

Vragen Commissie

Commissie en datum: Ruimte d.d. 12 januari 2026

Datum indienen vragen: 9 januari 2025

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Carry van den Beld, PvdA

Onderwerp: Voorkeursrecht Luchen West, RV GM2025-2399701

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

1. Enkele ingediende zienswijzen verwijzen naar een schriftelijke toezegging over de toekomstige bestemming van het gebied; een brief d.d. 27-08-2012 waarin staat dat het college afziet van uitbreiding van Luchen-Noord. Wat betekent dat voor de gebiedsontwikkeling?
2. Binnen de periode van het voorkeursrecht moet er een visie of een programma of een omgevingsplan voor het gebied komen. Wanneer wordt de keuze en de planning hiervoor gemaakt?
3. Als de gemeente afziet van een aanbod tot koop van een perceel en het perceel wordt vervolgens binnen de periode van het voorkeursrecht verkocht aan een derde partij, gaat het voorkeursrecht dan over op de nieuwe eigenaar?

Toelichting:

Wij onderkennen de noodzaak van actief grondbeleid door de gemeente ten behoeve van de woningbouwambitie. We willen echter voorkomen dat de procedure wordt vertraagd door bezwaar- en beroepsprocedures. Het is in onze optiek verstandig om eventuele bezwaargronden op tijd in beeld te hebben en waar nodig weg te nemen.

Datum beantwoording:

Antwoord:

1. De betreffende brief uit 2012 is meer dan 10 jaar oud. Dat is in Nederland de gebruikelijke termijn bij een dergelijke toezegging. Bij de verkoopgesprekken van de kavels, waarvan een vijftal bewoners nu een zienswijze hebben ingediend, is dat dan ook gezegd. De gemeente mag na die termijn van 10 jaar redelijkerwijs tot nieuwe ruimtelijke inzichten komen. Mocht de gemeenteraad het voorkeursrecht bestendigen (verlengen), dan gaat de gemeente daarna onderzoeken of ze ook daadwerkelijk tot nieuwe ruimtelijke inzichten komt. Wel mag van de gemeente verwacht worden dat een eventuele andere ruimtelijke invulling goed onderbouwd en toegelicht wordt.



Op het moment dat e.e.a. ruimtelijk vastgelegd wordt in een omgevingsplanwijziging dan wel of een ander planologisch besluit, kunnen eigenaren nadeelcompensatie (voorheen planschade) vragen.

Samenvattend: het betekent voor de gebiedsontwikkeling van Luchen-West dat de gemeente eventuele nieuwe ruimtelijke inzichten goed moet onderbouwen. Maar eigenlijk is dat bij alle ruimtelijke plannen altijd het geval.

2. Het is aan de gemeenteraad om al dan niet te besluiten om het voorkeursrecht te bestendigen met een periode van 3 jaar. In die periode van 3 jaar moet er inderdaad een visie of een programma of een omgevingsplan voor het gebied komen. Als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te bestendigen komen we daar op terug.
3. Nee, indien de gemeente afziet van koop is de eigenaar gedurende een periode van 3 jaar vrij om aan eenieder te verkopen tegen dezelfde voorwaarden als die voor de gemeente zouden gelden. Het voorkeursrecht blijft van kracht, alleen krijgt de eigenaar een vrijstelling van 3 jaar. Meestal is de koper een projectontwikkelaar die hoopt op een verhoging van de grondwaarde en/of een bouwclaim. De gemeente verliest dan een deel van de regie op het gebied.