

Datum : 22-12-2025

Onderwerp : Bezwaarschrift voorkeursrechtbeschikking Gemeente Beek.

Geachte College van de Gemeente Beek,

Langs deze weg dienen wij ons bezwaar in tegen de voorkeursrechtbeschikking op de 13 percelen gelegen aan de Potterstraat / Arntzstraat te Spaubeek.

Omschrijving : In de bijgevoegde bijlagen motiveren wij ons besluit waartegen het bezwaar is gericht.

Naam : 

Naam 

Adres : 

Adres : 

Postcode : 

Postcode : 

Handtekening :



gemeente Beek

26pili0052
07/01/2026

Bekendmaking voorkeursrechtbeschikking Gemeente Beek

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beek maakt op grond van artikel 16.32b Omgevingswet bekend dat zij op 10 november 2025 een voorkeursrechtbeschikking heeft genomen op grond van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid, van de Omgevingswet, waardoor op diverse onroerende zaken een voorkeursrecht is gevestigd.

Door middel van het vestigen van het voorkeursrecht verschaft de gemeente zich voorrang bij aankoop van onroerende zaken benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen. Hiermee worden speculatie en ongewenste ontwikkelingen voorkomen.

Ligging en toegedachte functie

De voorkeursrechtbeschikking heeft betrekking op in totaal 13 percelen gelegen aan de Potterstraat / Arntzstraat te Spaubeek. Op deze locaties wordt woningbouw met bijbehorende functies beoogd. Omdat de gemeente de benodigde gronden hiervoor op dit moment niet in eigendom heeft en de gemeente hierdoor geen regie kan voeren op de beoogde woningbouwontwikkeling, is besloten om voorkeursrecht op de percelen te vestigen. De toegedachte functie aan de percelen is: 'Wonen, met bijbehorende infrastructuur, landschappelijke inpassing en water'.

Gevolgen

De voorkeursrechtbeschikking houdt in dat eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen onroerende zaken, wanneer zij die wensen te verkopen respectievelijk erop gevestigde beperkte rechten wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De eigenaren en de rechthebbenden op beperkte rechten hebben bij aangetekende brief de voorkeursrechtbeschikking ontvangen.

Inwerkingtreding

De voorkeursrechtbeschikking treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers van het Kadaster.

Het voorkeursrecht geldt voor de duur van maximaal 3 maanden, tenzij de raad voor die tijd een besluit neemt tot (her)vestiging van het voorkeursrecht. Onderdeel van de voorkeursrechtbeschikking vormt een ontwerpraadsbesluit, waarmee de raad wordt verzocht om het voorkeursrecht binnen de termijn van 3 maanden te bestendigen voor een duur van maximaal 3 jaar, behoudens verlengingsmogelijkheden.

Terinzagelegging

De voorkeursrechtbeschikking van 10 november 2025 ligt samen met bijbehorende bijlagen, te weten de grondtekeningen met percelenlijst, de (model)brief van de eigenaren, deze kennisgeving en het ontwerpraadsvoorstel en -besluit, met ingang van 14 november 2025 gedurende 6 weken, te weten tot en met 31 december 2025, ter inzage op het gemeentehuis van de gemeente Beek, bezoekadres Raadhuisstraat 9, 6191 KA te Beek (openingstijden: maandag en dinsdag 09:00 – 12:30 uur, woensdag 09:00-12:30 uur en van 14:00 tot 19:00 uur en donderdag en vrijdag van 09.00 – 12:30 uur). U kunt de voorkeursbeschikking en de bijbehorende stukken digitaal bekijken via het digitale publicatieblad op officielebekendmakingen.nl.

Wilt u de stukken inzien, dan dient u vooraf een afspraak te maken via telefoonnummer 046-4389222.

Indienen zienswijze

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van de voorgenomen voorkeursrechtbeschikking van de raad, kunnen belanghebbenden met ingang van 14 november 2025 gedurende 3 weken, te weten tot en met uiterlijk 5 december 2025, hun zienswijze naar voren brengen. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan: het college van de gemeente Beek, postbus 20, 6190 AA Beek, onder vermelding van het onderwerp 'vestiging voorkeursrecht Potterstraat / Arntzstraat Beek'. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan een afspraak worden gemaakt met [REDACTED], Senior beleidsmedewerker Grondzaken of [REDACTED], beleidsmedewerker Grondzaken op telefoonnummer 046-4389222.

Bezwaar en beroep

Tegen de voorkeursrechtbeschikking kunnen belanghebbenden ingevolge de Algemene wet bestuursrecht gedurende een termijn van 6 weken na bekendmaking een bezwaarschrift, te weten tot en met 23 december 2025, indienen bij het college van de gemeente Beek, postbus 20, 6190 AA Beek. Het bezwaarschrift moet zijn voorzien van uw naam, uw adres, de datum en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht. Ook moet het bezwaarschrift de gronden van het bezwaar bevatten.

Verder kunt u, indien u bezwaar heeft ingesteld tegen ons besluit, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Een dergelijk verzoek kunt u richten aan: de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, Team Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een verzoek bij de genoemde rechtbank indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website www.rechtspraak.nl vindt u hierover meer informatie.

INSPIRATIEPRENT POTTERSTRAAT E1-E4*



Bijlage ①

BELANGRIJKE INFORMATIE M.B.T. GEPLANDE WONINGBOUW ARNTZSTRAAT / POTTERSTRAAT SPAUBEEK

1. Bestemmingsstatus en planologische basis

Het perceel zou thans nog een agrarische bestemming hebben ;

Voor woningbouw is dan een formele wijziging van het omgevingsplan vereist ;

Artikel 4.2 Omgevingswet bepaalt dat een omgevingsplan de toegestane functies en bouwmogelijkheden vastlegt ;

Een ontwerpbesluit tot wijziging is mogelijk (nog) niet gepubliceerd en er zou geen ruimtelijke onderbouwing ter inzage liggen. Hiermee zou de juridische basis voor dit project ontbreken.

2. Ecologische toetsing en Natura 2000 buffer

Het gebied ligt binnen de 1000 meter bufferzone van Natura 2000 (Geleenbeekdal) ;

Artikel 2.1 Wnb verplicht tot toetsing van effecten op beschermde natuurgebieden ;

Dit brengt een toetsingsplicht met zich mee : NDFF Analyse, stikstofdepositieberekening en ecologische quickscan ;

Tot op heden zouden deze toetsen niet zijn uitgevoerd of gepubliceerd ;

Indien niet het geval, is dit in strijd met de zorgplicht uit Artikel 1.11 Wnb.

3. Soortenbescherming

In de directe omgeving zouden beschermde soorten aanwezig zijn, waaronder dwergvleermuizen en dassen ;

Artikel 3.1 Wnb verbiedt het opzettelijk doden, vangen of verstoren van beschermde diersoorten ;

Artikel 3.5 Wnb verbiedt het beschadigen of vernielen van voortplantings- of rustplaatsen ;

Er zou geen ontheffing zijn verleend of aangevraagd ;

Hiermee zou het project in strijd zijn met de soortenbeschermingsbepalingen van de Wnb.

2

4. Bodem en hydrologie

Artikel 5.1 Omgevingswet verplicht tot een zorgvuldige beoordeling van bodem- en waterhuishouding bij ruimtelijke ingrepen ;

Een bodemonderzoek en hydrologische toets zijn vereist maar zouden (nog) ontbreken.

5. Cumulatieve stikstofdruk door Chemelot

Het project ligt binnen de invloedssfeer van Chemelot Geleen, één van de grootste industriële complexen van Nederland met een zeer hoge stikstofuitstoot ;

Artikel 2.7 Wnb verplicht tot een passende beoordeling bij projecten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura. 2000 gebieden ;

De cumulatieve effecten van Chemelot moeten verplicht worden meegenomen, indien dit (nog) niet is gebeurd ;

Een toetsing die Chemelot niet meeneemt is namelijk onvolledig en derhalve juridisch aanvechtbaar.

6. Participatie en transparantie

De kennisgeving lijkt onduidelijk en zou foutieve adressering bevatten ;

Artikel 16.29 Omgevingswet verplicht tot zorgvuldige kennisgeving en participatie ;

Dit leidt tot gebrekkige participatie en schendt de rechtszekerheid van omwonenden.

7. Kans inschatting van doorgang

Op basis van bovenstaande punten zou de kans, dat dit project ooit doorgang vindt, zeer laag moeten zijn ;

Korte termijn (0-12 maanden) : 10-20% kans gezien mogelijk ontbrekende ontwerpbesluiten en toetsingen ;

Middellange termijn (1-3 jaar) : 20-35% kans, alleen bij volledig herstel van alle voorwaarden ;

Lange termijn (3+ jaar) : 30-45% kans mits robuuste passende beoordeling inclusief Chemelot, rechtsgeldige soorten-ontheffing en participatieherstel ; Zonder volledige toetsing en planwijziging zou realisatie uitgesloten moeten zijn.

Conclusie

Het bouwproject Arntzstraat/Potterstraat te Spaubeek voldoet mogelijk niet aan de noodzakelijke voorwaarden en is in dat geval juridisch en ecologisch niet uitvoerbaar.

Uw vrijblijvende vraag om (extra) informatie, bezwaar of verzoek aan de gemeente Beek (dan wel Provincie Limburg = bevoegd gezag boven gemeente) is daarom binnen de gestelde termijn van belang, om dit initiatief desnoods niet verder te faciliteren en eerst de vereiste onderzoeken en toetsingen uit te laten voeren inclusief de cumulatieve stikstofdruk van Chemelot en de bescherming van aanwezige soorten.

Met vriendelijke groet,

Kritische bewoners, die hun kanttekeningen plaatsen bij de legitimatie van dit geplande woningbouwproject met 210 ! woningen in de Arntzstraat en Potterstraat te Spaubeek.