



Onderwerp	Voorkeursrecht Luttenberg
Zaaknummer	61818-2025
B&W vergadering	4 november 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 en Jos Strijtveen

Bestuurssamenvatting

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, vastgesteld dat voor de kern Luttenberg als eerste een locatiekeuzeprocess 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.

Beslispunten

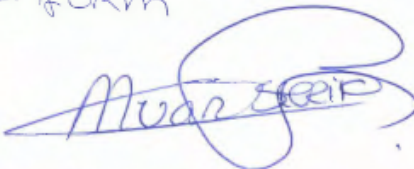
- Op grond van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet een voorlopig voorkeursrecht te vestigen voor de duur van maximaal 3 maanden voor de volgende locaties:
 - Luttenberg **Noord-Oost** ten noorden van de Lemelerweg te Luttenberg zoals aangeduid op de bij dit besluit als bijlage 1 opgenomen kadastrale tekening 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;
- Gelet op de vertrouwelijke aard van deze procedure, de vereiste spoed en het beoogde doel, de betrokken belanghebbenden niet in de gelegenheid te stellen om voorafgaand aan dit besluit zienswijzen naar voren te brengen en derhalve artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) buiten toepassing te laten;
- Het (concept)raadsvoorstel (inclusief het conceptraadsbesluit) met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht door de raad van de onder beslispunt 1 genoemde percelen ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet per 5 november 2025 gedurende vier weken ter inzage te leggen en gelegenheid te bieden tot het indienen van zienswijzen;



4. De gemeenteraad op 5 november 2025 (na het informeren van de belanghebbenden) te informeren over het besluit tot (voorlopige) vestiging door middel van de bijgevoegde raadsbrief en te verzoeken om de behandeling van het voorkeursrecht uiterlijk 22 januari 2026 te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering;
5. Dit besluit in te schrijven in de openbare registers en bekend te maken in het Gemeentebled alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen;
6. Op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen op dit voorstel inclusief bijlagen en deze geheimhouding de dag na inschrijving in de openbare registers te beëindigen.

Besluit

Conform



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.



In dit voorstel stellen wij daarom voor om een voorlopig voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 2 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 voorlopig voorkeursrecht te vestigen en wordt de raad voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

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 maanden zal een keuze worden gemaakt tussen deze locaties. We willen echter voorkomen dat gedurende het keuzeprocess 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 en de belemmering door het voorkeursrecht beperkt mogelijk is, 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. Tevens is een concept van een omgevingsprogramma opgesteld, welke naar verwachting in december 2025 aan u zal worden voorgelegd voor vaststelling.

U heeft het document "Groeibeelden voor de buurtdorpen" vastgesteld. De gemeenteraad heeft dit document voorgelegd gekregen, waarna zij hebben 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. U heeft daarnaast 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 pre-advies, dat in dezelfde vergadering is voorgelegd, 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.

Omdat we verwachten dat het omgevingsprogramma vooruitlopend op de raadsvergadering over de definitieve vestiging wordt vastgesteld gaan we er vanuit dat het besluit van de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht plaatsvindt op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet (namelijk met als grondslag het omgevingsprogramma).

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 marktwaaarde. 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.

2.1 Er hoeft geen toepassing te worden gegeven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht.

Vooruitlopend op elke beschikking moet het college 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 in dit geval voor wordt gekozen om ook gebruik te maken van deze voorafgaande in kennis stelling, kan 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 voorkeursrecht. Als de eigenaar al vooruitlopend op de inwerkingtreding van het besluit kennis neemt van het besluit, kan zij ervoor kiezen om alvast te verkopen. Dat willen we voorkomen.

Gelet op de spoedeisende en vertrouwelijke aard van de procedure wordt daarom geadviseerd geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Awb (voorbereidingsprocedure) op basis van artikel 4:11, onder c van de Awb.

3.1 Zienswijzenprocedure voor het raadsvoorstel

Als eenmaal het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, gaat artikel 4:11, onder c Awb niet meer op. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden kunnen daarom op basis van het ontwerpvoorstel een zienswijze indienen. Het als bijlage 7 opgenomen ontwerpvoorstel wordt derhalve gedurende 4 weken ter inzage gelegd. De eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden worden in de brief waarin zij worden geïnformeerd over het voorkeursrecht op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ook wordt deze mogelijkheid opgenomen in de publicatie in het Gemeenteblad.

4.1 Vestiging voorkeursrecht door de gemeenteraad.

De Omgevingswet geeft de gemeente de mogelijkheid om vooruitlopend op een besluit van de raad reeds een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Het besluit van het college op basis van artikel 9.1 lid 2 Omgevingswet heeft ingevolge artikel 9.1 lid 4 Omgevingswet een geldingsduur van drie maanden. Na deze drie maanden vervalt het voorkeursrecht van rechtswege.

Om het voorkeursrecht te behouden moet de gemeenteraad binnen deze termijn besluiten het voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet. Door vestiging door de raad op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet, geldt het voorkeursrecht in beginsel voor de duur van drie jaar. Om het voorkeursrecht te behouden moet er binnen drie jaar na het besluit van de gemeenteraad tot vestigen van het voorkeursrecht een omgevingsplan worden vastgesteld. Gebeurt dit, dan zal het voorkeursrecht van rechtswege met vijf jaar (na inwerkingtreding van het omgevingsplan) worden verlengd. Deze termijn kan eenmaal met vijf jaar worden verlengd. Gebeurt het vaststellen van een herziening het omgevingsplan niet binnen de gestelde termijnen, dan vervalt het voorkeursrecht van rechtswege en is het op grond van artikel 9.3 lid 1 Omgevingswet niet mogelijk om binnen een termijn van twee jaar opnieuw een (voorlopig) voorkeursrecht te vestigen.

5.1 De wettelijke bekendmakingsvereisten moeten in acht worden genomen

Het voorkeursrecht treedt in werking als de beschikking is ingeschreven in de openbare registers (Kadaster). Direct 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.

6.1 Voorliggend voorstel kan openbaar worden nadat voorliggend besluit rechtskracht heeft gekregen.



Totdat het voorkeursrecht is ingeschreven, moet de beschikking niet openbaar worden gemaakt. Dit om te voorkomen dat er nog transacties plaatsvinden. Daarom geldt op deze beschikking een geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet totdat de inschrijving heeft plaatsgevonden. Na het openbaar worden, kan ook het besluit worden toegevoegd aan de openbare besluitenlijst zodat het opvraagbaar is.

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 percelen 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 deze percelen kunnen 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 bestendiging 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 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. Na besluitvorming door uw college, 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 een raadsinformatiebrief;
- Terinzagelegging collegebesluit, (concept)raadsvoorstel en raadsbesluit met bijbehorende bijlagen vanaf 5 november tot en met 17 december 2025 (6 weken);
- Zienswijzenperiode start op 5 november tot en met 3 december 2025 (4 weken);
- Behandeling (reactie op) zienswijzen en concept raadsvoorstel- en besluit in college eind december 2025;
- De behandeling door de gemeenteraad staat geagendeerd voor 22 januari 2026.

Rechtsbescherming; zienswijzen en bezwaren

Tegelijk met het besluit van het college wordt een voorstel gedaan aan de raad op grond van artikel 9.1 lid 1 sub b Omgevingswet. Vanaf het moment van inwerkingtreding, is het voor rechthebbenden mogelijk om een zienswijze in te dienen op het te nemen raadsbesluit, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In de kennisgeving aan rechthebbenden over de vestiging worden zij hierover geïnformeerd. Aan rechthebbenden wordt een termijn gesteld van vier weken, om een zienswijze in te dienen. Deze zienswijzen zullen in een reactienota zienswijzen aan de raad worden aangeboden ten tijde van de besluitvorming.

Eigenaren hebben na de voorlopige vestiging door het college en de definitieve vestiging door de raad de mogelijkheid om een bezwaarschrift tegen het besluit in te dienen. Deze bezwaarschriften worden gebundeld behandeld. Artikel 16.32c lid 1 Omgevingswet bepaalt dat in het geval er bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit van het college tot voorlopige vestiging, dit bezwaar en beroep na bestemming door de gemeenteraad tevens wordt geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

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

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 voor eigenaren als confronterend ervaren worden. 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.

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

Bijlagen

Bijlage 1	Kaart vestiging voorkeursrecht Noord-Oost
Bijlage 2	Perceelslijst voorkeursrecht Noord-Oost
Bijlage 3	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost A
Bijlage 4	Perceelslijst voorkeursrecht Oost A
Bijlage 5	Kaart vestiging voorkeursrecht Oost B
Bijlage 6	Perceelslijst voorkeursrecht Oost B
Bijlage 7	Concept raadsvoorstel – en besluit
Bijlage 8	Brief aan de eigenaren
Bijlage 9	Informatienotitie raad