Gemeente Raalte

Zienswijzennota voorkeursrecht locatie Luttenberg

Behorende bij het raadsvoorstel met zaaknummer 61818-2025

Voorkeursrecht

Het ontwerp van het raadsvoorstel tot vestigen van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet heeft vanaf 5 november tot en met 3 december 2025 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn ingediend door:

1. [redacted];
2. [redacted], en;
3. [redacted].

In deze zienswijzennota gaan wij achtereenvolgens in op:

1. De ontvankelijkheid van de zienswijzen;
2. De inhoud van de zienswijzen;
3. De gemeentelijke reactie;

Als laatste concluderen wij of de zienswijzen aanleiding moeten geven tot aanpassing van het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht.

Deze nota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht voor Luttenberg.

De ontvankelijkheid

Het voorkeursrecht ziet op een eerste recht van koop van de gemeente voor percelen die zijn gelegen in het aangewezen gebied. Omdat het voorkeursrecht alleen ziet op een aanpassing van de verkoopmogelijkheden, zijn alleen die partijen die kunnen verkopen belanghebbend bij het besluit. Dan gaat het om eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.

Woord vooraf

Voordat we op de zienswijzen ingaan, willen wij het kader van de besluitvorming schetsen. Het ontwerpbesluit betreft een voorstel tot vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet. Gevolg van de vestiging is een eerste recht van koop voor de gemeente op het eigendom of beperkte rechten. Dit eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Er is geen sprake van een plicht tot aanbieden.

Bij het ontwerpbesluit in het kader van het voorkeursrecht staat de ruimtelijke beslissing om tot herontwikkeling over te gaan echter (nog) niet ter discussie. Dit is een breed participatietraject, waarbij eigenaren, bewoners, omwonenden en andere actoren zullen worden betrokken. De uiteindelijke ruimtelijke beslissing vindt haar grondslag in een omgevingsplan. Op dat moment wordt uw raad ook gevraagd om een beslissing te nemen over de definitieve functie.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

We zien dat de meeste zienswijzen meer zien op de gemeentelijke wens van woningbouw op de betreffende locatie dan op het voorkeursrecht. In dit stadium van het ruimtelijke proces staat er echter nog geen zienswijzen, bezwaar en beroep open tegen het voornemen mogelijke woningbouw op één van deze locaties verder uit te werken. Dat is namelijk op basis van de Algemene wet bestuursrecht nog geen besluit waar bezwaar en beroep tegen kan worden ingediend. Formeel zouden alle zienswijzen die zien op het voornemen van woningbouw op dit moment niet ontvankelijk moeten worden verklaard. Wij nemen echter de zorgen van de eigenaren serieus. Daarom leggen wij u deze zienswijzen wel voor in deze zienswijzennota.

Daarnaast kan het voorkeursrecht niet overal worden gevestigd. Er moet, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Dat toekomstige plan hoeft echter in deze fase van het ontwikkelingsproces nog niet nader te zijn uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn dat de gemeente plannen heeft en deze nader wenst uit te werken. Dat de gemeente plannen heeft, blijkt uit het collegebesluit pre-advies locatieverkenning Luttenberg en de daarbij gevoegde "Pre-advies locatieverkenning Luttenberg november 2025".

Ondanks dat veel zienswijzen dus niet direct zien op het voorkeursrecht zullen wij deze hieronder wel kort bespreken.

1. [redacted] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie R, nummer 1192 met een oppervlakte van 3.48.85 hectare. Dit perceel ligt in het voorkeursrecht op de locatie Luttenberg Oost A. [redacted] zien we dan ook als belanghebbend.
[redacted] heeft geen eigendom in het voorkeursrecht. Voor wat betreft [redacted] heeft zij een afgeleid belang bij het besluit, maar is in het kader van het voorkeursrecht geen belanghebbende bij het besluit.

De zienswijze is mondeling ingediend op 13 november 2025 en de op die dag verstuurde mail ter bevestiging is op 20 november 2025 akkoord bevonden door indieners. Dat betekent dat deze zienswijze tijdig is ingediend.

2. [redacted] heeft geen eigendom in het voorkeursrecht. Voor wat betreft [redacted] heeft hij een afgeleid belang bij het besluit, maar is in het kader van het voorkeursrecht geen belanghebbende bij het besluit.
[redacted] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie O, nummer 867. [redacted] zien we dan ook als belanghebbend.

De zienswijze is per e-mail ingediend op 24 november 2025. Dat betekent dat deze zienswijze tijdig is ingediend.

3. [redacted] is eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie R, nummer 1871. [redacted] zien we dan ook als belanghebbend.
[redacted] hebben geen eigendom in het voorkeursrecht. Zij hebben een afgeleid belang bij het besluit, maar zijn in het kader van het voorkeursrecht geen belanghebbende bij het besluit.
[redacted] zijn beiden voor ½ deel eigenaar van het perceel kadastraal bekend als gemeente Raalte, sectie R, nummer 1870. Zij zijn beiden belanghebbend bij het besluit.
[redacted] hebben geen eigendom in het voorkeursrecht. Zij zijn niet woonachtig op de locatie en zijn geen belanghebbende bij het besluit.

De zienswijze is per e-mail ingediend op 30 november 2025. Dat betekent dat deze zienswijze tijdig is ingediend.

De zienswijze verklaren we ontvankelijk voor de eigenaren van de betrokken percelen.

De inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

In het onderstaande geven wij puntsgewijs een samenvatting van de zienswijzen en onze reactie daarop. De reactie is in cursief opgenomen.

1. [redacted]
1. [redacted] woont al generaties op deze locatie. Op het perceel houden zij hobbydieren en de schuur wordt gebruikt voor hobbywerkzaamheden zoals het maken van koetsen voor paarden. De familie willen blijven wonen op deze locatie. Er zijn voldoende andere gronden in het plangebied zonder woningen. Zij verzoeken de gemeente om die gronden te kiezen in plaats van hun perceel en het voorkeursrecht op het perceel niet te bestendigen.
De gemeente heeft in de omgeving van Luttenberg de verschillende locaties zoals opgenomen in het groeibeeld voor Luttenberg onderzocht. Op basis van inbreng van verschillende ketenpartners en gemeentelijke vakspecialisten is een pre-advies opgesteld. Uit het pre-advies volgt dat de locaties Noordoost en Oost nader zullen worden onderzocht. Op basis hiervan is het voorkeursrecht gevestigd om de gemeente de regiepositie te geven bij deze ontwikkeling. De woning met bijgebouwen vallen onder een agrarische functie. De percelen met een agrarische functie zijn opgenomen in het voorkeursrecht, omdat dit gebruik niet past in een woonwijk.

2. [redacted]
1. Eerder dit jaar zijn de bewoners op het gemeentehuis wezen praten om aan te geven dat zij bereid zijn om eventueel te stoppen met de vleesvarkens en wat grond en stikstof te verkopen zodat er weer woningbouw gerealiseerd kan worden. Het was geen verrassing dat er een voorkeursrecht gevestigd werd, maar van de grootte zijn de bewoners wel geschrokken.
2. Na het gesprek met de gemeente zijn de zorgen nog niet weggenomen. Er werd aangegeven dat het nog niet bekend is hoeveel woningen er gebouwd gaan worden als op de locatie Noord-Oost de locatiekeuze valt. Dit levert voor de familie onzekerheid op. Ze krijgen het idee dat ze straks helemaal in de bouw komen te zitten en ze straks niet meer op de grond kunnen komen die niet onder het voorkeursrecht valt.

3. De bewoners snappen dat het voorkeursrecht op de boerderij en het bouwvlak gelegd zijn, maar het zou fijn zijn als het stuk voor hun huis (dus tussen de woning en de Lemelerweg) het eraf gehaald wordt. Dat zou de bewoners toch meer vertrouwen geven dat we er niet helemaal in komen te zitten.
4. Het zou voor het aangezicht van het dorp ook mooi zijn als de woning gezien kan worden vanaf de weg want zoveel zie je niet meer van die oude boerderijen.
De gemeente heeft verschillende locaties rondom Luttenberg verkend en uitgewerkt in een pre-advies. Op basis hiervan is het voorkeursrecht op de gebieden voor Noordoost en Oost gevestigd. In noordoost is aan de bovenzijde van de begrenzing aangesloten bij de grens van Borgwijk.
We weten op dit moment nog niet welke gebieden verder gaan in de planvorming en hoe de gebieden bebouwd/ontsloten gaan worden. Als er meer duidelijkheid is over de locatiekeuze en de uitkomst van de onderzoeken die daarop zullen volgen, zullen we indien nodig de begrenzing van het voorkeursrecht aanpassen.

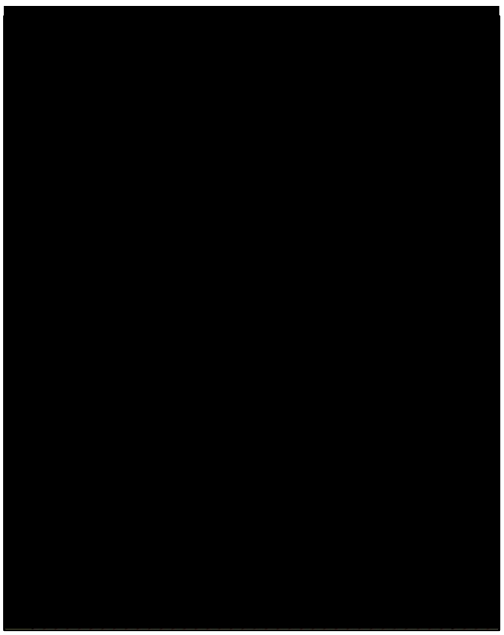
3. [redacted]
1. De ouders van de eigenaren van perceel 1870 hebben een notarieel vastgelegd recht van eerste koop. Het verzoek is om het voorkeursrecht in te trekken.
Het voorkeursrecht van de gemeente houdt in dat de gemeente het eerste recht van koop heeft. Pas als de eigenaar wil verkopen, moet hij het perceel eerst aan de gemeente aanbieden. In de Omgevingswet zijn een aantal uitzonderingen de aanbiedingsplicht opgenomen. In artikel 9.8 sub a Omgevingswet is een uitzondering opgenomen voor een overeenkomst tussen echtgenoot of de geregistreerd partner, aan bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of aan een pleegkind dat duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed. Ouders vallen onder de bloedverwanten in de rechte lijn. Een eventuele overdracht is door deze regeling nog mogelijk. De gemeente wil met het voorkeursrecht grondspeculatie tegengaan en de regie voeren bij de woningbouwontwikkeling. Het voorkeursrecht heeft een beperkte inbreuk op het eigendomsrecht. Dit is geen reden om het voorkeursrecht in te trekken.

2. Op bovenstaand adres is een tweede woning toegewezen via de rood-voor-roodregeling. Tijdens de procedure is nadrukkelijk opgelegd dat er vanuit het dorp een bufferzone (weiland) aangehouden moet worden als markering tussen de bebouwde kom en (de landschappelijke waarden van) het buitengebied. Om aan deze wens van de gemeente te voldoen is de nieuwe bouwkavel veel verder opgeschoven naar de bestaande woning. Nu ligt er een voorkeursrecht op de gronden die open moeten blijven.
3. Om een bouwkavel te realiseren is er gebruik gemaakt van de rood-voor-roodregeling. De kosten hiervan lopen boven de € 200.000,--. Nu valt de locatie in het gebied dat eventueel in aanmerking komt voor nieuwbouwplannen. Als dit gerealiseerd wordt, zijn alle procedures en kosten voor niet geweest.
4. Door het opleggen van het voorkeursrecht worden de kavels mogelijk geheel aan 3 zijden ingesloten. Er zijn binnen de gebieden voldoende ruimte om nieuwbouw te realiseren zonder dat bewoners geheel worden ingesloten in de toekomst, wij vragen dan ook om het gebied Luttenberg Oost A te ontzien in de uitbreiding plannen.

Gemeente Raalte
Zwolsestraat 16, 8101 AC Raalte
Postbus 140, 8100 AC Raalte

T (0572) 347 799
E info@raalte.nl
W www.raalte.nl

Het voorkeursrecht belemmert de eigenaren niet in de ontwikkeling van de compensatiewoning. Het voorkeursrecht verplicht eigenaren alleen dat wanneer ze hun eigendom willen verkopen, ze het eerst aan de gemeente aan moeten bieden. Bij de overwegingen voor de begrenzing van het voorkeursrecht is het plangebied van het TAM-omgevingsplan buiten het voorkeursrecht gehouden.



Na de definitieve locatiekeuze gaan we de benodigde onderzoeken uitvoeren en de procedure starten voor een omgevingsplan. Hierin wordt ook pas de kavelverdeling, ontsluiting en verdere voorzieningen vastgelegd. Omdat ten tijde van de procedure van de rood-voor-roodregeling nog niet vaststond op welke locatie gebouwd ging worden en de regels uit 'Erven in beweging' van toepassing zijn, kon hier niet vanaf geweken worden. Naast de vrije doorkijk langs het erf, moest het erf in het kader van de rood-voor-roodregeling compact blijven en is de bouwkavel verder naar de huidige bebouwing verplaatst. Wanneer er woningbouw op het gebied Oost A komt te liggen zullen de woningen aan de [redacted] *worden ingepast.*

5. In het voorjaar van 2025 konden inwoners van Luttenberg via een enquête kenbaar maken wat hun voorkeur was voor nieuwbouwlocaties. Uit deze reacties vanuit de groeibeelden is naar voren gekomen dat het merendeel de voorkeur heeft voor uitbreiding naar de westzijde van het dorp (Elskampweg). Uit het pre-advies van Ruimtevolk komt dat uitbreiding aan de westzijde van het dorp beter scoort dan aan de oostzijde. Nu blijkt dat de voorkeur vanuit het rapport wordt gegeven aan oost. Indieners vragen zich af wat is er gedaan met het advies dat bureau ruimtevolk heeft uitgebracht.
6. Tevens staan de voorkeuren van bewoners nu haaks op de eventuele voorkeur van het college. Indiener vraagt zich af hoe het besluit tot stand is gekomen en waarom alle drie de gebieden aan de oostzijde gekozen zijn en west geheel uit beeld is.
7. Inbreiding gaat volgens de college voor uitbereiding. Zijn hier onderzoeken van?
Het rapport van Ruimtevolk is opgesteld met inachtneming van de inbreng die door inwoners is gegeven. Het rapport kijkt op hoofdlijnen naar verschillende criteria, zoals ontsluiting, water- en bodemhuishouding, versterking van de compacte dorpskern, aansluiting bij bestaande ontwikkelingen en versterking van het landschap. Wanneer de belemmeringen te groot worden geacht is de locatie als minder kansrijk bestempeld. Het pre-advies is opgesteld door de gemeente naar aanleiding van en is een verdieping op het rapport van Ruimtevolk. Naast de adviezen van Ruimtevolk is er ook nog naar andere zaken gekeken, zoals de relatie tot het buitengebied, archeologische verwachtingswaarden, het laadvermogen van de locaties, de geschiktheid voor de verschillende woondoelgroepen en het financiële risicoprofiel.
Uit het pre-advies volgt dat de locaties Noordoost en Oost nader zullen worden onderzocht. Op basis hiervan is het voorkeursrecht gevestigd.

8. Voor het realiseren van rood voor rood hebben indieners onderzoek gedaan naar eventuele nieuwbouwplannen Luttenberg oost A, uit dit onderzoek bleek mede door de milieucirkel van de firma Booijink dat het onwaarschijnlijk was dat dit gebied zou kunnen worden ontwikkeld.

Er zijn in het verleden vele klachten geweest van overlast van deze firma. Hoe is het dan mogelijk dat in deze milieu cirkel nu een voorkeursrecht ligt?
Er dient nog een onderzoek gedaan te worden naar de milieubelasting van de aanwezige bedrijven. Een eerste inschatting is dat dit in overleg inpasbaar gemaakt kan worden. Door het verschil in afstand tussen A en B zullen zij verschillend zijn in de vorm van milieubeperkingen en is daarom deze locatie in een deel A en deel B gesplitst.

Conclusie

Bij het vestigen van een voorkeursrecht vindt een belangenafweging plaats tussen het algemeen belang en het individueel belang van de eigenaren. Het voldoen aan de woningbehoefte vinden wij belangrijk en noodzakelijk. Ondanks hetgeen indieners hebben aangegeven, vinden wij dat het belang van een goede ontwikkeling met het toevoegen van woningen belangrijker dan het behoud van deze gronden als agrarische gronden.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het voorstel tot het vestigen van het voorkeursrecht aan te passen dan wel af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht.