Gemeente Raalte

Naam
Adres
PC Woonplaats

Uw kenmerk
Zaaknummer 65201-2025
Voor informatie Marlon Hallink, 0572-347854
Jos Strijtveen, 0572-347476

Datum 05-11-2025
Bijlagen 3

Onderwerp Voorkeursrecht op uw percelen in Luttenberg

Beste ,

Er is een grote woningbehoefte in de gemeente Raalte, zowel in de grotere kernen als de buurtdorpen. We hebben de afgelopen periode onderzocht waar woningbouw mogelijk is in Luttenberg. Op drie locaties in Luttenberg zien wij goede kansen om woningbouw voor het dorp mogelijk te maken. Om de regie te houden bij de bouw van de woningen hebben wij voor deze drie locaties een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. U bent eigenaar van percelen binnen één of meerdere locaties. Voor deze percelen geldt het voorkeursrecht vanaf 5 november 2025.

In deze brief willen wij u informeren over de groeibeelden en het voorkeursrecht en wat dit voor u betekent. Ook nodigen wij u uit voor een inloopspreekuur waar u uw vragen kunt stellen.

Groeibeelden in de buurtdorpen
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. In de Groeibeelden zijn voor Luttenberg zes mogelijke locaties opgenomen. Het keuzeproces is gestart met een nadere studie naar de diverse locaties. Op basis van deze studie is een pre-advies opgesteld voor de locatieverkenning van de woningbouw in Luttenberg. Op basis van dit pre-advies worden er drie locaties als kansrijk gezien. Dit zijn de locatie aan de noordzijde van de Lemelerweg (locatie Noord-Oost), de locatie ten zuiden van de Lemelerweg (locatie Oost A) en de locatie ten noorden van de Vondervoortsweg (locatie Oost B).

Om de uiteindelijke keuze tussen deze locaties te kunnen maken vragen we input aan bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en iedereen die daarover wil meedenken via participatie. De komende periode zullen we starten met de verdere uitwerking. U bent van harte welkom om over de woningbouwplannen mee te denken. Wij houden u op de hoogte van de participatiebijeenkomst(en). Ook treft u informatie aan op de website van de gemeente www.raalte.nl/groei-van-luttenberg. Wij verwachten voor de zomer van 2026 een keuze te kunnen maken over de uiteindelijke locatie.

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

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

Gemeente Raalte

Voorkeursrecht
Om grip te houden op de planontwikkeling en met iedereen open en transparant over de keuze van de locatie te kunnen praten, zonder dat partijen die andere plannen hebben of zich niet willen conformeren aan de plannen van de gemeente gronden kunnen kopen, hebben we besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Kortgezegd is dat een eerste recht van koop van de gemeente. Als u als eigenaar gronden in de locatie wilt verkopen, zult u ze vanaf vandaag eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Het voorkeursrecht verplicht u niet om te verkopen. Als u niet wilt verkopen, dan hoeft dan niet. Er verandert dan op dit moment nog niets voor u. Meer uitleg over het voorkeursrecht vindt u in bijlage 1.

Voor welke gronden geldt het voorlopige voorkeursrecht?
De begrenzing van het voorkeursrecht is aangegeven op de kaart behorende bij het collegebesluit. Een kopie op A3-formaat is in bijlage 2 bij deze brief opgenomen.
Voor u geldt het voorkeursrecht voor het volgende perceel/de volgende percelen:
Gemeente Raalte, sectie @, nummer(s) @, gelegen in de locatie @.

Inloopspreekuur
Wij kunnen ons voorstellen dat u vragen heeft over de informatie die u met deze brief en bijlagen ontvangt. Wij organiseren daarom een inloopspreekuur waar u zonder afspraak terecht kunt om uw vragen te stellen.

Het inloopspreekuur is op: maandag 10 november van 15.00 tot 19.00 uur.

Het inloopspreekuur is in het gemeentehuis (ingang raadszaal/trouwingang). Een afspraak maken is niet nodig. Tijdens het inloopspreekuur zijn meerdere medewerkers van de gemeente aanwezig die u persoonlijk te woord kunnen staan. U kunt uw vragen één op één aan onze medewerkers stellen.

Definitieve besluitvorming door de gemeenteraad
Het besluit van het college van burgemeester en wethouders geldt voor 3 maanden. Om het voorkeursrecht langer te laten gelden moet de gemeenteraad binnen 3 maanden besluiten. De gemeenteraad bespreekt deze voorstellen in januari 2026 en neemt hierover in de raadsvergaring op 22 januari 2026 een definitief besluit.

Als de gemeenteraad besluit om het voorkeursrecht te verlengen, dan geldt het voorkeursrecht in ieder geval voor 3 jaar. In bijlage 2 vindt u ook een kopie van het besluit van het college, in bijlage 3 het ontwerp raadsvoorstel.

Wilt u inspreken, een zienswijze indienen of bezwaar maken?
U kunt, voordat de gemeenteraad definitief besluit over het voorkeursrecht, uw mening hierover geven. Dit heet het indienen van een zienswijze. Dit doet u schriftelijk of mondeling. Hoe u dit doet staat vermeld in bijlage 1. De zienswijze kunt u indienen tot en met 3 december 2025.
Als u een zienswijze heeft ingediend, dan kunt u, indien u dit wilt, deze nader toelichten tijdens de beeldvormende vergadering van de gemeenteraad op 15 januari 2026.

Bent u het niet eens met de beslissing van het college om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen? Dan kunt u bezwaar maken tegen het besluit. U kunt uw bezwaar indienen door een brief te sturen. In bijlage 1 van deze brief leest u hoe u een bezwaar indient en waar uw bezwaar aan moet voldoen. Tot en met 17 december 2025 kunt u een bezwaar indienen. Als de gemeenteraad besluit het voorkeursrecht te verlengen, geldt uw bezwaar tegen het collegebesluit ook als een bezwaar tegen het raadsbesluit, u hoeft dan niet opnieuw een bezwaar tegen het raadsbesluit in te dienen.

Besluit vestigen voorkeursrecht ter inzage
Het collegebesluit, de kaart en de geanonimiseerde lijst met percelen ligt op het gemeentehuis ter inzage. Deze stukken treft u ook als bijlagen bij deze brief aan. Wellicht scheelt dat u een bezoek aan het gemeentehuis.

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

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

Gemeente Raalte

Wilt u meer weten?
Wilt u liever een afspraak maken om uw vragen te bespreken? Of kunt u op de momenten van de inloopspreekuren niet? Neemt u dan tijdens kantooruren (09.00 – 17.00 uur) contact op met Marlon Hallink via 0572-347854 of Jos Strijtveen via 0572-347476. U kunt ook mailen naar grondzaken@raalte.nl. Wij maken dan graag een afspraak met u.

U krijgt deze brief 2 keer
Wij hebben geprobeerd deze brief persoonlijk aan u af te geven op woensdag 5 november 2025. Was u niet thuis? Dan hebben wij deze brief bij u in de brievenbus bezorgd. Om zeker te weten dat u de brief ook echt ontvangt, sturen wij u deze brief ook nog toe met aangetekende post. De postbode komt dan bij u langs om de brief te geven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris	de burgemeester
Monique van Esterik	Rob Zuidema

Bijlagen
1. Uitleg over het voorkeursrecht;
2. Kopie van het collegebesluit met lijst met eigenaren (geanonimiseerd) en kaart van het voorkeursrechtgebied;
3. Ontwerp raadsvoorstel.

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

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

Gemeente Raalte

Bijlage 1 Toelichting op het gemeentelijk voorkeursrecht
Behorende bij brief 5 november 2025 met nummer 65201-2025

Belangrijke data en termijnen

Collegebesluit voorlopig voorkeursrecht	Dinsdag 4 november 2025
Inschrijving voorlopig voorkeursrecht in kadaster	Woensdag 5 november 2025
Publicatie voorlopig voorkeursrecht in het Gemeenteblad	Woensdag 5 november 2025
Inwerkingtreding voorlopig voorkeursrecht	Woensdag 5 november 2025
Inloopspreekuur	Maandag 10 november 2025
Termijn voor het indienen van zienswijzen	Van 5 november tot en met 3 december 2025 (vier weken)
Termijn voor het indienen van een bezwaarschrift tegen het collegebesluit	Van 5 november tot en met 17 december 2025 (zes weken)
Rond-de-tafelgesprek over voorkeursrecht	15 januari 2026
Raadsvergadering over voorkeursrecht	Donderdag 22 januari 2026

Stukken ter inzage
De stukken behorende bij het besluit tot het vestigen van voorkeursrecht zijn als bijlage 2 en 3 opgenomen bij deze brief (het collegebesluit, een afschrift van de bijbehorende tekening op A3-formaat en het ontwerpraadsvoorstel- en besluit). De stukken liggen tot en met 17 december 2025 ook ter inzage op het Gemeentehuis aan de Zwolsestraat 16 in Raalte. Het inzien van de stukken kan uitsluitend op afspraak, op werkdagen tussen 09.00 uur en 17.00 uur. U kunt hiervoor telefonisch een afspraak maken door te bellen met het algemene nummer van de gemeente Raalte (0572-347799).

Duur van de voorlopige aanwijzing
Het voorkeursrecht geldt voorlopig voor een duur van 3 maanden. De gemeenteraad moet binnen 3 maanden een besluit nemen over het definitief vestigen van het voorkeursrecht. De gemeenteraad besluit dan of zij het voorkeursrecht voor de duur van 3 jaar vestigt. Als er binnen de 3 jaar een herziening van de omgevingsvisie is vastgesteld, zal het voorkeursrecht daarmee vanzelf (van rechtswege) met 3 jaar worden verlengd. Binnen deze 3 jaar zal een omgevingsplan moeten worden vastgesteld. Gebeurt dit, dan wordt het voorkeursrecht voor 5+5 jaar van rechtswege verlengd.

Zienswijze indienen
Voordat de gemeenteraad een besluit neemt kunt u een zienswijze indienen. Uw zienswijze en de reactie daarop van het college van B&W zijn onderdeel van de stukken die ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

De zienswijze kan schriftelijk, uiterlijk vier weken na publicatie van het collegebesluit tot voorlopige aanwijzing, dus van 5 november tot en met 3 december 2025, worden gericht aan de raad van de gemeente Raalte, afdeling grondzaken, postbus 140, 8100 AC Raalte. U kunt uw zienswijze ook per email indienen op grondzaken@raalte.nl.

Uw zienswijze zal dan worden meegewogen in het besluit van de raad over de verlenging van het collegebesluit tot aanwijzing van het voorlopige voorkeursrecht. Deze zienswijze staat los van eventueel bezwaar en beroep en ziet alleen op de voorbereiding van het te nemen besluit van de raad.

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

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

Gemeente Raalte

Wilt u uw zienswijze binnen dezelfde termijn mondeling indienen? Neem dan contact op met Marlon Hallink-via telefoonnummer 0572-347854, Jos Strijtveen via 0572-347476 of via grondzaken@raalte.nl. Wij maken met u een afspraak om uw mondelinge zienswijze op te schrijven.

Bezwaar maken
Tegen een besluit van het college van burgemeester en wethouders (hierna: B&W) staat ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) bezwaar open gedurende zes weken. U kunt bezwaar maken tot en met 17 december 2025. Als u bezwaar heeft ingediend, kunt u tevens een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Overijssel, locatie Zwolle, afdeling Bestuursrecht (Postbus 10067, 8000 GB Zwolle).

Als u besluit om bezwaar aan te tekenen tegen de voorlopige aanwijzing, dan kunt u het bezwaarschrift richten aan het college van B&W van de gemeente Raalte. Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste bevatten:
a. De naam en het adres van de indiener;
b. De dagtekening;
c. Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
d. Een afschrift van het besluit waartegen u in bezwaar gaat;
e. De gronden van het bezwaar.

Als de gemeenteraad op een later moment het besluit van het college van B&W bekrachtigt, dan kunt u tegen dit raadsbesluit ook bezwaar indienen. Indien er reeds een bezwaarschrift aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing door het college van B&W, dan wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad. Dit is bepaald in artikel 16.32c Omgevingswet voorkomt dat u tweemaal bezwaar moet maken.

Het bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van B&W van de gemeente Raalte, afdeling grondzaken, postbus 140, 8100 AC Raalte.

Werking van het gemeentelijk voorkeursrecht
De aanwijzing heeft voor u slechts betekenis wanneer u van plan bent uw bezit te verkopen (vervreemden). Als u wilt verkopen bent u namelijk verplicht uw bezit eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, tenzij er een uitzonderingsgrond bestaat. Alleen als de gemeente niet op uw aanbod ingaat, mag u uw bezit aan anderen verkopen.

Op deze verplichting tot aanbieding aan de gemeente bestaat een aantal uitzonderingen zoals genoemd in artikel 9.8 en 9.9 Omgevingswet.

Deze uitzonderingen zijn mede (niet letterlijk geciteerd):
- een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind;
- de verdeling van een huwelijksgoederengemeenschap, een nalatenschap of op basis van een uiterste wilsbeschikking;
- een verkoop krachtens wetsbepaling of openbare executoriale verkoop;
- koop- of optieovereenkomst, voor zover, die tijdig en conform de in het voorkeursrecht genoemde voorwaarden is ingeschreven en waarbij de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

- op grond van aannemelijk gemaakte gewichtige redenen kan de gemeente u eventueel vrijstelling verlenen van de aanbiedingsplicht. De gemeente kan daarbij beperkingen opleggen.

Wijze van aanbieden
Indien u van plan bent uw woning of grond te vervreemden dan moet u de gemeente een aangetekende brief sturen. U moet daarbij wel de kadastrale gegevens van uw woning of perceel opgeven, zoals bepaald in artikel 9.11 Omgevingswet. Als uw woning of grond onderdeel uitmaakt van een groter geheel (complex) kunt u in sommige gevallen het hele complex aan de gemeente aanbieden. Als u de grond binnen een bedrijf of onderneming exploiteert, kunt u in sommige gevallen ook uw bedrijf/onderneming aanbieden. Wij kunnen u hier nader over informeren.

Beginselbesluit van de gemeente
Na ontvangst van uw brief moet het college van B&W binnen zes weken een beslissing over uw aanbod nemen en u hiervan schriftelijk in kennis stellen. Overschrijdt het college van B&W deze termijn of delen zij u binnen deze termijn mee dat zij niet geïnteresseerd zijn, dan mag u gedurende drie jaren na verloop van die termijn respectievelijk na bedoelde mededeling de aangeboden woning of grond aan anderen vervreemden.

Deelt het college van B&W mee dat zij wel op uw aanbod willen ingaan en daartoe een zogenaamd beginselbesluit tot aankoop hebben genomen, dan kunt u verder met de gemeente onderhandelen.

Onderhandelingen
In de situatie dat een beginselbesluit is genomen, maar partijen er gezamenlijk niet uitkomen, kunt u het college van B&W nog vragen om een rechterlijke prijsbepalingsprocedure.

Het college van B&W kan er vervolgens voor kiezen een verzoek bij de rechter in te dienen. Hiervoor staat een beslistermijn van vier weken.

Indien het college geen verzoek indient bij de rechtbank of zij doet dit te laat, dan heeft u de vrijheid de aangeboden zaak gedurende drie jaar aan iedereen aan te bieden. De rechtbank dient binnen zes maanden haar oordeel te geven.

Voor de bepaling van de waarde van de door u aangeboden zaak zijn de maatstaven neergelegd in de artikelen 15.21 tot en met 15.24 Omgevingswet. De kosten van de procedure voor de rechtbank zijn in beginsel voor de gemeente; compensatie is echter mogelijk.

Binnen drie maanden na de beschikking van de rechtbank is de gemeente verplicht mee te werken aan de overdracht van de door u aangeboden zaak tegen betaling van de bij die beschikking bepaalde prijs. U dient, indien u althans nog steeds aan de gemeente wenst te vervreemden, schriftelijk de wens hiertoe te kennen te geven.

Bijzondere persoonlijke omstandigheden
Indien u er in verband met bijzondere persoonlijke omstandigheden belang bij hebt uw woning of grond juist aan de gemeente te vervreemden, dan kunt u ook de rechtbank verzoeken te bepalen dat de gemeente moet medewerken aan de overdracht aan haar van de door u aangeboden zaak.

Zo'n verzoek aan de rechtbank moet schriftelijk en met redenen omkleed binnen twee maanden na de termijnoverschrijding of het negatief bericht van de gemeente door een advocaat worden ingediend.