

## DEFINITIEF BEZWAARSCHRIFT

### Tegen de Voorkeursrechtbeschikking Potterstraat / Arntzstraat – Gemeente Beek

**Aan:**

De Raad van de gemeente Beek  
Postbus 20  
6190 AA Beek

**Van:**



**Datum:** 12 Februari 2026

**Betreft:** Bezwaar tegen Voorkeursrechtbeschikking d.d. 5 februari 2026

**Publicatie:** Gemeenteblad 2026, nr. 59860 (10 februari 2026)


**Eerdere beschikking:** Voorkeursrechtbeschikking college d.d. 10 november 2025

---

### 1. Inleiding

Hierbij maak ik bezwaar tegen de door de gemeenteraad van Beek op **5 februari 2026** genomen **voorkeursrechtbeschikking** op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b, van de Omgevingswet, zoals gepubliceerd in het **Gemeenteblad 2026 nr. 59860**.

De beschikking betreft 13 percelen aan de **Potterstraat / Arntzstraat te Spaubeek**, waarop de gemeente een voorkeursrecht vestigt ten behoeve van toekomstige woningbouw.

Ik ben **belanghebbende**, omdat ik **benedenstrooms woon** van het hydrologische plateau waarop de gemeente deze grootschalige woningbouwontwikkeling wil realiseren. Mijn woning aan  ligt in het directe afwateringsgebied van dit plateau. De voorgenomen ontwikkeling heeft daardoor **directe gevolgen voor de waterhuishouding, veiligheid, schade-risico's en leefomgeving** van mijn perceel, ondanks de afstand van circa 650 meter.

In hydrologische zin is **benedenstroomse ligging bepalend**, niet de afstand in meters.

Daarnaast grenst het plangebied direct aan het **Natura 2000-gebied Geleenbeekdal**, waardoor extra wettelijke bescherming geldt. Een passende beoordeling ontbreekt volledig.

---

## 2. Grond 1 – Ontbrekende hydrologische onderbouwing

De gemeente motiveert het voorkeursrecht met de wens om woningbouw te realiseren, maar er ontbreekt **volledig** een hydrologische onderbouwing waaruit blijkt dat deze ontwikkeling **veilig en uitvoerbaar** is.

Uit de door de gemeente gepubliceerde kaarten blijkt dat het plan bestaat uit:

- **140–170 grondgebonden woningen**
- **25–35 appartementen**
- **Totaal: 165–205 woningen**

Dit betreft een **grootschalige gebiedsontwikkeling**, niet een beperkte woningbouwlocatie.

### Feitelijke berekening

De ontwikkeling omvat **11,5 hectare verharding** (115.000 m<sup>2</sup>).

Bij realistische buien van 30–60 mm (norm waterschappen):

$$115.000 \text{ m}^2 \times 0,03\text{--}0,06 \text{ m} = 3.450\text{--}6.900 \text{ m}^3$$

Het bestaande retentiebekken in Neerbeek — dat door de gemeente wordt genoemd als wateroplossing — **bestaat op dit moment nog niet**.

### Conclusie

De benodigde berging is **2 tot 4,5 keer groter** dan de capaciteit van het nog te bouwen retentiebekken.

Er is **nu géén enkele bergingscapaciteit** beschikbaar.

De waterhuishouding is daarmee **niet geborgd**, en benedenstrooms ontstaat een **reëel risico op wateroverlast en schade**, waaronder op mijn perceel.

Een voorkeursrecht mag niet worden gevestigd wanneer de onderliggende ontwikkeling **feitelijk niet uitvoerbaar** is.

---

## 3. Grond 2 – Retentiebekken Neerbeek is nog niet gebouwd

De gemeente verwijst in haar plannen naar een retentiebekken in Neerbeek.

Echter:

**Het retentiebekken bestaat niet.**

Het moet nog:

- ontworpen,
- vergund,

- gefinancierd,
- afgestemd met het waterschap,
- en gebouwd worden.

Er is geen zekerheid over:

- de **capaciteit**,
- de **effectiviteit**,
- de **planning**,
- de **aansluiting op het verouderde rioolstelsel**,
- de **beschikbaarheid van grond**,
- de **technische haalbaarheid**.

Zonder bestaand retentiebekken is er **nul bergingscapaciteit** voor de afstroming van het plateau Spaubeek–Genhout–Beek.

Het vestigen van een voorkeursrecht zonder bestaande of gegarandeerde wateroplossing is:

- prematuur,
- onzorgvuldig,
- in strijd met de watertoets,
- in strijd met artikel 3:4 Awb,
- in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet.

---

#### **4. Grond 3 – Bevindingen van Waterschap Limburg (bezoek 2 februari 2026)**

Op **2 februari 2026** was **Waterschap Limburg** ter plaatse aan de Neerbeekstraat. Tijdens dit bezoek zijn de medewerkers van het waterschap **te voet naar het beoogde bouwperceel in Spaubeek gelopen**.

Het waterschap gaf daarbij aan:

- **zeer verbaasd te zijn** over de omvang van de woningbouwplannen;
- dat **Neerbeek – Spaubeek – Genhout – Beek** hydrologisch gezien één **aaneengesloten plateau** vormen;
- dat de **afwatering richting Neerbeekstraat** loopt;
- dat de **oude, onderling verbonden rioolstelsels** in deze kernen de waterdruk verder verhogen;

- dat extra verharding op het plateau **direct effect** heeft op benedenstrooms gebied.

Deze bevindingen bevestigen dat de gemeente **geen realistisch beeld** heeft van de hydrologische risico's en dat de ontwikkeling **grote gevolgen** heeft voor mijn perceel.

---

## 5. Grond 4 – Strijd met Natura 2000-regels (Geleenbeekdal)

Het plangebied grenst direct aan het **Natura 2000-gebied Geleenbeekdal**.

Dat betekent dat de gemeente verplicht is tot:

- een **passende beoordeling**,
- een **effectanalyse op habitattypen en soorten**,
- toetsing van **stikstofdepositie**,
- toetsing van **hydrologische effecten**,
- toetsing van **verstoring en versnippering**.

Er is **geen enkel document** overgelegd waaruit blijkt dat deze toetsing heeft plaatsgevonden.

Zonder passende beoordeling mag de gemeente **geen enkel besluit nemen dat de ontwikkeling mogelijk maakt**, waaronder een voorkeursrechtbeschikking.

---

## 6. Grond 5 – Strijd met de watertoets en zorgplicht

De gemeente moet aantonen dat:

- waterveiligheid is geborgd,
- benedenstrooms geen verslechtering optreedt,
- piekafvoer wordt opgevangen,
- klimaatadaptatie is meegenomen,
- het waterschap positief adviseert.

Er is **geen enkel hydrologisch onderzoek** overgelegd.

Zonder deze informatie kan de gemeente niet voldoen aan de wettelijke zorgplicht.

---

## 7. Grond 6 – Onvoldoende motivering van de noodzaak

De gemeente stelt dat het voorkeursrecht nodig is om “regie te voeren” op woningbouw.

Maar:

- er is geen vastgesteld omgevingsplan,
- er is geen hydrologisch onderzoek,
- er is geen passende beoordeling,
- er is geen toetsing door het waterschap,
- er is geen financiële onderbouwing,
- er is geen wateroplossing aanwezig.

Een voorkeursrecht mag alleen worden ingezet wanneer er **concreet zicht** is op een **uitvoerbare** ontwikkeling.

Dat is hier niet het geval.

---

## 8. Grond 7 – Onevenredige benadeling van benedenstroomse bewoners

De gemeente houdt geen rekening met:

- bestaande wateroverlast in Beek–Neerbeek–Spaubeek,
- het ontbreken van een retentiebekken,
- de kwetsbare ligging van mijn perceel,
- eerdere schade en risico's,
- de ligging naast Natura 2000-gebied,
- de bevindingen van Waterschap Limburg.

De ontwikkeling vergroot de waterdruk op benedenstrooms gebied aanzienlijk.

Het voorkeursrecht zet een proces in gang dat **grote risico's** voor mijn eigendom en veiligheid veroorzaakt.

Dat is **onevenredig** en in strijd met artikel 3:4 Awb.

---

## 9. Verzoek

Ik verzoek de gemeenteraad om:

1. **De voorkeursrechtbeschikking van 5 februari 2026 te herroepen.**
2. **Primair:** het voorkeursrecht te vernietigen wegens onvoldoende onderbouwing, strijd met Natura 2000-regelgeving en strijd met de zorgplicht.
3. **Subsidiair:** het besluit te schorsen totdat:
  - een volledig hydrologisch onderzoek is uitgevoerd,

- **het waterschap positief heeft geadviseerd,**
  - een passende beoordeling is opgesteld,
  - het retentiebekken daadwerkelijk is gerealiseerd,
  - is aangetoond dat benedenstrooms geen schade ontstaat.
- 

### **Ondertekening**

Met vriendelijke groet,

