



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Voorkeursrechten n.a.v. Groeibeelden
Zaaknummer	61818-2025
B&W vergadering	4 november 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Marlon Hallink en Jos Strijtveen

Kennis te nemen van

Ons besluit van 4 november 2025 tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht voor de drie meest kansrijke locaties voor woningbouw in Luttenberg.

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 keuzeprocess als eerste op te stellen.

In de Groeibeelden zijn voor Luttenberg zes mogelijke locaties opgenomen, waarvan één een inbreidingslocatie. Het keuzeprocess 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. Dit pre-advies ligt in dezelfde collegevergadering ter besluitvorming voor als dit voorstel. Op basis van dit pre-advies worden er drie locaties als kansrijk gezien.

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.

Dit voorlopig voorkeursrecht geldt gedurende 3 maanden. Uw raad kan het voorkeursrecht definitief vestigen binnen deze 3 maanden.

Kernboodschap

Om de regie te houden bij de ontwikkeling van de toekomstige woningbouwlocaties heeft het college op 4 november 2025 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat de eigenaren, als zij willen verkopen, hun eigendommen eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

Door middel van deze informatienotitie willen wij u informeren hoe wij tot dit voorstel zijn gekomen, hoe het proces de komende periode er uit ziet en hoe de communicatie met betrokkenen plaatsvindt.

Vervolg

In de komende periode gaan wij met de inwoners van Luttenberg in gesprek over hun ideeën voor de uitbreiding van hun dorp. We leggen hen de drie mogelijke locaties voor. Op basis van deze participatie zal er een definitieve locatiekeuze aan u worden voorgelegd. We streven naar een besluit voor de zomer van 2026. In de tussentijd vinden we het belangrijk dat we grip houden op de ontwikkeling. Om te voorkomen dat derden kopen en de ontwikkeling belemmeren houden we het voorkeursrecht het liefst in stand tot dat er een keuze is gemaakt over de definitieve locatie.

We kiezen er nu voor om voor drie locaties een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Dat doen we omdat het hier gaat om kansrijke gebieden voor woningbouw en omdat we het participatieproces open en transparant willen laten plaatsvinden, zonder dat er risico's zijn dat gronden worden verkocht aan partijen die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren. Omdat het woningtekort op dit moment nijpend is, is snelle realisatie nodig.

De voorlopige vestiging geldt voor de duur van maximaal 3 maanden. Binnen die 3 maanden dient de gemeenteraad het besluit van het voorkeursrecht te bekrachtigen, anders zal het voorkeursrecht van rechtswege vervallen. Als het college positief besluit, ziet de planning er als volgt uit:

- Het besluit is vertrouwelijk totdat het voorkeursrecht in werking is getreden;
- Na vestiging volgt publicatie en inschrijving in de openbare registers op 5 november 2025, 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 en we bieden de brief persoonlijk aan;
- We informeren de raad met deze informatienotitie;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 5 november 2025 tot en met 17 december 2025 (6 weken);
- Zienswijzenperiode start op 5 november 2025 tot en met 3 december 2025 (4 weken);
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college eind december 2025;
- We verzoeken een behandeling door de gemeenteraad voor 22 januari 2026.

Communicatie

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

We kiezen ervoor om de brieven met de mededeling dat er een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd zelf bij de eigenaren (die in Luttenberg of omgeving wonen) langs te brengen. De eigenaren kunnen dan meteen vragen stellen en de brief komt niet "koud op de deurmat". In de brief en tijdens het afgeven zullen we de eigenaren informeren over de inloopbijeenkomst die we in op 10 november zullen houden. Ook leggen we uit wat de eigenaren tijdens zo'n inloopbijeenkomst kunnen verwachten. Bij de inloopbijeenkomst kunnen eigenaren een-op-een met een medewerker van de gemeente spreken over hun vragen met betrekking tot het voorkeursrecht. Daarnaast wordt in de brief een contactpersoon, telefoonnummer en emailadres opgenomen, waar eigenaren met hun vragen direct terecht kunnen.

Nadat we in de ochtend van 5 november 2025 hebben geprobeerd om de eigenaren te informeren, informeren wij u nu rond de middag van 5 november 2025 via deze informatienotitie.

Het besluit wordt ingeschreven in de openbare registers en treedt na inschrijving in werking. Het besluit wordt diezelfde dag ook gepubliceerd in het Gemeenteblad. Ook wordt het besluit ter inzage gelegd op het gemeentehuis.

Zienswijzen en bezwaar

Tegen ons besluit tot voorlopige vestiging van de voorkeursrechten kunnen eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden een bezwaarschrift indienen.

Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen ook een zienswijze indienen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp raadsvoorstel. Nadat de zienswijzenperiode is afgerond, zullen wij de zienswijzen beoordelen en onze reactie geven. Het raadsvoorstel met ontwerpbesluit, zienswijzen en zienswijzennota, en inclusief tekening en lijst met percelen waarvoor wordt voorgesteld het voorkeursrecht definitief te vestigen sturen wij u dan toe ter besluitvorming.

Heeft in technische vragen, dan kunt u contact opnemen met Marlon Hallink of Jos Strijtveen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik



de burgemeester
Rob Zuidema