Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Voorkeursrecht Luttenberg
Zaaknummer	74132-2025
B&W vergadering	16 december 2025
Integrale advisering	Jolande de Vries (extern), Francisca Holtman, Rineke Bugter, Herald Immink en Evelien Spoler (opgaveteam Groei)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Marlon Hallink-Volkerink en Jos Strijtveen

Bestuurssamenvatting

Op 4 november 2025 heeft u besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen op drie verschillende locaties: Luttenberg Noord-Oost, Luttenberg Oost A en Luttenberg Oost B. Uw voorlopig voorkeursrecht geldt gedurende 3 maanden. Binnen deze 3 maanden kan de gemeenteraad het voorkeursrecht vestigen voor de duur van 3 jaar.

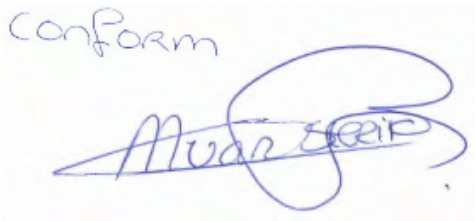
Het ontwerpraadsvoorstel voor de vestiging van voorkeursrecht door de gemeenteraad heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen, zodat eigenaren zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp konden indienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt: er zijn drie zienswijzen ontvangen, afkomstig van in totaal vijf eigenaren binnen het plangebied.

Het raadsvoorstel kan nu met een reactie op de zienswijzen worden doorgeleid naar de raad.

Beslispunten

1. Het bijgevoegde raadsvoorstel – en besluit met bijbehorende tekeningen en lijsten te accorderen en aan de raad voor te leggen;
2. De zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel vast te stellen en toe te voegen aan het raadsvoorstel voor de vestiging van het voorkeursrecht.

Besluit



Inleiding

Op 4 november 2025 heeft uw college besloten tot de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht voor de locaties Luttenberg Noord-Oost, Luttenberg Oost A en Luttenberg Oost B op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet. Gelijktijdig met dit besluit heeft u ook het ontwerpraadsvoorstel voor de definitieve vestiging op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Na uw besluit zijn alle eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd via een aangetekende brief. Ook zijn de brieven in het gebied persoonlijk door een aantal projectmedewerkers bezorgd. Daarnaast zijn de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden in de gelegenheid gesteld om in een inloopspreekuur vragen te stellen over de gevolgen van het besluit. Daar hebben zes eigenaren gebruik van gemaakt. We hebben de tijd kunnen nemen om de vragen te beantwoorden. De eigenaren waren vooral benieuwd naar de locatiekeuze en het tijdspad van de planvorming. Ook hebben we vragen beantwoord over de werking van het voorkeursrecht.

Gedurende de periode dat zienswijzen konden worden ingediend is daar door vijf eigenaren uit het gebied gebruik van gemaakt. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij een zienswijzennota opgesteld met een reactie op de zienswijzen.

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 De procedure ex artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht is in acht genomen.

Vooruitlopend op elke beschikking moet het bestuursorgaan de belanghebbenden bij deze beschikking in de gelegenheid stellen hun zienswijze te geven. Dit is geregeld in artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Als er vooruitlopend op het collegebesluit tot voorlopige vestiging voor was gekozen om ook gebruik te maken van deze voorafgaande in kennisstelling, kon dit het doel van het besluit ondermijnen. In artikel 4:11, onder c Awb is bepaald dat het bestuursorgaan deze voorafgaande in kennis stelling achterwege kan laten als het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien de belanghebbende niet reeds tevoren hierover in kennis is gesteld. Dat is zeker het geval bij een voorlopige voorkeursrecht door uw college.

Sindsdien is het voorkeursrecht van toepassing geworden. Nu zal de gemeenteraad ook een besluit moeten nemen over het voorkeursrecht. Omdat er nu al een voorkeursrecht geldt, en er dus geen risico meer is dat eigenaren hun gronden nog verkopen, kan bij de besluitvorming door de raad wel een zienswijzenprocedure worden gevolgd.

Daarom heeft het ontwerpraadsvoorstel en -besluit gedurende 4 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn 3 zienswijzen van een eigenaren in het gebied ontvangen.

1.2 De zienswijzen zijn niet van dien aard dat het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht moet worden gewijzigd dan wel ingetrokken.

De ingediende zienswijzen zijn als bijlage 3 in het raadsvoorstel opgenomen. De zienswijzennota is als bijlage 4 in het raadsvoorstel opgenomen. Wij verwijzen kortheidshalve naar de inhoud van de zienswijzen en de zienswijzennota.

In verband met de privacy zijn de zienswijzen en de zienswijzennota geanonimiseerd.

Duurzaamheid

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

Kanttekeningen

Geen.

Financiën en Fiscale aspecten

Geen.

Vervolg

Het besluit tot vestigen van het voorkeursrecht wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. In de Rond de tafel van 15 januari 2026 kan het besluit worden geagendeerd, waarna definitieve besluitvorming plaatsvindt op 22 januari 2026.

Na het besluit van de gemeenteraad krijgen de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden een aangetekende brief met het besluit. Zij worden op de hoogte gebracht van de werking van het voorkeursrecht. Ook zullen zij de gelegenheid hebben om een afspraak te maken met de ambtenaren voor nadere informatie.

Het voorkeursrecht geldt na het raadsbesluit gedurende 3 jaar. Binnen deze termijn zal de gemeenteraad een omgevingsplan moeten vaststellen, waarna het voorkeursrecht van rechtswege voor 5 jaar wordt verlengd. Deze termijn kan eenmaal met 5 jaar verlengd worden. Na de eerste 5 jaar zal de raad een bevestigingsbesluit moeten nemen.

Communicatie

Zodra de gemeenteraad heeft besloten zullen de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden via een aangetekende brief worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht wordt ook gepubliceerd in het Gemeenteblad en ingeschreven in het Kadaster.

Wij zullen gedurende de komende tijd van planvorming contact houden met de eigenaren. Zij kunnen de gemeente benaderen als zij vragen hebben, waarna wij in gesprek gaan.

Bijlagen

Bijlage	Raadsvoorstel en -besluit voorkeursrecht Luttenberg met perceelslijsten en tekeningen, zienswijzen en zienswijzennota.