



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Voorkeursrecht locatie Luttenberg
Zaaknummer	74132-2025
B&W vergadering	16 december 2025
Agendacommissie	15 december 2025
Raadsvergadering	22 januari 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Marlon Hallink en Jos Strijtveen
Fatale termijn(en)	22 januari 2026

Bijlage(n):

Bijlage 1	Kaart vestiging voorkeursrecht Noord-Oost
Bijlage 2	Perceelslijst voorkeursrecht Noord-Oost (geanonimiseerd)
Bijlage 3	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost A
Bijlage 4	Perceelslijst voorkeursrecht Oost A (geanonimiseerd)
Bijlage 5	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost B
Bijlage 6	Perceelslijst voorkeursrecht Oost B (geanonimiseerd)
Bijlage 7	Zienswijzennota
Bijlage 8	Zienswijzen (geanonimiseerd)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 januari 2026
Zaaknummer	74132-2025
Onderwerp	Voorkeursrecht locatie Luttenberg
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink en Jos Strijtveen

Samenvatting

Ter uitvoering van de bestuursopdracht Groei zijn er voor alle buurtdorpen, vanuit een breed participatietraject, groeibeelden opgesteld. Per dorp moet vervolgens nog een nadere locatiekeuze worden gemaakt. Het college heeft, op basis van een prioriteringskader van de raad, vastgesteld dat voor de kern Luttenberg als eerste een locatiekeuzeprocessus wordt gestart. In de groeiverkenning zijn zes locaties in Luttenberg beoordeeld als kansrijk. Op basis van kansen en belemmeringen en overleg met ketenpartners acht de gemeente drie locaties (locatie Noord-Oost, locatie Oost A en locatie Oost B) als meest kansrijk. Om als gemeente ruimte te kunnen geven aan de gewenste ontwikkelingen, de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen en het gewenste woningbouwprogramma met particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw en betaalbare woningbouw te kunnen realiseren is het voorstel om een voorkeursrecht te vestigen op deze drie locaties. Daarmee kan in de komende periode samen met de bewoners van Luttenberg keuzes worden gemaakt over de meest optimale locatie, zonder dat de regiepositie van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling in het gedrang komt. Eerder vestigde ons college reeds een voorlopig voorkeursrecht. Dit voorkeursrecht loopt af op 3 februari 2026. Om het voorkeursrecht te behouden wordt uw raad gevraagd om voor die datum, dus feitelijk op 22 januari 2026 een besluit tot verlenging van het voorkeursrecht te nemen.

Beslispunten

- Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor:
 - Luttenberg **Noord-Oost** ten noorden van de Lemelerweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 2 opgenomen perceelslijst;
 - Luttenberg **Oost A** ten zuiden van de Lemelerweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 3 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 4 opgenomen perceelslijst;
 - Luttenberg **Oost B** ten noorden van de Vondervoortseweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 5 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 6 opgenomen perceelslijst;
- Daarbij kennis te nemen van het feit dat er wel zienswijzen zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en deze zienswijzen en de reactie op de zienswijzen in de zienswijzennota te betrekken bij de besluitvorming.
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.
- Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van het te vestigen voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen



vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures, intrekken van het voorkeursrecht als niet meer wordt voldaan aan de eisen en/of overige rechtsgedingen.

Inleiding

De gemeente Raalte staat voor een grote woningbouwopgave waarbij wij extra woningen willen bouwen voor de woningbehoefte. Ook is er behoefte aan nieuwe werklocaties. In de Omgevingsvisie Raalte 2040 en in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de gemeente Raalte de ambitie uitgesproken om actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste. In 2023 is begonnen met een verkenning van nieuwe woningbouwlocaties en bedrijventerreinen voor de grote kernen Raalte en Heino, die uiteindelijk is vastgelegd in het document "Groeibeelden Raalte en Heino, Ontwikkelingsstrategie voor toekomstbestendige kernen". Maar niet alleen in de grote kernen is behoefte aan woningbouw. Ook in de buurtdorpen is deze behoefte en wens aanwezig. In navolging van de verkenning voor de grote kernen, heeft ook een verkenning voor de buurtdorpen plaatsgevonden. Op 3 april 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het document "Groeibeelden voor de buurtdorpen", een besluit genomen over het prioriteringskader en het college opdracht gegeven om de nadere prioritering voor de buurtdorpen vast te stellen. U heeft daarom vastgesteld dat de behoefte aan woningbouw groot is in Luttenberg en besloten om voor deze kern het keuzeproces als eerste op te stellen.

In de Groeibeelden zijn voor Luttenberg zes mogelijke locaties opgenomen, waarvan één een inbreidingslocatie. Het keuzeproces is gestart met een nadere studie naar de diverse locaties en overleg met de ketenpartners. Op basis van deze input is een pre-advies opgesteld voor de locatieverkenning van de woningbouw in Luttenberg. Wij hebben ingestemd met dit pre-advies in onze collegevergadering van 4 november 2025. Op basis van dit pre-advies worden er drie locaties als kansrijk gezien. De drie kansrijke locaties zijn vervolgens in het participatietraject besproken met de inwoners van de kern Luttenberg om ook hun voorkeur te vernemen voordat er een keuze wordt gemaakt. Het participatietraject is nog niet geheel afgerond, maar naar verwachting kunnen wij u voor de zomer 2026 de definitieve locatiekeuze voorleggen.

Om de regie op de functiewijziging te behouden, het participatietraject in alle openheid te kunnen voeren zonder de regie op de functiewijziging te verliezen en de ontwikkeling van de locatie voortvarend en in samenhang op te pakken, is het nodig om grip te krijgen op de gronden. Om de grip op de ontwikkeling te versterken kan de gemeente onder andere gebruik maken van de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet. Deze regeling heeft als doel de gemeente een betere uitgangspositie te verschaffen op de grondmarkt door het instellen van een eerste recht van koop. Daarnaast voorkomt een eerste recht van koop verkopen aan derden die de woningbouwontwikkeling kunnen belemmeren of frustreren. Vooral dat laatste is van belang in de komende periode. Het zou namelijk zeer onwenselijk zijn dat partijen een grondpositie innemen gedurende het participatieproces, waardoor de functiewijziging van de meest optimale locatie in gevaar kan worden gebracht door verkoop aan een partij die andere plannen heeft dan de gemeente. Juist in verband met de grote noodzaak om te komen tot een evenwichtig woningbouwprogramma met de juiste kwaliteit vinden wij het daarom van belang om al in dit stadium een voorkeursrecht te vestigen voor de drie locaties.

In dit voorstel stellen wij daarom voor om een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet te vestigen op de drie locaties in Luttenberg.

Beoogd effect

Door het vestigen van het voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet kan de gemeente haar regierol steviger vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en worden ongewenste verkopen en grondspeculatie tegengegaan.

Argumenten

1.1 Bescherming van de voorgenomen ontwikkeling

Om te voorkomen dat de ontwikkeling van de locatie stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om op de gronden een voorkeursrecht te vestigen.

Het uitgangspunt bij de toekomstige ontwikkeling en realisatie van het gebied is dat de gemeente, voor zover mogelijk, de regie wenst te voeren bij de ontwikkeling van het plangebied. Door het van toepassing verklaren



van het voorkeursrecht krijgt de gemeente de grip op de ontwikkeling. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat de gronden worden verkocht aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt.

Met de toepassing van het voorkeursrecht wordt in ieder geval voorkomen dat derden nu nog een grondpositie verwerven, en ook de positie van de gemeente bij mogelijke grondverwerving wordt versterkt.

1.2 We vestigen een voorkeursrecht voor alle drie de kansrijke locaties

We kiezen ervoor om het voorkeursrecht nu te vestigen voor de drie meest kansrijke locaties. In de komende tijd zal een keuze worden gemaakt tussen deze locaties. We willen echter voorkomen dat gedurende het keuzeproces over de locaties, die we met de inwoners van Luttenberg willen maken, percelen worden verkocht aan partijen die de uitgangspunten van de gemeente bij de gebiedsontwikkeling niet onderschrijven. Vestigen we geen voorkeursrecht dan kan het zijn dat een marktpartij een positie verwerft, waardoor de functiewijziging in de meest optimale locatie in gevaar kan worden gebracht.

Zodra een keuze is gemaakt, zullen we voor de locaties waar niet voor wordt gekozen het voorkeursrecht intrekken. Omdat we willen dat de eigenaren niet lang in onzekerheid verkeren verwachten we dat we voor de zomer van 2026 een keuze hebben kunnen maken.

1.3 Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hiermee is de regeling in de Wet voorkeursrecht gemeenten komen te vervallen. Het voorkeursrecht vindt nu haar grondslag in de Omgevingswet.

De gemeente is bevoegd om een voorkeursrecht te vestigen indien voldaan wordt aan twee criteria:

1. Indien de gronden deel uitmaken van een locatie waaraan een niet-agrarische functie wordt toegedacht of gegeven, en;
2. Het gebruik van de gronden afwijkt van die toebedachte functie.

Of wordt voldaan aan de hierboven genoemde criteria kan blijken uit het omgevingsplan (ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub a Omgevingswet) of uit een omgevingsvisie – of programma (ingevolge artikel 9.1. lid 1 sub b Omgevingswet). Op grond van artikel 9.1. lid 1 sub c Omgevingswet kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een omgevingsplan of omgevingsvisie worden genomen. In dat geval moet in het vestigingsbesluit aan de betrokken gronden een niet-agrarische functie worden toegedacht, waarbij het gebruikt afwijkt van het huidige omgevingsplan. Intensiever of beter gebruik geldt ook criteria voor een afwijkende toegedachte functie.

Met ingang van 1 januari 2024 en de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen binnen de gemeente onderdeel geworden van het Omgevingsplan. De gronden in de drie locaties hebben de functies 'Agrarisch'. In het Omgevingsplan is nog niet de toekomstige functie opgenomen. Daarom is het Omgevingsplan geen grondslag voor een voorkeursrecht.

In de vastgestelde Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040 zijn beleidskaders gegeven voor de verdere uitwerking van het ruimtelijk beleid. De uitwerking van het ruimtelijk beleid naar herontwikkelingslocaties wordt in de Omgevingsvisie nog niet gemaakt. De Omgevingsvisie is daarom niet voldoende concreet om als grondslag voor het voorkeursrecht te dienen. Naar aanleiding van de Omgevingsvisie is ook een Omgevingsprogramma vastgesteld. Dit Omgevingsprogramma is een uitwerking op het gebied van de beoogde woningbouw in de gemeente Raalte. Het vaststellen van het Omgevingsprogramma is een bevoegdheid van ons college. Het Omgevingsprogramma is op 16 december 2025 vastgesteld en u bent over ons besluit geïnformeerd.



U heeft het document "Groeibeelden voor de buurtdorpen" voorgelegd gekregen. U heeft daarbij besloten het college opdracht te geven om per dorp een nadere specifieke locatiekeuze te maken. In dit document zijn de afwegingen voor de wens voor woningbouw en de mogelijke locaties opgenomen. Op basis van de door u meegegeven beoordelingscriteria hebben wij een keuze gemaakt voor een prioritering van de woningbouw in de verschillende buurtdorpen en daar is uitgekomen dat Luttenberg als eerste wordt opgepakt. In het preadvies dat volgt op het document "Groeibeelden voor de buurtdorpen" is een keuze gemaakt voor drie locaties. Met deze documenten staat vast dat de gemeente voornemens is om één van de locaties om te vormen naar woningbouw, waarmee aan de voorwaarden van het voorkeursrecht wordt voldaan.

1.4 Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden.

De gemeente krijgt met toepassing van het voorkeursrecht betere mogelijkheden om te komen tot een optimale inrichting van het gebied, hetgeen een zwaarwegend algemeen belang is. Tegenover dit zwaarwegende belang van de gemeente staan de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden van de percelen in de locatie. Als de eigenaar wil verkopen, zal hij het perceel eerst aan de gemeente moeten aanbieden. De gemeente is echter gehouden het perceel aan te kopen tegen de marktwaarde. Hierdoor is er voor de eigenaar geen sprake van een financieel nadeel door het voorkeursrecht. De vestiging van het voorkeursrecht heeft geen gevolgen voor bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden op het eigen perceel.

De wetgever heeft een aantal beperkingen en bepalingen opgenomen ter bescherming van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die onder het voorkeursrecht vallen. Als bescherming van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geldt dat het voorkeursrecht eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet verplicht zijn om hun gronden te koop aan te bieden en ook bevat het voorkeursrecht een groot aantal waarborgen ter bescherming van de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden, waaronder prijsvaststelling via de rechtbank en mogelijke schadevergoeding in bepaalde gevallen.

Gelet op het voorstaande zijn wij van mening dat de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden minder zwaar wegen dan het algemeen belang dat de gemeente dient. Ook in het geval we voor nu drie zoeklocaties opnemen in het voorkeursrecht. In de jurisprudentie is reeds uitgemaakt dat de gemeenteraad het financiële belang van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden niet hoeft te wegen in haar besluitvorming, dit is al door de wetgever gedaan in het vaststellen van de Omgevingswet.

1.5 We hebben de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zo zorgvuldig mogelijk geïnformeerd over het voorkeursrecht

De mededeling dat een voorkeursrecht is gevestigd is de eerste formele mededeling aan de specifieke eigenaren dat de gemeente plannen uitwerkt voor een gebiedsontwikkeling. Het vestigen van een voorkeursrecht kan als confronterend ervaren worden. Daarom is, naast de wettelijke bekendmakingseisen, een goed communicatieproces van groot belang.

Ten tijde van ons besluit tot voorlopige vestiging van het voorkeursrecht kozen we ervoor om de brieven met de mededeling dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zelf bij de eigenaren (die in de gemeente Raalte wonen) langs te brengen. De eigenaren konden dan meteen vragen stellen en de brief kwam niet "koud op de deurmat". In de brief en tijdens het afgeven hebben we de eigenaren geïnformeerd over de inloopbijeenkomst die we op 10 november 2025 hebben gehouden. Ook legden we uit wat de eigenaren tijdens zo'n inloopbijeenkomst kunnen verwachten. Bij de inloopbijeenkomst konden eigenaren een-op-een met een medewerker van de gemeente spreken over hun vragen met betrekking tot het voorkeursrecht. De eigenaren zijn ook gewezen op de mogelijkheden van het indienen van een zienswijze of een bezwaarschrift en wat het verschil daartussen is.

Daarnaast werd in de brief een contactpersoon, telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen.

2.1 Voorafgaand aan uw besluit is aan de eigenaren en rechthebbenden gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen naar aanleiding van het ontwerpadviesvoorstel en -besluit



Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd (4 november 2025), zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. In de Zienswijzennota in bijlage 7 is een samenvatting gegeven van de zienswijze en een reactie daarop namens het college. De zienswijze zelf zijn geanonimiseerd als bijlage 8 bijgevoegd. Wij verzoeken u deze zienswijzen en de reactie daarop te betrekken bij uw besluitvorming. Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen steekhoudende argumenten noemt om niet tot een vestiging van een voorkeursrecht over te gaan.

3.1 De wettelijke bekendmakingsvereisten moeten in acht worden genomen

Het voorkeursrecht treedt in werking als de beschikking is ingeschreven in de openbare registers (Kadaster). De dag na uw besluitvorming zullen wij de beschikking inschrijven.

Op grond van artikel 16.32b van de Omgevingswet moet het bestuursorgaan de terinzagelegging van de voorkeursrechtbeschikking publiceren in het Gemeenteblad door middel van een kennisgeving. De in het vestigingsbesluit vermelde eigenaren en zakelijk gerechtigden krijgen samen met de mededeling van het vestigen van het (voorlopige) voorkeursrecht een afschrift van het besluit en een uittreksel met voor de eigenaar of beperkt gerechtigden van belang zijnde gegevens.

4.1 Ook na vestiging van het voorkeursrecht moeten er werkzaamheden worden verricht

Met het voorkeursrecht maken we een start met het mogelijke grondverwervingsproces. Dat betekent dat we ook na de vestiging regelmatig contact zullen hebben met de eigenaren om hen te blijven informeren, maar ook om te praten over eventuele verkoop. Eigenaren kunnen ons verzoeken de gronden aan te kopen. In dat geval moeten we een beginselbesluit tot aankoop nemen en de onderhandelingen starten.

Naar verwachting kan binnenkort ook een beslissing worden genomen over de uiteindelijke locatie. Zodra deze beslissing is genomen, kan het voorkeursrecht in de overige locaties worden ingetrokken. In beginsel is dat een raadsbesluit. Wij stellen voor dat u deze bevoegdheid delegeert aan ons, zodat we adequaat en snel tot intrekking over kunnen gaan.

Participatie

Een besluit over een voorkeursrecht leent zich niet voor uitgebreide participatie. Participatie zal vooral plaatsvinden in het kader van de ruimtelijke plannen, zoals de herziening van de Omgevingsvisie of het Omgevingsplan. De participatie over het voorkeursrecht vindt plaats door de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden de mogelijkheid te geven om hun zienswijzen in te dienen en hun zienswijzen tijdens de raadsvergadering nader toe te lichten. Daarnaast kozen we ervoor om meteen persoonlijk contact op te nemen met de eigenaren, een en ander zoals verwoord op 1.5 van de Argumenten.

Naar aanleiding van het vestigen van het voorkeursrecht door het college hebben omwonenden, zonder eigendom in het voorkeursrecht, van de locaties in Luttenberg hun reacties aan de gemeente kenbaar gemaakt over de locatiekeuze. Omdat deze reacties over de locatiekeuze gaan en niet over het voorkeursrecht en de omwonenden ook geen eigendom in het voorkeursrecht hebben, is gekozen om deze reacties in het proces van de locatiekeuze bij u kenbaar te maken. Zij maken geen onderdeel uit van de besluitvorming over het voorkeursrecht.

Duurzaamheid

Met het vestigen van het voorkeursrecht willen we zorgvuldig met de ruimte en nieuwe ontwikkelingen omgaan.

Kanttekeningen

1.1 Het besluit heeft gevolgen voor de eigenaren.

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaren/beperkt zakelijk gerechtigden om bij een voorgenomen verkoop de betreffende percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan



een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn perceel niet vrij verkopen aan een derde. Niet zozeer het voorkeursrecht maar de ontwikkeling en de wetenschap van mogelijke transformatie heeft invloed op eigenaren en huurders. Het voorkeursrecht op zichzelf heeft echter in juridische zin geen gevolgen voor het gebruik van de gronden. Pas als de eigenaar wil verkopen, zal hij zijn eigendom eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Er gelden een aantal uitzonderingssituaties op de aanbiedingsplicht. Deze zijn opgenomen in de artikelen 9.8, 9.9 en 9.10 van de Omgevingswet.

Bij de kadastrale recherche is ons opgevallen dat er op een perceel een koopovereenkomst tussen de eigenaar en een marktpartij is ingeschreven. Voor zover binnen 6 maanden uitvoering wordt gegeven aan de koopovereenkomst, geldt voor de eigenaar geen aanbiedingsplicht aan de gemeente. Dat betekent dat in dat geval dit perceel kan worden overgedragen aan de marktpartij en wij met deze marktpartij zullen overleggen over het vervolg. Dat zullen we alleen doen als de uiteindelijke keuze valt op de locatie Noord-Oost.

1.2 Het voorkeursrecht biedt geen garantie.

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente worden aangeboden voordat deze aan derden kunnen worden verkocht. Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, en het blijkt dat uitvoering van de verstedelijkingsopgave dit vereist, dan zullen andere publiekrechtelijke middelen moeten worden ingezet om de gronden te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Voorliggend besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures. Dit vraagt in alle gevallen aparte besluiten van de gemeenteraad.

1.3 Niet betrokken in vestiging maar wel een samenhangend geheel.

Op grond van artikel 9.12 lid 2 Omgevingswet kan een eigenaar waarvan zijn onroerend goed maar gedeeltelijk in de vestiging is betrokken, zijn gehele eigendom aan de gemeente aanbieden, voor zover het een samenhangend geheel vormt. Op grond van artikel 9.12 lid 3 Omgevingswet kan de eigenaar ook eisen dat in de vervreemding wordt betrokken de onderneming waarin de onroerend zaken als onderdeel daarvan worden geëxploiteerd. In dat geval zal het college moeten beslissen of zij ingaan op deze aanbieding.

2.1 Het vestigen van het voorkeursrecht vraagt inzet van de ambtelijke organisatie.

Het vestigen van een voorkeursrecht gaat gepaard met administratieve en communicatieve lasten. Het vergt tijd, middelen en expertise om grondtransacties en onderhandelingen uit te voeren.

Financiën en fiscale aspecten

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht op zich. Aan dit besluit zijn enkel kosten verbonden voor de voorbereiding van het besluit, publicatie en de voorbereiding van het raadsvoorstel ter bestemming van de vestiging. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn eigendom aanbiedt aan de gemeente. Zodra een dergelijke formele aanbieding wordt gedaan, dient het college een besluit te nemen of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

De verwervingskosten zullen te zijner tijd onderdeel uit gaan maken van de grondexploitatie. Deze zal separaat aan de raad aangeboden worden. Eventuele risico's worden afgedekt via de algemene reserve grondexploitaties. Omdat de ontwikkeling van de locaties zich afspeelt binnen het grondbedrijf, heeft dit geen directe gevolgen voor de algemene dienst. Daarmee raken we niet de lopende begroting.

Wij hebben onderzocht of de gemeente de risico's van een dergelijke gebiedsontwikkeling kan dragen, waardoor het vestigen van een voorkeursrecht een gezonde financiële keuze is. Wanneer voor de financiering van aankopen de eigen middelen niet toereikend zijn, zullen meerdere geldleningen afgesloten moeten worden. De voorkeur gaat dan uit naar projectfinanciering, zodat de algemene dienst niet belast wordt met mogelijk hogere rentekosten.

Bij alle te ontwikkelen gebieden is het uitgangspunt een financieel verantwoorde grondexploitatie.



Vervolg

Procedure voorkeursrecht

De vestiging geldt voor de duur van maximaal drie jaar. Binnen die drie jaar moet een omgevingsplan zijn vastgesteld, anders zal het voorkeursrecht van rechtswege vervallen. Na besluitvorming door uw raad, ziet de planning er als volgt uit:

- Na vestiging volgt publicatie en inschrijving in de openbare registers op 23 januari 2026, het voorkeursrecht is na inschrijving in de openbare registers in werking getreden;
- Na de inwerkingtreding informeren we de eigenaren en beperkt gerechtigden per aangetekende brief;
- Terinzagelegging raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 23 januari 2026 tot en met 5 maart 2026 (6 weken);
- Participatie met inwoners over de uiteindelijke keuze voor de woningbouwlocatie (november 2025-voorjaar 2026);
- Behandeling van eventuele bezwaarschriften;
- Locatiekeuze door de gemeenteraad voor de zomer 2026;
- Start procedure opstellen omgevingsplan na locatiekeuze;
- Uiterlijk vaststelling omgevingsplan vóór 22 januari 2029, waar mogelijk zoveel eerder.

Privacy

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen in het kader van de AVG geanonimiseerd.

Communicatie

Bij de voorbescherming hebben we de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden uitgebreid geïnformeerd over de gevolgen van een voorkeursrecht. Ook nu zullen we de eigenaren van uw besluit op de hoogte brengen via een aangetekende brief. Daarnaast zullen wij contact blijven houden met de eigenaren die daar prijs op stellen. Ook blijven wij beschikbaar voor overleg met de eigenaren.

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart vestiging voorkeursrecht Noord-Oost
Bijlage 2	Perceelslijst voorkeursrecht Noord-Oost (geanonimiseerd)
Bijlage 3	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost A
Bijlage 4	Perceelslijst voorkeursrecht Oost A (geanonimiseerd)
Bijlage 5	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost B
Bijlage 6	Perceelslijst voorkeursrecht Oost B (geanonimiseerd)
Bijlage 7	Zienswijzennota
Bijlage 8	Zienswijzen (geanonimiseerd)

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

74132-2025

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 november 2025 en 16 december 2025

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming met wonen en bijbehorende voorzieningen is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van het voorkeursrecht en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op de inhoud van het Omgevingsprogramma, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 16 december 2025, die de woningbouwbehoefte in Luttenberg verder onderbouwt, de "Groeibeelden" die 3 april 2025 ter kennisneming aan de raad zijn gebracht en het pré-advies voor de verdere locatiekeuze in Luttenberg;

gelet op het feit dat de gemeente een herziening van de Omgevingsvisie voorbereidt, waarin de functiewijziging van de gronden betrokken bij dit voorkeursrecht nader wordt uitgewerkt;

gelet op artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub b van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor:
 - a. Luttenberg **Noord-Oost** ten noorden van de Lemelerweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 2 opgenomen perceelslijst;
 - b. Luttenberg **Oost A** ten zuiden van de Lemelerweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 3 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 4 opgenomen perceelslijst;
 - c. Luttenberg **Oost B** ten noorden van de Vondervoortseweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 5 opgenomen kadastrale tekening en op de bij dit besluit als bijlage 6 opgenomen perceelslijst;
2. Daarbij kennis te nemen van het feit dat er wel zienswijzen zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpraadsvoorstel en deze zienswijzen en de reactie op de zienswijzen in de zienswijzennota te betrekken bij de besluitvorming.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.
4. Burgemeester en wethouders te machtigen alle in het kader van het te vestigen voorkeursrecht noodzakelijke handelingen te verrichten (of te laten verrichten) zoals onder meer het doen vertegenwoordigen van de raad in bezwaar- en beroepschriftprocedures, intrekken van het voorkeursrecht als niet meer wordt voldaan aan de eisen en/of overige rechtsgedingen.



Aldus besloten in de vergadering van 22 januari 2026,

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema