



Advies van de bezwaarschriftencommissie

Aan: De gemeenteraad van de gemeente Beek

Inzake: het bezwaarschrift van [REDACTED] wonende aan [REDACTED] gericht tegen het besluit van het college d.d. 10 november 2025 tot het vestigen van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet op het perceel, kadastraal bekend als Beek, sectie M, nummer 63 waarvan bezwaarmaker eigenaar is.

Onderwerp

Op 10 november 2025 heeft het college van B&W (hierna: college) besloten om een voorkeursrecht te vestigen voor een periode van maximaal drie maanden op diverse percelen gelegen nabij de Potterstraat/Arntzstraat te Spaubeek op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Op 5 februari 2026 heeft de gemeenteraad besloten het voorkeursrecht te vestigen voor een periode van maximaal drie jaar op grond van artikel 9.1 lid 1 aanhef en onder b Omgevingswet.

Op 25 november 2025 heeft [REDACTED] (hierna: bezwaarmaker) bezwaar ingediend tegen het besluit van het college.

Overeenkomstig de Bezwaarschriftenverordening gemeente Beek 2022 is het bezwaarschrift ter advisering in handen gesteld van de algemene kamer van de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie).

Ontvankelijkheid

Het besluit van het college is genomen op 10 november 2025. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kan iedere belanghebbende binnen 6 weken na de datum van verzending/bekendmaking van het besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen. Op 25 november 2025 is een bezwaarschrift ontvangen van bezwaarmaker. Dit bezwaarschrift is binnen de bezwarentermijn ontvangen.

De commissie is van mening dat bezwaarmaker als belanghebbende ingevolge artikel 1:2 van de Awb kan worden beschouwd. Aangezien ook overigens aan alle wettelijke vereisten is voldaan, concludeert de commissie dat bezwaarmaker in het bezwaar ontvankelijk is.

Hoorzitting

Op 11 mei 2026 heeft de commissie een hoorzitting gehouden waarin partijen in de gelegenheid zijn gesteld hun standpunten toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting is bijgevoegd

bij dit advies. Bezwaarmaker is, hoewel daartoe behoorlijk opgeroepen, zonder afmelding niet verschenen.

Bezwaren

Bezwaarmaker heeft (samengevat) de volgende bezwaren naar voren gebracht.

1. Het voorkeursrecht is een ingrijpende beperking van het beschikkingsrecht. Mondeling is met familie overeengekomen om het perceel over te dragen aan de kinderen.
2. Er is geen directe noodzaak aangetoond tot het vestigen van het voorkeursrecht.
3. Het besluit leidt tot onevenredige benadeling.

Beoordeling

Op grond van het bovenstaande overweegt de commissie als volgt.

Het voorkeursrecht houdt in dat een gemeente als eerste het recht heeft om een onroerende zaak te kopen wanneer een eigenaar besluit deze te verkopen. Dit instrument uit de Omgevingswet dwingt niet tot verkoop, maar de eigenaar moet de grond eerst aan de gemeente aanbieden. Het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is het tegengaan van speculatie en het vergroten van de regierol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoewel het bezwaarschrift oorspronkelijk tegen het besluit van het college was gericht, wordt het door artikel 16.32c van de Omgevingswet automatisch aangemerkt als een bezwaar tegen het besluit van de raad. De raad is daarom het bevoegde bestuursorgaan om een beslissing op het bezwaarschrift te nemen.

Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter hoorzitting is het de commissie gebleken dat de gemeenteraad het Programma Woningbouw Beek 2025-2032 heeft vastgesteld. In dit programma worden 5 potentiële woningbouwlocaties genoemd, waaronder de locatie waarop het voorkeursrecht nu is gevestigd. Het voorkeursrecht is gevestigd met het oog op het realiseren van de gewenste woningbouwontwikkeling. Deze functie wijkt af van de huidige agrarische functie van de percelen. De commissie is van oordeel dat uit de stukken niet alleen de noodzaak tot het vestigen van een voorkeursrecht overtuigend is gebleken maar ook voldoende concreet inzicht is gegeven in de voorziene functiewijziging. Hiermee wordt aan alle voorwaarden voor het vestigen van het voorkeursrecht voldaan.

De commissie merkt verder op dat door het vestigen van het voorkeursrecht de eigenaar niet wordt belemmerd in het huidige gebruik van het perceel. De beperking geldt enkel bij vervreemding van het perceel. Deze beperking is bij wet toegestaan en inherent aan het vestigen van het voorkeursrecht. De eigenaar is niet verplicht het perceel te verkopen.

Hierbij hecht de commissie erop te merken hetgeen voor bezwaarmaker naar eigen zeggen vooral van belang is te weten dat ondanks het gevestigde voorkeursrecht, de Omgevingswet een aantal uitzonderingen biedt op de hoofdregel dat een perceel bij vervreemding eerst aan de gemeente moet worden aangeboden. In casu geldt de hoofdregel namelijk niet bij vervreemding aan de echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed (artikel 9.8 onder a Omgevingswet). Dit betekent dat bezwaarmaker het perceel aan de kinderen kan overdragen en dat het vestigen van het voorkeursrecht dit niet in de weg staat. Het voorkeursrecht blijft, ook na overdracht aan de kinderen van bezwaarmaker, overigens wel van toepassing.

Advies

De commissie;

gezien het door bezwaarmaker ingediende bezwaarschrift d.d. 25 november 2025, gericht tegen het besluit van het college d.d. 10 november 2025 tot het vestigen van het voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1. tweede lid van de Omgevingswet op het perceel, kadastraal bekend als Beek, sectie M, nummer 63 waarvan bezwaarmaker eigenaar is;

gelet op het tijdens de hoorzitting op 11 mei 2026 verhandelde;

gelet op vorenvermelde overwegingen en op de in het geding zijnde belangen;

mede gelet op het bepaalde in artikel 7:13 van de Algemene wet bestuursrecht, juncto de artikelen 2 en 3 van de Bezwaarschriftenverordening gemeente Beek 2022;

adviseert bezwaarmaker te ontvangen in [REDACTED] bezwaren;

adviseert de gemeenteraad de bezwaren ongegrond te verklaren.

De algemene kamer van de bezwaarschriftencommissie,

Beek, 11 mei 2026,

de bezwaarschriftencommissie,

de voorzitter,



de heer mr. Schrieder

de secretaris,



de heer mr. Keulers