

Commissie en datum: Commissie Ruimte

Datum indienen vragen: 11 januari 2026

Aan de voorzitter van de raad,

Steller vragen en fractie: Daan Jansen, SAMEN

Onderwerp: Voorkeursrecht Luchen West

Het college / de burgemeester* wordt verzocht de volgende vraag, vragen mondeling/schriftelijk* te beantwoorden:

Vraag 1 - Reikwijdte van het besluit uit 2012

Hoeveel bewoners rondom het gebied Luchen West (waarop nu het voorkeursrecht ziet) hebben destijds een brief ontvangen met vergelijkbare inhoud als kenmerk 2012/17275 en 2012/17276? Was dit collegebesluit bedoeld als algemeen beleid voor alle bewoners aan de dorpsrand van Luchen, of als individuele toezegging aan specifieke bewoners? Is er destijds breder gecommuniceerd over het afzien van woningbouw op deze locatie (bijvoorbeeld via informatieavonden, nieuwsbrieven of presentaties)?

Vraag 2 - Juridisch advies en risico's

Heeft de gemeente juridisch advies ingewonnen over eventuele nadeelcompensatieclaims van omwonenden op basis van de brieven uit 2012? Zo ja, wat waren hierbij de uitkomsten? Zo nee, waarom niet?

Vraag 3 - Verwachte compensatiekosten

Welke compensatiekosten (nadeelcompensatie) verwacht het college voor omwonenden als op deze locatie woningbouw wordt gerealiseerd? Hoeveel woningen worden mogelijk getroffen en is hiervoor een inschatting of taxatie gemaakt?

** Aangeven wat van toepassing is.*

Toelichting:

SAMEN Geldrop-Mierlo is niet tegen woningbouw op deze locatie en erkent de noodzaak van woningbouw in onze gemeente. Wel vinden we het essentieel dat de raad volledig geïnformeerd wordt over de juridische en financiële consequenties voordat we instemmen met een voorkeursrecht.

In 2012 heeft het college bewoners schriftelijk toegezegd dat er geen verdere woningbouw zou plaatsvinden op deze locatie. Uit de zienswijzen blijkt dat bewoners hierop hebben vertrouwd bij de aankoop en inrichting van hun woningen. Wij vinden het belangrijk dat de raad weet welke reikwijdte deze toezeggingen hadden, of juridisch advies is ingewonnen over eventuele compensatieclaims, en wat de verwachte financiële consequenties zijn. Deze informatie is noodzakelijk voor een zorgvuldige afweging.



Datum beantwoording: 12-01-2026

Antwoord:

1. Dit is teruggezocht in het archief. Er zijn brieven naar 2 van de eerste kopers in het gebied van de Citroenvlinder verstuurd (op hun verzoek). Dus alleen deze 2 bewoners hebben deze brief gehad. Het collegebesluit is algemeen beleid voor alle bewoners. Bij de verkoopgesprekken van de kavels is daarom door de ambtenaren altijd een periode van 10 jaar aangegeven als de termijn dat een dergelijke toezegging geldt en er planologisch niet verder in de toekomst gekeken kan worden. De laatste koopovereenkomst bij de Citroenvlinder is eind 2015 getekend. De termijn van 10 jaar is daarmee voor de Citroenvlinder verlopen.
Daarnaast is het ook vermeld bij de kavelverkoopgesprekken (een 7-tal) van de meest westelijk gelegen kavels aan de Eikenpage en omgeving (Luchen Noord). Deze verkoopgesprekken hebben in 2016 tot 2018 plaatsgevonden.
Het is bij navraag ook breder gecommuniceerd (o.a. het beeldkwaliteitsplan uit 2017). Ook hieraan is de termijn van 10 jaar gekoppeld.
Samenvattend is de termijn van 10 jaar voor Luchen Noord daarom in 2018 begonnen.
2. Er heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade). Het is nu nog te vroeg omdat het vooral afhankelijk is van de ruimtelijke invulling van het gebied. Nadeelcompensatie wordt gebaseerd op een door de raad vastgesteld omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) of projectbesluit. Er moet eerst nog gestart worden met het maken van een visie, wat vervolgens in een concept omgevingsplan of concept projectbesluit vastgelegd wordt. Dit wordt op zijn vroegst in 2029 verwacht. Pas op basis van een concept omgevingsplan of concept projectbesluit kan een adviesbureau adviseren over de hoogte van eventuele nadeelcompensatie.
Het vestigen van een voorkeursrecht is juridisch geen reden waardoor nadeelcompensatie ontstaat.
3. Zie de beantwoording van vraag 1 en 2. Uiteraard mocht in een later stadium blijken dat belanghebbenden onevenredige schade lijden en voor nadeelcompensatie in aanmerking komen, dan kunnen ze hiervoor een aanvraag indienen. Deze zal zorgvuldig worden beoordeeld volgens de geldende regels.