26vra00054

Voorstel Gemeenteraad

Datum B&W vergadering:	09-06-2026
Datum Raadsvergadering:	09-07-2026
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	RED
Portefeuillehouder:	Raymond Dirx
Steller:	Zosja Bours

Onderwerp
Beslissingen op bezwaar – voorkeursrecht percelen nabij Potterstraat/Arntzstraat

Korte inhoud
Op 10 november 2025 heeft uw 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 17 december 2025, gedagtekend 25 november 2025, heeft bezwaarmaker 1 bezwaar ingediend tegen het besluit van het college.

Op 7 januari 2026, gedagtekend 22 december 2025, heeft bezwaarmaker 2 bezwaar ingediend tegen het besluit van het college.

Op 12 februari 2026 heeft bezwaarmaker 3 bezwaar ingediend tegen het besluit van de raad.

Overeenkomstig de Bezwaarschriftenverordening gemeente Beek 2022 zijn de bezwaarschriften ter advisering in handen gesteld van de algemene kamer van de bezwaarschriftencommissie.

Op 11 mei 2026 heeft de commissie een hoorzitting gehouden waarin bezwaarmaker 1 in de gelegenheid is gesteld de standpunten toe te lichten. Bezwaarmaker is, hoewel daartoe behoorlijk opgeroepen, zonder afmelding niet verschenen. De commissie heeft de bezwaargronden inhoudelijk beoordeeld en adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren. Voorgesteld wordt het advies van de commissie over te nemen en het bezwaarschrift ongegrond te verklaren.

De commissie is van mening dat bezwaarmakers 2 en 3 kennelijk niet-ontvankelijk zijn in hun bezwaren. Aan een inhoudelijke behandeling van het bezwaar wordt niet toegekomen. Op grond van artikel 7:3, aanhef en onder a, van de Awb kan bij een kennelijk niet-ontvankelijk bezwaar worden afgezien van de in artikel 7:2 van de Awb geregelde hoorplicht. Voorgesteld wordt het advies van de commissie over te nemen en de bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren.

Aanleiding
Op 10 november 2025 heeft uw 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 17 december 2025, gedagtekend 25 november 2025, heeft bezwaarmaker 1 bezwaar ingediend tegen het besluit van het college en op 7 januari 2026, gedagtekend 22 december 2025, heeft bezwaarmaker 2 bezwaar ingediend tegen het besluit van het college. Hoewel het bezwaar 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.

Op 12 februari 2026 heeft bezwaarmaker 3 bezwaar ingediend tegen het besluit van de raad.

Overeenkomstig de Bezwaarschriftenverordening gemeente Beek 2022 zijn de bezwaarschriften ter advisering in handen gesteld van de algemene kamer van de bezwaarschriftencommissie.

Overwegingen
Hieronder de inhoudelijke beoordeling van de bezwaarschriftencommissie. Voorgesteld wordt dit advies volledig over te nemen.

• **Bezwaarschrift bezwaarmaker 1**
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.

• **Bezwaren bezwaarmakers 2 en 3**
Er kan enkel bezwaar tegen een besluit gemaakt worden wanneer er sprake is van een belanghebbende. Volgens de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en vaste jurisprudentie (de zogenoemde OPERA-criteria) moet het belang voldoen aan vijf voorwaarden:
• Objectief: Het belang moet feitelijk en niet louter emotioneel zijn.

• Persoonlijk: Het belang moet uniek zijn voor bezwaarmaker of een specifieke groep, niet voor iedereen gelijk.
• Eigen: Het moet gaan om een eigen belang, niet dat van een ander.
• Rechtstreeks: Het besluit moet direct effect hebben op de positie van bezwaarmaker (niet via een omweg).
• Actueel: Het belang moet daadwerkelijk bestaan en niet slechts mogelijk zijn.

Als er slechts een indirect, afgeleid of algemeen belang is, wordt in de regel geen belanghebbendheid aangenomen en kan er geen bezwaar worden gemaakt.

Bezwaarmakers zijn geen eigenaar, rechthebbende op een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik of vereffenaar van een gemeenschap van een van de percelen waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Bezwaarmakers hebben geen voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang dat rechtstreeks betrokken is bij het bestreden besluit. Er zijn geen gevolgen van enige betekenis die de woon- en leefomgeving van bezwaarmakers beïnvloeden.

De commissie is van mening dat bezwaarmakers niet-ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Aan een inhoudelijke behandeling van het bezwaar wordt daarom niet toegekomen.

Financiële overwegingen
Niet van toepassing.

Beslispunten
1. Het advies van de bezwaarschriftencommissie over te nemen;
2. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 ongegrond te verklaren;
3. De bezwaarschriften van bezwaarmakers 2 en 3 niet-ontvankelijk te verklaren.

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Paul de Jonge	Christine van Basten-Boddin
Gemeentesecretaris	Burgemeester

Besluit Gemeenteraad

De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09-06-2026;

Besluit:

1. Het advies van de bezwaarschriftencommissie over te nemen;
2. Het bezwaarschrift van bezwaarmaker 1 ongegrond te verklaren;
3. De bezwaarschriften van bezwaarmakers 2 en 3 niet-ontvankelijk te verklaren.

Beek, 09-07-2026
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven	Christine van Basten-Boddin
Raadsgriffier	Voorzitter