



Nota van zienswijzen Voorkeursrecht Kansrijke woningbouwlocaties

Besluit college van b&w d.d. 22-01-2026
Behandeld in vergadering raadscommissie fysiek domein van 03-02-2026
Behorend bij raadsbesluit van 23-02-2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen
 - 2.1 Ontvankelijkheid
 - 2.2 Bezwaar
3. Inhoud van de ingediende zienswijzen
4. Conclusie

1. Inleiding

Op 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet (Ow) besloten om een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen op een aantal percelen voorkeursrechten in de wijken Houthem-Sint Gerlach, Berg en Terblijt en Sibbe-IJzeren. voor de duur van 3 maanden. Het gaat om percelen gelegen binnen 4 gebieden die in het Programma Wonen Valkenburg aan de Geul 2025-2050 als kansrijke woningbouwlocaties tot 2030 zijn aangemerkt.

De voorkeursrechtbeschikking met bijlagen, waaronder het ontwerp raadsbesluit en - voorstel tot bestendiging van het voorkeursrecht door de raad voor een periode van drie jaar, is op 18 bekendgemaakt door toezending daarvan aan de eigenaren en beperkt gerechtigden. Daarnaast zijn de stukken ter inzage gelegd op het gemeentehuis, waarvan op 18 december 2025 een kennisgeving is gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad.

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 18 december 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 18 december 2025 tot en met 29 januari 2026 voor iedereen ter inzage in het gemeentehuis van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

In de kennisgeving is vermeld dat belanghebbenden met ingang van 18 december 2025 gedurende drie weken, te weten tot en met uiterlijk 8 januari 2026, hun zienswijze op het ontwerp raadsbesluit konden geven.

Binnen deze termijn zijn zes (6) zienswijzen ingediend. Hieronder is daarvan de ontvankelijkheid getoetst (paragraaf 2.1). Vervolgens zijn deze zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie (paragraaf 2.2). Ook is aangegeven of een zienswijze aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit (paragraaf 2.2 en 2.3).

Om privacyredenen worden de indieners van de zienswijzen in deze zienswijzennota niet bij naam genoemd maar aangeduid als indiener 1 tot en met 6. Zij worden afzonderlijk schriftelijk geïnformeerd over de beantwoording van hun zienswijze.

2. Zienswijzen

2.1 Ontvankelijkheid

Tijdige indiening

De zienswijzen van indiener 1 tot en met 6 zijn allemaal ingediend op uiterlijk 8 januari 2026 en derhalve 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 gelet op het vorenstaande niet als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 Awb. Zij worden derhalve niet ontvankelijk verklaard en kunnen hun zienswijze dan ook niet inbrengen. Voor

Indieners 1 t/m 4 zijn eigenaar of beperkt gerechtigde van de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd. Zij zijn belanghebbenden en hun zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk. Indiener(s) 5 is/ zijn geen eigenaar of beperkt gerechtigde van de percelen waarop een voorkeursrecht is gevestigd, maar omwonende(n). Indiener(s) 5 kwalificeert/ kwalificeren derhalve niet als belanghebbende(n). Om die reden wordt de zienswijze van indiener(s) 5 niet-ontvankelijk verklaard en wordt zijn/ hun verzoek om te worden gehoord, afgewezen. Van indiener 6 kan op dit moment niet worden vastgesteld of hij voornemen was een bezwaarschrift (gericht tegen het collegebesluit) of een zienswijze (gericht tegen het ontwerp raadsbesluit) in te dienen. Daarnaast is op dit moment onvoldoende duidelijk of hij kwalificeert als belanghebbende (omdat hij wegens onvoorziene omstandigheden reageert namens een naaste die belanghebbende is en die persoonlijk niet in de gelegenheid was om tijdig een zienswijze in te dienen). Omdat we van mening zijn dat hier sprake kan zijn van een verschoonbare reden voor het niet tijdig indienen van een zienswijze door de belanghebbende zelf, vatten we dit bezwaarschrift (dat deels ook een zienswijze lijkt te zijn) op als een zienwijze die door het familielid namens de familie is ingediend en dat (deels) is gericht tegen het ontwerp raadsbesluit.

2.2 Bezwaar

Daarnaast hadden belanghebbenden de mogelijkheid om tot en met 29 januari 2026 een bezwaarschrift in te dienen tegen het besluit van het college voor het vestigen van een voorkeursrecht voor 3 maanden. Op het moment van opstellen van deze nota zienswijzen waren twee bezwaarschriften ingediend tegen het collegebesluit. Eén van deze bezwaarschriften kan tevens worden opgevat als zienswijze, vandaar dat we de indiener hebben geïnformeerd dat we het bezwaar zullen meenemen als een zienswijze over het ontwerp-besluit van de gemeenteraad voor het vestigen van het voorkeursrecht voor 3 jaar. Deze zijn dus als zodanig verwerkt in deze zienswijzennota. Het andere bezwaarschrift hebben we - op advies van de terzake deskundige jurist - meegenomen in de vorm van een ambtshalve wijziging en is dus niet verwerkt in deze zienswijzennota. Dit is wel opgenomen in het raadsvoorstel in paragraaf 5, onder 1.7.

De bezwaarschriften tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders zijn automatisch gericht tegen het besluit van de gemeenteraad als de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te vestigen voor de duur van 3 jaar, behoudens verlengingsmogelijkheden. De bezwaarschriften tegen het collegebesluit worden in behandeling genomen zodra het raadsbesluit is genomen. Op die wijze kan omwille van praktische overwegingen één hoorzitting worden gehouden door de commissie van de bezwaarschriften waarin alle bezwaren (zowel tegen het collegebesluit als

het raadsbesluit) worden behandeld. De indieners van een bezwaarschrift zijn hierover schriftelijk geïnformeerd.

3. Inhoud van ingediende zienswijzen

In totaal zijn zes zienswijzen ontvangen. Deze zijn in onderstaande tabel samengevat, voorzien van een reactie en per zienswijze is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het voorgestelde besluit aan de gemeenteraad.

Nr	Samenvatting	Reactie	Gevolgen voor besluit
Zienswijze indiener 1 (zaaknummer 1256174): mondelinge zienswijze ontvangen op 6 januari 2026 (vastgelegd op schrift door de gemeente en ondertekend door indiener).			
1.1	De zienswijze heeft betrekking op ontwikkellocatie H in Houthem-Sint Gerlach. Indiener wil het gedeelte van het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd (gedeelte van de tuin) niet los verkopen. Hij staat er wel voor open om met de gemeente te bespreken om over 2-3 jaar het volledige perceel (inclusief woning) te verkopen. Hij vreest voor een waardedaling van de woning als het bijbehorende perceel kleiner wordt.	Deze zienswijze geeft aan dat indiener onder voorwaarden bereid is tot verkoop van zijn perceel. In de zienswijze lezen wij geen bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar immers niet tot verkoop, alleen dat als hij wil verkopen (vervreemden), hij zijn gronden aan de gemeente aan dient te bieden. Om de grond formeel aan te bieden aan de gemeente dient de eigenaar een voorstel tot verkoop (bij aangetekend schrijven) te sturen aan de gemeente. Het is aan de eigenaar om een dergelijk voorstel te doen, zodat de gemeente hierop kan reageren en partijen met elkaar in onderhandeling kunnen treden. In de onderhandelingen die daarop volgen zullen alsdan de voorwaarden van zowel de verkopende als aankopende partij worden besproken.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.
Zienswijze indiener 2 (zaaknummer 1256171): ontvangen op 7 januari 2026			
2.1	De zienswijze heeft betrekking op ontwikkellocatie H in Houthem-Sint Gerlach. Indiener is eigenaar van de grond en wil het perceel waarop het voorkeursrecht is gevestigd enkel verkopen als zijn woning een achteruitgang blijft behouden. Waar deze weg op aansluit is minder van belang. Verkoop van de agrarische grond is alleen onder deze voorwaarde bespreekbaar.	Deze zienswijze geeft aan dat de indiener onder voorwaarden bereid is tot verkoop van zijn perceel. In dit standpunt lezen wij geen bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar immers niet tot verkoop, alleen dat als hij wil verkopen (vervreemden), hij zijn gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Wij verwijzen naar hetgeen wij hebben overwogen in reactie op de zienswijze van indiener 1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.
Zienswijze indiener 3 (zaaknummer 1256181): ontvangen op 7 januari 2026			
3.1	De zienswijze heeft betrekking op ontwikkellocatie G in Houthem-Sint Gerlach. Indiener is eigenaar van een aantal percelen binnen ontwikkellocatie G. Momenteel zijn de gronden waarop het	Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot gevolg dat de eigenaar en andere rechthebbenden tot de aangewezen onroerende zaken beperkt worden in hun vervreemdingsmogelijkheden. Dit laat onverlet dat een eigenaar gedurende de werking van het voorkeursrecht zijn	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

	voorkeursrecht is gevestigd in gebruik als agrarische grond. Indiener vreest door het voorkeurrecht te worden beperkt in mogelijke verdere ontwikkeling van zijn bedrijfsvoering (agrarische bouwkaavel vervalt), ook als woningbouw uiteindelijk niet doorgaat. Indien op (een gedeelte van) het perceel wel gebouwd gaat worden dan heeft dit volgens indiener negatieve gevolgen voor de overgebleven landbouwgrond. De waarde hiervan zal dalen door de kleinere oppervlakte en beperkingen in gebruik (gewasbescherming).	perceel kan blijven gebruiken overeenkomstig de functie die is opgenomen voor deze locatie in het omgevingsplan. Het voorkeursrecht beperkt indiener dus niet in zijn huidige gebruiksmogelijkheden. Voor wat betreft de vrees van indiener dat het voorkeursrecht zijn toekomstige bedrijfsmogelijkheden beperkt, geldt dat een eventuele beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde nieuwe woonfunctie zal worden betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Pas op dat moment zullen de gevolgen van de nieuwe functie(s) in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kunnen en moeten worden beoordeeld, waarbij dus ook zal worden bezien of de nieuwe functies geen onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven oplevert. De raad of het college zal hier te zijner tijd een afweging in maken, waarbij aan eenieder de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp omgevingsplan of het ontwerpbesluit van de Bopa en aan belanghebbenden om beroep in te stellen tegen het definitieve omgevingsplan of de omgevingsvergunning. Op deze wijze is geborgd dat indiener zijn vrees tegen de eventuele toekomstige inperking van zijn bedrijfsvoering naar voren kan brengen. Voor het vestigen van een voorkeursrecht zijn deze aspecten echter niet relevant, nu het voorkeursrecht zelf niet voorziet in een functiewijziging. De eventuele (vrees voor) waardedaling van de overgebleven grond is een element dat bij de onderhandelingen over een eventuele verkoop kan worden betrokken. Dit vormt geen reden om af te zien van de vestiging van het voorkeursrecht.	
Zienswijze indiener 4 (zaaknummer 1256177): ontvangen op 7 januari 2026			
4.1	Indiener is eigenaar van de grond en is uitsluitend bereid de percelen die in eigendom zijn op deze locatie in zijn geheel te verkopen. Reden is dat verkoop van de boerderij in combinatie met de bijbehorende gronden voor een bredere groep potentiële kopers aantrekkelijk is dan verkoop zonder grond.	Deze zienswijze geeft aan dat indiener onder voorwaarden bereid is tot verkoop van zijn perceel. In dit standpunt lezen wij geen bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht verplicht een eigenaar immers niet tot verkoop, alleen dat als hij wil verkopen (vervreemden), hij zijn gronden eerst aan de gemeente dient aan te bieden. Wij verwijzen naar hetgeen wij hebben	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

	Ten aanzien van delen van deze percelen bestaan zowel schriftelijke als mondelinge afspraken met burens. Deze afspraken dienen te worden betrokken bij de verdere behandeling en besluitvorming	overwogen in reactie op de zienswijze van indiener 1. Indiener is gerechtigd om bij het doen van een aanbod aan de gemeente ook andere percelen in zijn aanbod te betrekken. In onderhandelen zal worden gezien of de gemeente tot aankoop van (ook) deze gronden wil overgaan. De eventuele schriftelijke afspraken met de burens zullen eveneens in de onderhandelingen kunnen worden ingebracht. Ook hiervoor geldt dat de gemeente hier een eigenstandig oordeel over zal vormen op het moment dat partijen in onderhandeling treden over de eventuele verkoop van de gronden. De door indiener gewenste voorwaarden voor verkoop zijn aldus zaken die gedurende de onderhandelingen kunnen worden besproken. Deze voorwaarden vormen echter geen reden om af te zien van de vestiging van het voorkeursrecht.	
Zienswijze indiener 5 (zaaknummer z.1257458): ontvangen op 6 januari 2026			
5.1	De zienswijze heeft betrekking op ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren. Indiener wijst de gemeente er op dat eerdere bouwvergunningen in het gebied zijn afgewezen vanwege de kwetsbare ligging in het gebied. Ook wordt gewezen op de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het gebied en de aanwezigheid van een stankcirkel van het bestaande agrarische bedrijf. Gevraagd wordt om het besluit tot woningbouw ter plaatse te heroverwegen. Indiener wenst graag gehoord te worden om de inhoud van de zienswijze toe te lichten.	Zoals in par. 2.1 is beschreven, is deze zienswijze niet-ontvankelijk. Ten overvloede merken wij het volgende op. De raad onderkent dat de ligging van het gebied en de aanwezigheid van beschermde soorten belangrijk zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving en, net als de genoemde stankcirkel, bij toekomstige ruimtelijke procedures een rol kunnen spelen. Voor het vestigen van een voorkeursrecht zijn deze aspecten echter niet relevant. Het voorkeursrecht zorgt er immers niet voor dat de beoogde woonfunctie planologisch mogelijk wordt gemaakt. Voor het opnemen van deze functies zal te zijner tijd het omgevingsplan worden gewijzigd of een omgevingsvergunning met afwijking van het omgevingsplan worden vergund, waar bestuursrechtelijke rechtsbescherming tegen open staat. Wij verwijzen naar hetgeen wij hebben overwogen in reactie op de zienswijze van indiener 3. Wij zijn niet verplicht om indiener te horen om de inhoud van zijn zienswijze toe te lichten. Indiener heeft met zijn zienswijze zijn bedenkingen tegen het voorgenomen besluit van de raad afdoende kenbaar kunnen maken. Mocht indiener bezwaar hebben ingediend of indienen tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college of de nog te nemen	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

		voorkeursrechtbeschikking van de raad, dan zal aan hem de gelegenheid worden geboden om zijn bezwaren mondeling toe te lichten ten overstaan van de onafhankelijke commissie voor bezwaarschriften.	
Zienswijze indiener 6 (bezwaarschrift, zaaknummer 1257372: ontvangen op 5 januari 2026.			
6.1	De zienswijze van indiener 6 heeft betrekking op ontwikkellocatie J in Sibbe-IJzeren. Aangegeven wordt dat de huidige functie van de terreinen agrarisch is. Onttrekking van de agrarische functie heeft effect op de omvang van de landbouwonderneming van belanghebbende en de daarop rustende regels omtrent milieu etc. Tevens wordt aangegeven dat één van de percelen waarop het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht betrekking heeft, ligt binnen de geurcirkel van de bestaande veestallen. En dat drie percelen van de percelen waarop het besluit tot vestigen van een voorkeursrecht betrekking heeft, beperkt gerechtigden kennen. Indiener 6 spreekt het vermoeden uit dat daar een gasleiding en een grote rioolbuis ligt.	Onder paragraaf 2.2 is toegelicht waarom dit bezwaarschrift tevens (deels) wordt opgevat als zienswijze namens de belanghebbende gericht tegen het ontwerp-raadsbesluit. Het voorkeursrecht heeft uitsluitend tot gevolg dat de eigenaar en andere rechthebbenden tot de aangewezen onroerende zaken beperkt worden in hun vervreemdingsmogelijkheden. Dit laat onverlet dat een eigenaar gedurende de werking van het voorkeursrecht zijn perceel kan blijven gebruiken overeenkomstig de functie die is opgenomen voor deze locatie in het omgevingsplan. Het voorkeursrecht beperkt de belanghebbende namens wie de zienswijze is ingediend dus niet in zijn huidige gebruiksmogelijkheden. Voor wat betreft de vrees van indiener dat het voorkeursrecht de toekomstige bedrijfsmogelijkheden van belanghebbende beperkt, geldt dat een eventuele beperking van de bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde nieuwe woonfunctie zal worden betrokken bij de uiteindelijke vaststelling van het omgevingsplan of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). Pas op dat moment zullen de gevolgen van de nieuwe functie(s) in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kunnen en moeten worden beoordeeld, waarbij dus ook zal worden gezien of de nieuwe functies geen onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven oplevert. De raad of het college zal hier te zijner tijd een afweging in maken, waarbij aan eenieder de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp omgevingsplan of het ontwerpbesluit van de Bopa en aan belanghebbenden om beroep in te stellen tegen het definitieve omgevingsplan of de omgevingsvergunning. Op deze wijze is geborgd dat de vrees tegen de eventuele toekomstige inperking van de bedrijfsvoering van belanghebbende naar voren kan worden gebracht.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.

4. Conclusie

De zienswijzen van indieners 1 tot en met 4 zijn ontvankelijk en van de zienswijze van indiener 6 wordt vooralsnog aangenomen dat deze ontvankelijk is. Inhoudelijk bestaat echter geen aanleiding om af te zien van (bestemming van de) vestiging van het voorkeursrecht en evenmin tot aanpassing van het raadsbesluit ten opzichte van het ontwerp.

De zienswijze van indiener 5 is niet-ontvankelijk maar had, indien deze zienswijze wel ontvankelijk was geweest, niet geleid tot een reden om af te zien van bestemming van het voorkeursrecht.

Gelet op het vorenstaande leiden de ingediende zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerp raadsbesluit.