. De koopovereenkomst is getekend op 3 oktober 2025 en de juridische levering staat gepland voor 2 februari 2026. Uw besluit is de onmiskenbaar eerste stap in een transformatieproces van beschermd landelijk gebied naar woningbouw.

De huidige planologische status van de gronden verzet zich in hoge mate tegen woningbouw. Uit het bestemmingsplan "Kern Spaubeek, herziening 2013" en de informatie uit het Omgevingsloket blijkt dat deze percelen verschillende beschermde waarden en beschermingsregimes kennen (landschap, archeologie en bodem). Gelet op de beschermde waarden en beschermingsregimes, in combinatie met ecologische belemmeringen (stikstof en beschermde fauna) is het vestigen van een voorkeursrecht op deze percelen onzorgvuldig en onvoldoende onderbouwd.

Reactie op beide zienswijzen

Ontvankelijkheid

Indieners 1 en 2 zijn niet aan te merken als eigenaar of beperkt gerechtigde van een betrokken perceel(sgedeelte). Beide indieners zijn dus geen belanghebbende en derhalve niet ontvankelijk.

Inhoudelijk

Ook als beide indieners wel ontvankelijk zouden zijn geweest, zouden de ingediende zienswijzen niet aan de vestiging van het voorkeursrecht door de raad (dus niet: het college, zoals indiener 1 en 2 beschrijven) in de weg kunnen staan. Daarvoor is het navolgende van belang. Gelet op de inhoud van beide zienswijzen, die (nagenoeg) hetzelfde zijn, wordt daarop in één reactie gereageerd.

De gemeente Beek staat, net als andere Limburgse gemeenten, voor een grote en urgente woningbouwopgave. Binnen de Woondeal Limburg 2023 is afgesproken dat in de Westelijke Mijnstreek woningen moeten worden gerealiseerd. Voor de gemeente Beek vertaalt dit zich in circa 430 woningen binnen de kernen Beek, Spaubeek, Neerbeek, Genhout, Geverik en Kelmond. Het Programma Woningbouw Beek 2025–2032 identificeert daartoe kansrijke locaties, waaronder de percelen gelegen aan de

Potterstraat/Arntzstraat te Spaubeek. Gezien deze woningbouwopgave is het noodzakelijk dat de gemeente gericht kan sturen op de ontwikkeling van deze locaties, zodat de beoogde woningbouwontwikkeling tijdig kan worden gerealiseerd.

Een voorkeursrecht geeft de gemeente een eerste recht van koop op de aangewezen percelen. Dit betekent dat de eigenaar zijn gronden niet vrijelijk kan verkopen aan derden zonder eerst de gemeente de gelegenheid te bieden deze te kopen. Het vestigen van een voorkeursrecht leidt niet automatisch tot verkoop aan de gemeente en evenmin tot directe ontwikkeling, maar voorkomt speculatie en ongewenste ontwikkelingen. Het stelt de gemeente in staat de regie te behouden en toekomstige woningbouw zorgvuldig voor te bereiden, inclusief aspecten als infrastructuur, landschappelijke inpassing en waterhuishouding.

De ingediende zienswijzen wijzen op landschappelijke, archeologische en ecologische waarden en beschermingsregimes. De raad onderkent dat deze aspecten belangrijk zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving en bij toekomstige ruimtelijke procedures een rol kunnen spelen. Voor het vestigen van een voorkeursrecht zijn deze aspecten echter niet relevant. Een voorkeursrecht is een wettelijke instrument dat de wetgever aan de raad heeft gegeven om regie over de beoogde woningbouwontwikkeling te behouden. Hierdoor kan de gemeente verzekeren dat de beoogde woningbouwopgave in de toekomst kan worden gerealiseerd. Deze woningbouwontwikkeling is noodzakelijk om aan de woningbehoefte te kunnen voldoen. Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht voldoet aan de wettelijke vereisten. De ingediende zienswijzen leiden, ook indien deze ontvankelijk zouden zijn geweest, niet tot aanpassing van raadsbesluit.

1.4 Conclusie

De ingebrachte zienswijzen zijn niet ontvankelijk. Om die reden (maar ook inhoudelijk) bestaat geen aanleiding om af te zien van (bestemming van de) vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b van de Omgevingswet en evenmin tot aanpassing van het raadsbesluit ten opzichte van het ontwerp.