Nota van beantwoording zienswijzen

Op 4 november 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop-Mierlo op grond van het bepaalde in artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet besloten om de locatie Luchen-West, gelegen ten zuiden van het Eindhovens Kanaal en ten noorden van de weg Luchenseheide te Mierlo, voorlopig aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust. Op deze percelen is niet eerder een (voorlopig) voorkeursrecht gevestigd.

Het besluit van het college is in werking getreden op 5 november 2025, na inschrijving van de voorkeursrechtbeschikking in de openbare registers. Het voorkeursrecht vervalt van rechtswege drie maanden na inschrijving in de openbare registers, tenzij de raad van de gemeente Geldrop-Mierlo het voorkeursrecht besluit te bestendigen. Bestendiging houdt in dat de gemeenteraad op grond van artikel 9.1 lid 1 van de Omgevingswet eveneens besluit voornoemde percelen aan te wijzen als gronden waarop een voorkeursrecht rust. In dat geval wordt het gemeentelijk voorkeursrecht verlengd met drie jaar.

Aan de percelen wordt een niet-agrarische functie toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik. Het toekomstige gebruik volgt uit een functie die past bij de Visie Geldrop-Mierlo 2044.

Het voorkeursrecht en de daarbij horende bijlagen hebben vanaf 5 november 2025 tot en met 17 december 2025 ter inzage gelegen. Het voorkeursrecht is daarnaast op 5 november 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad (2025, 475486). De betreffende eigenaren zijn daarnaast zowel via een aangetekende als per reguliere brief geïnformeerd. Ook lag een analoge versie van de stukken tijdens deze periode ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis. Daarnaast hebben aanliggende buren van het gevestigde voorkeursrecht gebied een informerende brief gehad, ondanks dat het voorkeursrecht niet leidt tot enige beperking van hun rechten.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om binnen de periode van 5 november 2025 tot en met 3 december 2025 schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen over het ontwerp-raadsvoorstel ter bestending van het voorlopige voorkeursrechtbeschikking van het college. Wij hebben 5 zienswijzen ontvangen (zie tabel hieronder).

De naar voren gebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen. Wel is er sprake van enkele ambtshalve wijzigingen in het ontwerp-raadsvoorstel ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp, namelijk:

- het raadsvoorstel is aangevuld met:
    - Beslispunt 9: De nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
    - Onder kanttekening 1.1 is de volgende tekst passage toegevoegd: Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen ten aanzien van het concept raadsvoorstel is gebruik gemaakt. In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. Echter, geen van deze zienswijzen zijn ingediend door de eigenaren van de of anderszins rechthebbenden op grond. De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven om het concept raadsvoorstel te wijzigen. De zienswijzen zijn via de bijgevoegde nota van beantwoording beantwoord.
    - Naar aanleiding van een tweede juridische controle is tot de conclusie gekomen dat artikel 4:8 van de Awb (de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen een voorkeursrecht) correct is toegepast en dat daarmee het voorbehoud om artikel 4:11 Awb sub C (de bevoegdheid van een bestuursorgaan om de mogelijkheid van het indienen van zienswijze ten aanzien van het voorkeursrecht achterwege te laten) te hanteren in de tekst van het concept raadsvoorstel is komen te vervallen.

Bijlagen:

- Brief kenmerk 2012/17275 is gelijk aan de brief met kenmerk 2012/17276

Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Luchen-west	
Samenvatting zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener 1 - Zaaknummer 2858736	
1.1 Indiener geeft aan dat hij naast het gebied woont waar het voorlopig Wvg is gevestigd. Een mogelijke vervolgstap op het vestigen van de Wvg is ruimtelijke ontwikkeling. Dat heeft directe invloed op zijn woon- en leefomgeving.	Het besluit betreft het vestigen van een voorkeursrecht. Indiener is geen eigenaar van of anderszins rechthebbende op de grond waarop het voorkeursrecht ziet. Binnen de procedure voor het opleggen van een voorkeursrecht kan niet vooruit worden gelopen op de eventuele ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en de invloed op woon- en leefomgeving.
1.2 Op 1 mei 2012 heeft het college afgezien van de toekomstige uitbreiding naar het westen. Dit is destijds schriftelijk bevestigd (zie bijlage, kenmerk 2012/17276). De woningen aan de Citroenvlinder zouden de bebouwingsgrens vormen. Op basis van die informatie heeft indiener hun woning aan de Citroenvlinder gebouwd met veel openheid en glas aan de achterzijde.	Zie de reactie onder 1.1. In aanvulling daarop betekent dit ook dat de duiding van de brief (of er sprake is van een toerekenbare toezegging en of die toezegging vervolgens gehonoreerd moet worden en, zo nee, wat de gevolgen daarvan zijn) niet in deze procedure aan de orde kan komen.
1.3 Het voorgenomen besluit en de mogelijke vervolgontwikkeling raken aan onze: - Privacy; - Open, landelijke uitzichten; - Positie aan de huidige dorpsrand; - Verwachte waardeontwikkeling van onze woning.	Zie de reactie onder 1.2.
1.4 Indiener schrijft dat het voorkeursrecht op zichzelf geen woningbouw toestaat, maar het impliceert de verwachting dat woningbouw op termijn mogelijk wordt gemaakt.	Zie de reactie onder 1.1.
1.5 Indiener verzoekt de mogelijkheid te krijgen om een ander kavel te kopen aan de nieuw te vormen dorpsrand. Hiermee wordt recht gedaan aan de in 2012 door de gemeente aan mij gedane toezegging dat onze woning de bebouwingsrand zou vormen.	Zie de reactie onder 1.2.

1.6 Indiener verzoekt om in de planvorming rekening te houden met de volgende punten: - Een brede zone met natuur, open ruimte of parkachtige inrichting langs hun woning, ter bescherming van privacy, zichtlijnen en het open landelijke karkater. - Mogelijkheid tot aankoop van een strook grond direct grenzend aan hun perceel om zodoende een bredere erfzone te realiseren. Dit is al meerdere jaren een wens van diverse bewoners van de Citroenvlinder. De (huidige) perceeleigenaar is hiervan op de hoogte. Het voorkeursrecht raakt dit belang direct. - Indien woningbouw ondanks bovenstaande maatregelen leidt tot waardevermindering verzoek ik om passende compensatie conform de wettelijke regeling planschade. Dit kan desgewenst ook worden gecompenseerd door aankoop van een nieuwe kavel en/of uitbreiding van de grond van onze huidige woning.	Zie de reactie onder 1.2. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de mogelijkheid van het indienen van een verzoek tot nadeelcompensatie (voorheen planschadeclaim) volledig los staat van zowel dit voorkeursrecht als het nemen van een ruimtelijk-planologisch besluit dat in de toekomst eventuele herontwikkeling van de gronden mogelijk maakt. Onder de werking van de Omgevingswet kan een verzoek tot nadeelcompensatie eerst worden ingediend op het moment dat van in een Omgevingsplan neergelegde planologische mogelijkheden daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt.
1.7 Het doel van de indiener is dat eerdere toezeggingen, gerechtvaardigde verwachtingen en het zorgvuldig opgebouwde woonkarakter van onze straat volwaardig worden meegewogen in toekomstige besluitvorming.	Zie de reactie onder 1.2.
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen besluit.	

Indiener 2 - Zaaknummer 2865683	
2.1 Hoewel bekend is dat dit besluit op zichzelf geen wijziging van het geldende bestemmingsplan inhoudt, wens ik uitdrukkelijk te verklaren dat ik mij verzet tegen het onderzoeken of voorbereiden van enige vorm van woningbouw op bedoelde achterliggende gronden.	Zie de reactie onder 1.1.

2.2 Bij de aankoop van mijn bouwkavel zijn door of namens de gemeente meerdere en ondubbelzinnige mededelingen gedaan waaruit bleek dat wij ons op de grens van het bestemmingsplan bevonden en dat de gemeente geen enkele intentie had tot ontwikkeling of herbestemming van de achterliggende agrarische akkers. Tevens is ons uitdrukkelijk toegezegd dat het vrije uitzicht en de open ruimtelijke situering zouden blijven bestaan. Deze feiten en mededelingen hebben in hoge mate bijgedragen aan de keuze voor deze locatie en de wijze waarop onze woning is ontworpen. Op basis hiervan mocht worden uitgegaan van gerechtvaardigd vertrouwen en planologische zekerheid. Het huidige voornemen staat daarmee op gespannen voet met het vertrouwensbeginsel, nu burgers in beginsel mogen vertrouwen op verwachtingen en toezeggingen die door de overheid zijn gewekt.	Zie de reactie onder 1.2.
2.3 Voorts wijs ik erop dat de thans betrokken gronden in het actuele bestemmingsplan expliciet zijn aangewezen als agrarisch gebied met de functie van groene bufferzone. De gemeente heeft hiermee zelf vastgelegd dat bebouwing aldaar onwenselijk en strijdig met de ruimtelijke visie zou zijn. Het vooruitzicht dat de gemeente desondanks onderzoekt of woningbouw kan worden gerealiseerd, ondermijnt de stabiliteit en rechtszekerheid van het ruimtelijke beleid en kan niet worden beschouwd als een logische of noodzakelijke vervolgstap binnen de ruimtelijke ordening.	Zie de reactie onder 1.1.
2.4 Tevens zou elke vorm van woningbouw op deze locatie leiden tot een aanzienlijke en onevenredige aantasting van de woon- en leefkwaliteit van direct aanwonenden. Het geplande karakter van onze woning, de situering, het vrije uitzicht, het woongenot en de waarde van het perceel zouden hierdoor ingrijpend worden geschaad. In dat verband doe ik een beroep op het	Zie de reactie onder 1.1.

evenredigheidsbeginsel, dat eist dat gemeentelijke besluiten de belangen van betrokken burgers niet onevenredig mogen treffen.	
2.5 Hoewel formeel sprake is van het vestigen van een voorkeursrecht, dient te worden vastgesteld dat dit instrument in de praktijk een duidelijke anticiperende werking heeft richting toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het besluit creëert onzekerheid voor omwonenden en zet druk op de toekomstige planvorming, hetgeen in strijd is met het uitgangspunt van zorgvuldige besluitvorming en tijdige participatie, zoals vastgelegd in zowel de Algemene wet bestuursrecht als de Omgevingswet.	Zie de reactie onder 1.1.
2.6 Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook nadrukkelijk om de betreffende gronden buiten elke vorm van woningbouwontwikkeling of -onderzoek te houden en het vertrouwen van omwonenden alsmede de rechtszekerheid van het geldende ruimtelijke beleid te respecteren. Ik verzoek u deze zienswijze volledig te betrekken bij de verdere besluitvorming en bevestig uitdrukkelijk dat deze zienswijze wordt gedaan onder voorbehoud van alle rechten en weren.	Zie de reactie onder 1.1.
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen besluit.	

Indiener 3 - Zaaknummer 2866809	
3.1 Indiener zienswijze geeft aan dat toekomstige ontwikkeling invloed zal hebben op haar leefomgeving.	Zie de reactie onder 1.1.
3.2 Ontwikkeling past niet bij het beeld wat de gemeente vertelde bij verkoop van het door indiener gekochte kavel. Indiener heeft altijd gedacht dat het betreffende gebied groen zou blijven	Zie de reactie onder 1.1.

3.3 Indiener wil graag de mogelijkheid openhouden om een strook grond aan de achterzijde van de woning te kunnen aankopen. En houdt de gemeente aansprakelijk voor eventuele planschade.	Zie reactie onder 1.6
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen besluit.	

Indiener 4 - Zaaknummer 2866809	
4.1 De zienswijze van indiener 4 dezelfde argumenten als indiener 1.	Zie antwoorden bij indiener 1.
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen besluit.	

Indiener 5 - Zaaknummer 2869425	
5.1 De door de gemeente gebruikte bewoordingen in het Beeldkwaliteitsplan sluiten bebouwing op de betreffende percelen uit.	Zie de reactie onder 1.1.
Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorgenomen besluit.	

Aan: **De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo**
Postbus 10101
5660 GA Geldrop.
Betreft: Zienswijze ontwerp-raadsbesluit bestendiging voorlopig voorkeursrecht Luchen West
Datum: 23 november 2025
Perceel: aangrenzend aan kadastraal perceel [redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief dien ik mijn zienswijze in over het ontwerp-raadsbesluit tot bestendiging van het voorlopig voorkeursrecht op gronden in Luchen West, ter inzage van 5 november tot en met 3 december 2025.

Ik woon aan de [redacted], direct grenzend aan [redacted] dat onder dit besluit valt. Hoewel het voorkeursrecht formeel meer is gericht op de grondeigenaren, heeft de mogelijke vervolgstap van ruimtelijke ontwikkeling een directe invloed op mijn woon- en leefomgeving.

Ik licht hierbij graag mijn belangen en zorgen toe.

In 2012 ontvingen wij van de gemeente een *schriftelijke toezegging (kenmerk 2012/17276)* waarin dat in dit deelgebied geen verdere woningbouw zou plaatsvinden en dat onze woningen de rand van de bebouwing zouden vormen.

Op basis van die informatie hebben wij hier gebouwd, waarbij wij bewust hebben gekozen voor een woning met veel openheid en glas aan de achterzijde, juist vanwege het beloofde open en landelijke karakter.

Ook recente gemeentelijke documenten, waaronder BRO-rapportages uit 2023, omschrijven dit gebied als *"weids buitengebied"* en als *groene overgangszone* naar het buitengebied. Deze typering sluit aan bij de eerder gewekte verwachtingen.

Het is voor mij van groot belang dat deze voorgeschiedenis en het gerechtvaardigd vertrouwen worden meegewogen in de besluitvorming.

Het voorgenomen besluit en de mogelijke vervolgontwikkeling raken direct aan onze:

- Privacy;
- open, landelijke uitzichten;
- positie aan de huidige dorpsrand;
- verwachte waardeontwikkeling van onze woning.

Deze belangen zijn concreet en rechtstreeks voor ons als direct aangrenzende bewoners.

Ik begrijp dat het voorkeursrecht op zichzelf geen woningbouw toestaat. Mijn zorg richt zich dan ook niet op het instrument, maar op de impliciete verwachting dat woningbouw hier op termijn mogelijk wordt gemaakt, terwijl:

- eerder door de gemeente aan ons is toegezegd dat hier niet gebouwd zou worden;
- het gebied in gemeentelijke plannen wordt omschreven als "weids buitengebied" en groene overgangszone;
- dit een belangrijke buitenrand vormt van Luchen.

Ik verzoek u deze elementen nadrukkelijk te betrekken bij de besluitvorming.

Verzoek

Indien de gemeente desondanks overweegt om in dit gebied toch woningbouw te ontwikkelen, verzoek ik het volgende.

Indien de dorpsrand wordt verlegd, verzoek ik de mogelijkheid te krijgen om een kavel aan die nieuwe dorpsrand te kopen. Hiermee wordt recht gedaan aan de in 2012 door de gemeente aan mij gerichte toezegging dat onze woning de bebouwingsrand zou vormen.

De betreffende, aan mij gerichte brief uit 2012 zal ik als bijlage aan deze zienswijze toevoegen.

Daarnaast verzoek ik de gemeente om bij planvorming rekening te houden met de volgende punten:

- Een brede zone met natuur, open ruimte of parkachtige inrichting langs erfgrens van woning aan de [redacted], ter bescherming van privacy, zichtlijnen en het open-landelijke karakter.
- Mogelijkheid tot aankoop van een strook grond direct achter ons perceel.
  Hiermee kan een bredere erfzone worden gerealiseerd. Dit is al meerdere jaren een uitgesproken wens van meerdere bewoners van de [redacted] waarvan de perceeleigenaar op de hoogte is. Het voorkeursrecht raakt dit belang direct.
- Indien woningbouw ondanks bovenstaande maatregelen leidt tot waardevermindering, verzoek ik om passende compensatie conform de wettelijke regeling planschade. Dit kan desgewenst ook worden gecompenseerd door aankoop van een nieuwe kavel en/of uitbreiding van de grond van onze huidige woning.

Verder waardeer ik het dat de gemeente ons per brief van 13 november heeft geïnformeerd over het voorlopige besluit.

Mijn doel is erom te zorgen dat eerdere toezeggingen, gerechtvaardigde verwachtingen en het zorgvuldig opgebouwde woonkarakter van onze straat volwaardig worden meegewogen in toekomstige besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: schriftelijke brief gemeente Geldrop-Mierlo kenmerk 2012/17276

Geldrop-Mierlo

[redacted]

uw brief		*ons kenmerk*	2012.17276
behandeld door	Claudia Terlou	*doorkiesnr.*	(040) 289 37 62
Geldrop	27 augustus 2012	*onderwerp*	collegeadvies d.d. 1 mei 2012 Luchen Noord

VERZONDEN 2 8 AUG 2012

Beste meneer [redacted],

Zoals beloofd ontvangt u hierbij de brief waarin het collegeadvies van 1 mei 2012 staat verwoord betreffende Luchen Noord.

Op 1 mei 2012 heeft het college besloten af te zien van de toekomstige uitbreiding van Luchen Noord ter hoogte van het particulier perceel (kadastraal bekend als [redacted]). Luchen Noord zal zich beperken tot bebouwingsmogelijkheden op gemeentelijk eigendom. De woningen aan de westzijde van het zuidelijk plandeel van Luchen fase 2 vormen daarmee de bebouwingsgrens (zie bijlage).

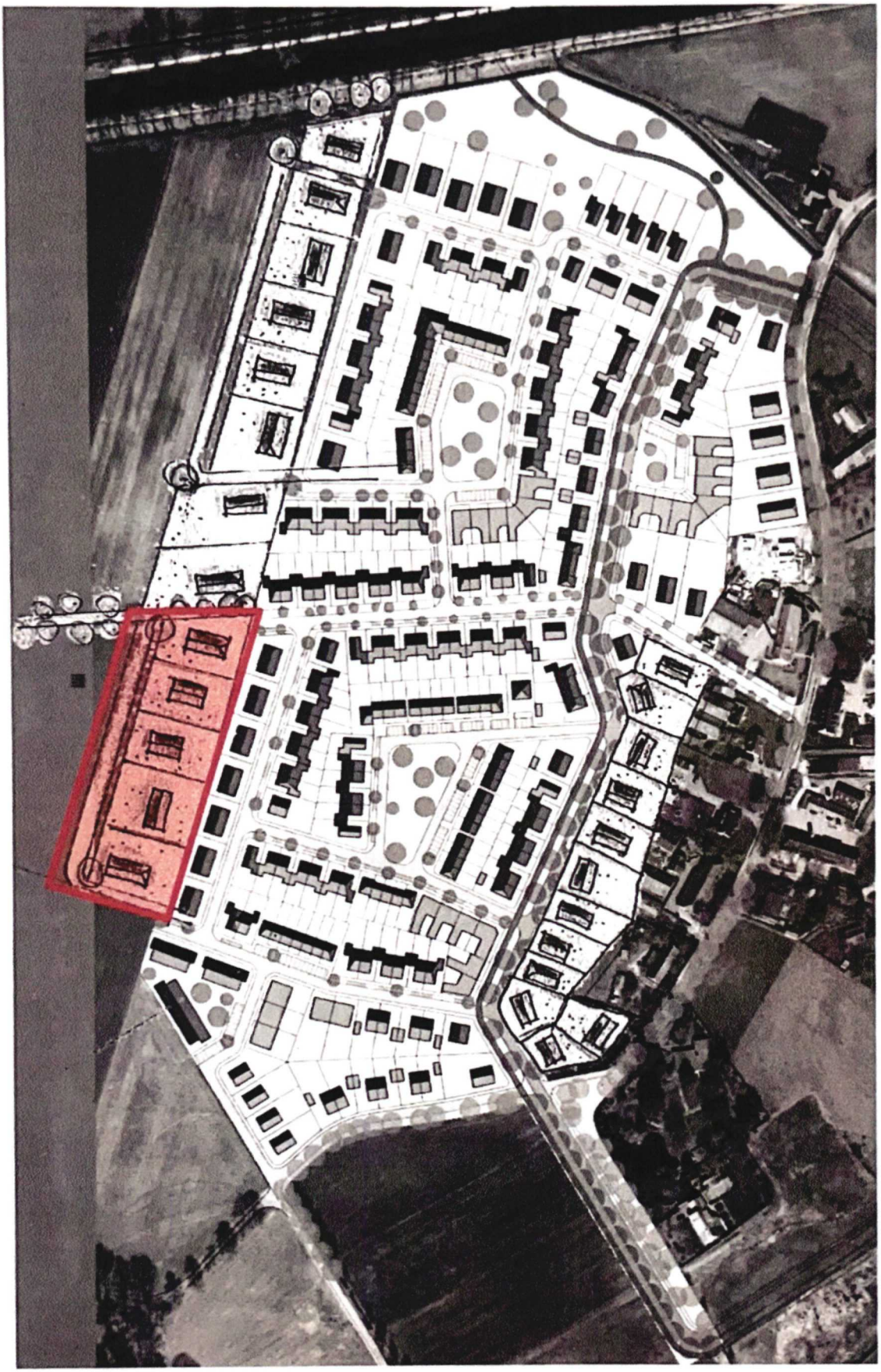
Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met Claudia Terlou van de afdeling Ruimte. Zij is te bereiken via telefoonnummer (040) 289 37 62.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Erik de Ruiter
Hoofd afdeling Ruimte

Bijlagen: 1 Locatie Luchen Noord afzien van woningbouw

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop Postbus 10101, 5660 GA Geldrop Tel 14 040 gemeente@geldrop-mierlo.nl www.geldrop-mierlo.nl



Locatie Luchen Noord afzien van woningbouw



GEMEENTERAAD Geldrop-mierlo

Postbus 10101

5660 GA Geldrop

HX1CC - #X900X0X#00#0000#

23-11-2025



[redacted]

College van Burgemeester en Wethouders

Gemeente Geldrop-Mierlo

Postbus 1011

5660 GA Geldrop

Mierlo, 28 november 2025

Betreft: Zienswijze op het voornemen tot vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten – Luchen West

Geacht college,

Naar aanleiding van de door mij ontvangen kennisgeving d.d. 13 november 2025, waarmee de gemeente haar voornemen kenbaar maakt om op de agrarische gronden gelegen achter mijn perceel een voorkeursrecht in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vestigen, maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid om mijn zienswijze kenbaar te maken. Hoewel bekend is dat dit besluit op zichzelf geen wijziging van het geldende bestemmingsplan inhoudt, wens ik uitdrukkelijk te verklaren dat ik mij verzet tegen het onderzoeken of voorbereiden van enige vorm van woningbouw op bedoelde achterliggende gronden.

Bij de aankoop van mijn bouwkavel zijn door of namens de gemeente meerdere en ondubbelzinnige mededelingen gedaan waaruit bleek dat wij ons op de grens van het bestemmingsplan bevonden en dat de gemeente geen enkele intentie had tot ontwikkeling of herbestemming van de achterliggende agrarische akkers. Tevens is ons uitdrukkelijk toegezegd dat het vrije uitzicht en de open ruimtelijke situering zouden blijven bestaan. Deze feiten en mededelingen hebben in hoge mate bijgedragen aan de keuze voor deze locatie en de wijze waarop onze woning is ontworpen. Op basis hiervan mocht worden uitgegaan van gerechtvaardigd vertrouwen en planologische zekerheid. Het huidige voornemen staat daarmee op gespannen voet met het vertrouwensbeginsel, nu burgers in beginsel mogen vertrouwen op verwachtingen en toezeggingen die door de overheid zijn gewekt.

Voorts wijs ik erop dat de thans betrokken gronden in het actuele bestemmingsplan expliciet zijn aangewezen als agrarisch gebied met de functie van groene bufferzone. De gemeente heeft hiermee zelf vastgelegd dat bebouwing aldaar onwenselijk en strijdig met de ruimtelijke visie zou zijn. Het vooruitzicht dat de gemeente desondanks onderzoekt of woningbouw kan worden gerealiseerd, ondermijnt de stabiliteit en rechtszekerheid van het ruimtelijke beleid en kan niet worden beschouwd als een logische of noodzakelijke vervolgstap binnen de ruimtelijke ordening.

Tevens zou elke vorm van woningbouw op deze locatie leiden tot een aanzienlijke en onevenredige aantasting van de woon- en leefkwaliteit van direct aanwonenden. Het geplande karakter van onze woning, de situering, het vrije uitzicht, het woongenot en de waarde van het perceel zouden hierdoor ingrijpend worden geschaad. In dat verband doe ik een beroep op het

evenredigheidsbeginsel, dat eist dat gemeentelijke besluiten de belangen van betrokken burgers niet onevenredig mogen treffen.

Daarnaast wijs ik erop dat in de gemeente Geldrop-Mierlo verschillende percelen bestaan die in beleidsdocumenten reeds zijn aangeduid als potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw. Het ontwikkelen van de achterliggende agrarische akkers is daarom noch planologisch logisch, noch noodzakelijk. De gronden zijn historisch bestemd geweest als agrarische buffer en zijn ook door de gemeente consequent als zodanig gepresenteerd.

Hoewel formeel sprake is van het vestigen van een voorkeursrecht, dient te worden vastgesteld dat dit instrument in de praktijk een duidelijke anticiperende werking heeft richting toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Het besluit creëert onzekerheid voor omwonenden en zet druk op de toekomstige planvorming, hetgeen in strijd is met het uitgangspunt van zorgvuldige besluitvorming en tijdige participatie, zoals vastgelegd in zowel de Algemene wet bestuursrecht als de Omgevingswet.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u dan ook nadrukkelijk om de betreffende gronden buiten elke vorm van woningbouwontwikkeling of -onderzoek te houden en het vertrouwen van omwonenden alsmede de rechtszekerheid van het geldende ruimtelijke beleid te respecteren. Ik verzoek u deze zienswijze volledig te betrekken bij de verdere besluitvorming en bevestig uitdrukkelijk dat deze zienswijze wordt gedaan onder voorbehoud van alle rechten en weren.

Ik zie uw bevestiging van ontvangst en verdere reactie met belangstelling tegemoet.

Met hoogachting,

[redacted]

GEMEENTE
GELDROP - MIERLO

Ingek. 01 DEC. 2025

No
Afd
Kopie weth./Afd.

T.A.V. College B&W

Van: Griffie Geldrop-Mierlo (griffie@geldrop-mierlo.nl)
Verstuurd: Mon, 1 Dec 2025 15:01:30 +0100
Aan: Gemeente Geldrop-Mierlo
Cc: Jos Poelman; Frenk Remeysen; Griffie Geldrop-Mierlo
Onderwerp: FW: Zienswijze – ontwerp-raadsbesluit voorkeursrecht Luchen West

Hallo collega's,

Zouden jullie bijgaande brief op willen nemen in djuma? Voor dit onderwerp is er eerder ook al een brief aan het college binnen gekomen. (zaaknr. 2865683).
Graag ons in de cc meenemen, zodat wij de brief op de lijst van ingekomen stukken voor de raad kunnen plaatsen.
Ik laat [redacted] weten dat wij de brief naar de vakafdeling hebben doorgestuurd.

Groeten
Wim

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 30 november 2025 16:35
Aan: Griffie Geldrop-Mierlo
Onderwerp: Zienswijze – ontwerp-raadsbesluit voorkeursrecht Luchen West

Aan: De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop.

Betreft: Zienswijze ontwerp-raadsbesluit voorkeursrecht Luchen West

Datum: 30 november 2025
Naam: [redacted]

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief wil ik graag mijn zienswijze geven op het ontwerp-raadsbesluit over het voorkeursrecht op de gronden in Luchen West. Doordat onze woning direct aan deze akker grenst, heeft iedere mogelijke toekomstige ontwikkeling een grote invloed op onze leefomgeving en op de keuze die wij destijds bewust hebben gemaakt om hier te gaan wonen.

Toen wij onze woning kochten, is door of namens de gemeente duidelijk verteld dat er achter onze woningen geen woningbouw zou komen en dat dit deel van Luchen een open, groene overgangszone zou blijven. Ook gemeentelijke documenten uit eerdere jaren omschrijven dit gebied als "weids buitengebied". Die zekerheid was voor ons belangrijk, en heeft mede bepaald hoe we ons huis hebben vormgegeven, met veel openheid en glas aan de achterzijde. Dat maakt dat wij ons sterk beroepen op het gerechtvaardigd vertrouwen dat toen is gewekt.

Dat vertrouwen sluit ook aan bij de huidige bestemming van de akker achter onze woning, die als agrarisch gebied en groene buffer is vastgelegd. Het idee dat hier woningbouw onderzocht

of voorbereid zou worden, zorgt daarom voor zorgen, omdat dit niet past bij het beeld dat jarenlang door de gemeente zelf is bevestigd.

Daar komt bij dat deze akker volgens de erfgoedkaart een hoge archeologische verwachting heeft én bestaat uit een esdek. Dat betekent dat de bodem hier niet zomaar gewone landbouwgrond is, maar een historisch waardevolle akkerlaag die door eeuwenlang gebruik is opgebouwd. In het Luchen-gebied zijn de afgelopen jaren al meerdere belangrijke vondsten gedaan. De aanwezigheid van een esdek en de hoge archeologische verwachting geven aan dat ook dit perceel deel kan uitmaken van een ouder akkercomplex. Op grond van het erfgoedbeleid en de Omgevingswet mag zo'n gebied niet ontwikkeld worden zonder uitgebreid archeologisch onderzoek. Ik vind het belangrijk dat de gemeente deze historische waarde serieus meeneemt in haar besluitvorming.

Het open uitzicht achter onze woning, de rust, de privacy en het gevoel van ruimte zijn voor ons een belangrijk onderdeel van het wonen hier. Woningbouw zou dat karakter sterk veranderen en direct invloed hebben op ons woongenot en op de waarde van onze woning. Ik hoop dat u begrijpt hoe groot die impact kan zijn voor bewoners die altijd hebben gedacht – en mochten denken – dat dit gebied groen zou blijven.

Mocht de gemeente ondanks de eerdere toezeggingen en de aanwezige cultuurhistorische waarden toch richting ontwikkeling willen kijken, dan vraag ik om een ruime groene bufferzone achter de woningen, zodat uitzicht, openheid en privacy behouden blijven. Ook zou ik graag de mogelijkheid openhouden om een strook grond direct achter ons perceel te kunnen aankopen, iets waar meerdere bewoners al langer belangstelling voor hebben. Mocht er uiteindelijk schade aan de waarde van onze woning ontstaan, dan ga ik ervan uit dat de gemeente de wettelijke regels voor planschade toepast.

Ik wil u vriendelijk vragen om alle hierboven genoemde aspecten zorgvuldig mee te nemen in uw afweging, zeker gezien de voorgeschiedenis en het bijzondere karakter van deze plek. Ik waardeer de communicatie die we tot nu toe hebben ontvangen en hoop dat onze zorgen en eerdere verwachtingen serieus worden meegenomen in het vervolg.

Ik ontvang graag van u een bevestiging van ontvangst en een reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aan:

De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo

cc: j.poelman@geldrop-mierlo.nl

Postbus 10101

5660 GA Geldrop

Van:

[redacted]

Betreft: Zienswijze t.a.v. vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten Luchen West

Datum: 29 november 2025

Geachte leden van de gemeenteraad Geldrop-Mierlo,

Met deze brief dienen wij, [redacted] onze zienswijze in over het ontwerp-raadsbesluit tot vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten op de akkers achter Luchen 2: Luchen West.

Wij wonen aan de [redacted], direct grenzend aan [redacted] dat binnen het besluitgebied valt. Het voorkeursrecht raakt ons niet rechtstreeks als eigenaar, maar heeft wél belangrijke gevolgen voor onze woon- en leefomgeving vanwege de ruimtelijke ontwikkelingen die het instrument mogelijk voorbereidt.

Wij ontvingen een brief van de Gemeente Geldrop-Mierlo d.d. 13 november 2025 met onderwerp 'Wet voorkeursrecht Luchen West' ter kennisgeving. In deze brief wordt duidelijk benoemd dat woningbouw het doel is van het vestigen van het voorkeursrecht.

Op **27 augustus 2012** ontvingen wij van de gemeente een brief *(kenmerk 2012/17275)* waarin aan ons is bevestigd dat het college op 1 mei 2012 heeft besloten af te zien van verdere woningbouw op de locatie Luchen Noord en dat de bestaande woningen aan de westzijde van Luchen fase 2 de definitieve bebouwingsgrens vormen. De bijgevoegde kaart bij deze brief maakt duidelijk dat het gebied direct achter onze woning uitdrukkelijk is aangewezen als gebied waar géén bebouwing zou plaatsvinden. Deze toezegging is destijds schriftelijk en persoonlijk aan ons verstrekt. Wij voegen de brief en kaart als bijlage bij.

Deze formele toezegging heeft in belangrijke mate bijgedragen aan onze keuze om grond te kopen aan de [redacted] en aan de wijze waarop wij onze woning hebben ingericht, onder andere vanwege het gegarandeerde open en blijvende landelijke karakter achter ons perceel. Mede door deze toezegging waren wij bereid een hogere grondprijs te betalen voor de kavel in vergelijking met andere vergelijkbare percelen zonder vrij uitzicht. Wij menen dan ook dat sprake is van **gerechtvaardigd vertrouwen** waarop wij mochten

en moeten kunnen blijven rekenen. Wij verzoeken de gemeenteraad deze toezegging – en de verwachtingen die hierdoor zijn gewekt – nadrukkelijk en zwaar te laten meewegen.

De mogelijke verdere ontwikkeling van het gebied achter onze woning raakt vervolgens rechtstreeks aan onze belangen. Het betreft onder meer het open en landelijke uitzicht, onze positie als huidige dorpsrand, het rustige woon- en leefklimaat dat bij ons perceel hoort en de waardeontwikkeling van onze woning. Deze belangen zijn reëel, concreet en worden bij eventuele bebouwing substantieel geraakt.

Indien de gemeente, ondanks de toezegging uit 2012 en de verwachtingen die hierdoor zijn ontstaan, toch overweegt de dorpsrand te verleggen om woningbouw mogelijk te maken, doen wij de volgende verzoeken.

Primair verzoek

Wij verzoeken u dat wij, als direct aangrenzende bewoners, de gelegenheid krijgen een kavel aan de nieuwe bebouwingsrand te verwerven in de wijk Luchen, dan wel op een andere plek in Mierlo, zodat er alsnog recht wordt gedaan aan de toezegging dat onze woning de bebouwingsrand zou vormen.

Secundaire verzoeken

Indien niet aan het primair verzoek kan worden voldaan, doen wij de volgende verzoeken

– De mogelijkheid om een strook grond direct achter ons perceel aan te kopen, zodat een logische en zorgvuldige overgangszone wordt gecreëerd.

– Inrichting van een brede groene bufferzone achter ons perceel ter bescherming van privacy en zichtlijnen.

– Toepassing van de wettelijke planschaderegeling of passende compensatie in natura (grond, kavel of vergroting van het perceel) indien toekomstige bebouwing leidt tot aantoonbare hinder of waardevermindering.

Wij benadrukken dat ons doel niet is om ruimtelijke ontwikkeling principieel onmogelijk te maken, maar om te borgen dat eerdere schriftelijke toezeggingen, gerechtvaardigde verwachtingen en de zorgvuldig opgebouwde woonkwaliteit van onze omgeving volledig worden meegewogen.

Wij lichten deze zienswijze desgewenst graag mondeling toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bijlage: schriftelijke brief gemeente Geldrop-Mierlo kenmerk 2012/17275

Geldrop-Mierlo

[redacted]

uw brief		*ons kenmerk*	2012.17275
behandeld door	Claudia Terlou	*doorkiesnr.*	(040) 289 37 62
Geldrop	27 augustus 2012	*onderwerp*	collegeadvies d.d. 1 mei 2012

VERZONDEN 28 AUG 2012

Beste meneer [redacted]

Zoals beloofd ontvangt u hierbij de brief waarin het collegeadvies van 1 mei 2012 staat verwoord betreffende Luchen Noord.

Op 1 mei 2012 heeft het college besloten af te zien van de toekomstige uitbreiding van Luchen Noord ter hoogte van het particulier perceel [redacted]). Luchen Noord zal zich beperken tot bebouwingsmogelijkheden op gemeentelijk eigendom. De woningen aan de westzijde van het zuidelijk plandeel van Luchen fase 2 vormen daarmee de bebouwingsgrens (zie bijlage).

Heeft u nog vragen over deze brief? Of wilt u meer informatie? Neemt u dan contact op met Claudia Terlou van de afdeling Ruimte. Zij is te bereiken via telefoonnummer (040) 289 37 62.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Erik de Ruiter
Hoofd afdeling Ruimte

Bijlagen: 1 Locatie Luchen Noord afzien van woningbouw

Gemeentehuis Geldrop-Mierlo, Hofstraat 4, Geldrop | Postbus 10101, 5660 GA Geldrop | Tel. 14 040 | gemeente@geldrop-mierlo.nl | www.geldrop-mierlo.nl



Locatie Luchen Noord afzien van woningbouw

E A 9
5 G R
2 F Y

Gemeenteraad Geldrop-Mierlo

Postbus 10101

5660 GA Geldrop

HS1CC - #X90DXDX#DD#DDDD#

[redacted]

[redacted]

Mierlo, 01 december 2025

Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. raad van de gemeente Geldrop-Mierlo
Postbus 10101
5660 GA Geldrop

Betreft: Zienswijze op het ontwerp-raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht Luchen-West (Gemeenteblad 2025, nr. 475486)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ondergetekenden, direct aanwonenden van het agrarisch gebied kadastraal bekend als gemeente [redacted] (hierna: de 'Percelen'), brengen hierbij hun zienswijze naar voren tegen het ontwerp-raadsbesluit tot bestendiging van het voorkeursrecht op gronden in Luchen-West, zoals gepubliceerd in Gemeenteblad 2025, nr. 475486.

Wij hebben in beginsel geen bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht op voornoemde percelen. Wij begrijpen dat dit instrument bedoeld is om de gemeente een voorkeurspositie te geven bij eventuele verkoop door de huidige eigenaren, zodat de gemeente regie kan voeren over toekomstige gebiedsontwikkeling.

Juist omdat het voorkeursrecht vaak wordt toegepast in het kader van ruimtelijke plannen en mogelijke functiewijzigingen, achten wij het van belang onze zorgen en aandachtspunten over toekomstige bebouwing reeds nu expliciet te benoemen.

Agrarisch karakter

Uit diverse communicaties alsmede vastgesteld Gemeentelijk beleid blijkt overduidelijk de agrarische bestemming van de Percelen.

Zo bepaalt o.a. het 'Beeldkwaliteitplan Luchen Noord'[1] (vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2017, hierna: het 'Beeldkwaliteitsplan') expliciet dat het gebied waar de Percelen deel van uitmaken, een agrarisch karakter behoudt en de afronding van de wijk Luchen in noordwestelijke richting vormt. Het Beeldkwaliteitplan spreekt over de "*overgang naar het landelijk gebied*", "*landschapszijde*", alsmede over "*een goede dorpsrand*" en een "*zichtbaar landschap*".

Tevens wordt expliciet vermeld dat het gebied de "*de noordwestelijke begrenzing van de wijk*" is en de "*afronding van de wijk Luchen in noordwestelijke richting*" vormt.

[1] https://www.geldrop-mierlo.nl/_flysystem/media/beeldkwaliteitplan_luchen_noord.pdf

Deze bewoordingen zijn niet vrijblijvend. Het is opgenomen in vastgesteld gemeentelijk beleid en laat geen ruimte voor interpretatie: De bewoordingen bevestigen ondubbelzinnig dat de ontwikkeling van de wijk Luchen hier, althans in noordwestelijke richting, eindigt en dat het aangrenzende gebied zijn agrarische karakter behoudt. Bewoners mogen hieraan gerechtvaardigd vertrouwen ontlenen dat dit beleid wordt nageleefd.

De begrippen "*afronding*", "*begrenzing*" en "*dorpsrand*", zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitplan, sluiten verdere woningbouw op deze percelen uit. Zij bevestigen dat het gebied bedoeld is als overgang naar het landelijke gebied en dat de ontwikkeling van de wijk Luchen hier eindigt. Woningbouw op de aangeduide percelen is hiermee onverenigbaar.

Afwijken van deze expliciete beleidskaders ondermijnt het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel waarop bewoners mogen vertrouwen.

Ons verzoek:

Wij vragen u om deze aandachtspunten mee te nemen bij de verdere besluitvorming aangaande de Percelen en bovenal het agrarische karakter van het gebied te respecteren.

Wij behouden ons alle rechten voor en zijn bereid onze zienswijze mondeling toe te lichten. Graag ontvangen wij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Hoogachtend,

[redacted]



Gemeente Geldrop-Mierlo
t.a.v. Gemeenteraad
Postbus 10101
5660 GA GELDROP

HS1CC - #X90DXDX#DD#DDDD#

