

Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 8 april 2026
Tijd 19.30 – 20.40 uur
Locatie 't Plein
Voorzitter P. Kuijken
Commissiegriffier R. Cuijten

Aanwezigen I. van Hooff, P. de Ruiter-Danhof en P. v.d. Eijnden (CDA),
E. Ketelaars (DGG), M. Mulder-Staaijen en J. Leenders (VVD),
H. Meulendijk-v.d. Pasch en A. van Hoof (DPM), I. Koopmans, H. Lenferink en
M. Jeucken (GroenLinks/PvdA), H. Ceelen en A. Breedveld (D66),
E. Kuenen en S. Berendsden (SAMEN)

Afwezigen E. v.d. Linden (DPM) en H. Dielis (DGG)

Ambtelijk aanwezig B. Achterbergh (agendapunt 5), M. Verstappen (agendapunt 6),
M. Verstappen en N. Courbois (agendapunt 7)

Extern aanwezig

1 Algemeen

1.1 Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering en deelt mee dat de heer Van der Linden (DPM) en de heer Dielis (DGG) verhinderd zijn en niet vervangen worden.

1.2 Vaststellen agenda

Er zijn geen voorstellen tot wijziging van de agenda ontvangen, de agenda wordt conform vastgesteld.

1.3 Vaststellen verslag Commissie Ruimte van 9 februari 2026

Er zijn geen wijzigingen, het verslag wordt conform vastgesteld.

1.4 Vragen en mededelingen

Wethouder Van Gestel heeft een mededeling over één- en tweepersoonshuishoudens appartementen St. Catharinaweg Luchen. De mededeling is als bijlage toegevoegd aan het verslag.

2 Oordeelsvorming

2.5 Voorkeursrecht Heuvel 81 t/m 89 Marktplein

Tegen het gemeenteraadsbesluit van 23 juni 2025 is bezwaar ingediend en dit is aan de adviescommissie voor de bezwaarschriften voorgelegd. De adviescommissie heeft op 14 januari 2026 geadviseerd om het bezwaarschrift ontvankelijk te verklaren en om het bestreden besluit in stand te houden. De gemeenteraad is bevoegd om een beslissing te nemen over het bezwaar tegen het raadsbesluit.

Het agendapunt wordt kort besproken, er was een vraag over het tijdschema tussen bezwaar en het advies van de bezwarencommissie en er wordt aangegeven dat de bewoners die in de appartementen erboven wonen goed op de hoogte gehouden moeten worden.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan als hamerstuk door naar de besluitvormende vergadering van 20 april 2026.

2.6

Vaststelling omgevingsplanwijziging Distelvlinder 1

Na de sloop van de bedrijfshallen op Distelvlinder 1/Luchen 13a werd het kantoor wat er nog stond bewoond en uitgebouwd.

De initiatiefnemer wil het kantoor slopen en een tweekapper bouwen. Voor de realisatie van dit project moet het omgevingsplan worden gewijzigd. De ontwerp-omgevingsplanwijziging 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Distelvlinder 1' heeft met ingang van 12 december 2025, 6 weken ter inzage gelegen en hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Er worden vragen gesteld over het uitbouwen van de woning en kantoorpand zonder vergunning en of het aanvragen van plannen gemakkelijker gemaakt kan worden voor onze inwoners.

Wethouder Van Gestel en mevrouw Verstappen beantwoorden de vragen.

Toezegging wethouder Van Gestel:

Hij komt schriftelijk terug op de vraag van D66 over het uitbouwen van de woning en kantoorpand zonder vergunning en de handhaving hierop.

Conclusie voorzitter:

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 20 april 2026 als hamerstuk.

2.7

Vaststelling omgevingsplanwijziging Fazantlaan-Oost, Luchen

De Omgevingsplanwijziging Fazantlaan-Oost, is gereed voor vaststelling. Het plan maakt de bouw van 52 woningen in dit deelgebied van Luchen mogelijk. De ontwikkeling bestaat uit (verdeling woningbouwprogramma). Deze ontwikkeling op basis van het huidige bestemmingsplan/omgevingsplan (Groot Luchen) is niet toegestaan, waardoor een ruimtelijke procedure doorlopen diende te worden. Daarom is de Omgevingsplanwijziging Fazantlaan-Oost (Luchen) wat nu voorligt opgesteld. De Omgevingsplanwijziging voorziet in de ontwikkeling van een woongebied, inclusief groen, water en infrastructuur.

Wethouder Van Gestel geeft een korte toelichting op het agendapunt omdat de commissie uit verschillende nieuwe mensen bestaat.

Gesproken wordt over het herzien van de inrichting zodat bewoners gebruik kunnen maken van eigen zonnepanelen, verdeling van de woningen in de verschillende categorieën, de mogelijkheid om prioriteit te geven aan eigen inwoners en mensen die een sociale binding hebben, integraal kijken naar het gehele gebied Luchen, de mogelijkheden voor ontsluiting van het plan en de hoeveelheid beeldkwaliteitsplannen.

De vragen worden door wethouder Van Gestel en mevrouw Courbois beantwoordt.

Toezegging wethouder Van Gestel:

1. Hij gaat kijken naar de mogelijkheden om integraal te kijken naar het gehele gebied Luchen en dit kort na de zomervakantie presenteren aan de raad.
2. Komt terug op de vraag van SAMEN over de verdeling van de woningen over de verschillende segmenten, aantallen, percentages en wijken.

Conclusie voorzitter

Het voorstel kan door naar de besluitvormende raadsvergadering op 20 april 2026 als bespreekstuk.

3

Algemeen

3.8

Sluiting

De voorzitter sluit onder dankzegging de vergadering om 20.40 uur

Vastgesteld in de vergadering van 11 mei 2026.

R. Cuijten
Commissiegriffier

P. Kuijken
Voorzitter

Ten behoeve van: de Commissie Ruimte

Datum commissie: 8 april 2026

Voor wethouder: Godfried van Gestel

Onderwerp: Een- en tweepersoonshuishoudens appartementen St. Catharinaweg, Luchen

Eerdere besluitvorming in de raad: niet van toepassing

Mededeling

Toelichting besluitvorming plan

Op 24 maart 2026 heeft het college van B&W ingestemd met het voorgenomen bouwplan aan de St. Catharinaweg in Luchen en de bijbehorende koopovereenkomst hiertoe, waarbij de gemeente grond verkoopt aan ontwikkelende partijen. Dit is het resultaat van het 100-dagen onderzoek, waarbij partijen binnen een termijn van 100 dagen hebben onderzocht of er sprake is van een haalbaar plan. Dit blijkt het geval te zijn. Het bouwplan bestaat uit 15 appartementen, waarvan 13 binnen de betaalbare categorie (maximale VON €420.000,- conform de MRE Begrippenlijst 2026, met binnen deze categorie veel differentiatie) en 2 in de vrije sector.

Op de locatie zijn in het verleden (2015) grondgebonden woningen beoogd, welke nooit zijn gerealiseerd. Er is daarom bewust gekozen om al gedurende het 100-dagen onderzoek te participeren met de omgeving vanwege deze verwachting welke nu afwijkt van het beoogde plan.

Er is een vraag binnengekomen over of, en zo ja wanneer, de raad nog in beeld komt met betrekking tot deze besluitvorming.

Bevoegd gezag

Het sluiten van de koopovereenkomst is een collegebevoegdheid, evenals het doorlopen van de voorgenomen BOPA-procedure, welke nodig is omdat het bouwplan niet voldoet aan het huidige geldende bestemmingsplan (Groot Luchen, 2015).

Het college is vroegtijdig, bij het sluiten van de optieovereenkomst met de betrokken ontwikkelende partijen, al geïnformeerd over hoe een BOPA te werk gaat. De BOPA-procedure is een procedure welke snel doorlopen kan worden waardoor de woningbouw sneller van start kan gaan.

Als het om meer dan 25 woningen gaat welke via een BOPA verleend worden binnen de bebouwde kom, is er sprake van bindend adviesrecht door de gemeenteraad: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2023-544920.html>. In deze situatie is dit echter niet aan de orde waardoor het college van B&W het bevoegd gezag is.



Vervolgstappen

Het voornemen tot verkoop van deze grond ligt gedurende 20 kalenderdagen open voor reactie (Didam publicatie). Indien er geen reacties op binnenkomen, wordt de koopovereenkomst getekend door het college van B&W.

Er zijn vanuit verschillende bewoners zorgen geuit met betrekking tot het voorgenomen bouwplan. Deze zijn gedeeld met college. Ontwikkellende partijen en gemeente gaan, nu dat er een besluit is genomen over het vervolg van het plan nu het haalbaarheidsonderzoek en het 100-dagen onderzoek zijn doorlopen, verder in gesprek met omwonenden welke hun zorgen hebben geuit. Dit is bij de eerste participatieavond verteld en ook opgenomen in de adviesnota aan het college van B&W. Partijen streven er naar zo veel mogelijk zorgen weg te nemen.

Wanneer komt dit onderwerp terug op de agenda?/praat ik u verder bij?

Commissie Ruimte 8 april bij "mededelingen".