

De gemeenteraad van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC RAALTE

bij de balie afgegeven op

02 MEI 2019

Lemelerveld, 2 mei 2019

Onderwerp: Zienswijze vestiging voorlopig voorkeursrecht Luttenberg

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten de _____, wonende _____ te Luttenberg, maak ik hierbij graag van de gelegenheid gebruik, een zienswijze in te dienen met betrekking tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht nabij de Elskampweg (locatie 2).

Cliënten waren uiterst verbaast toen ze vernamen dat er gedacht wordt over nieuwbouw op genoemde locatie. Mede omdat toen cliënten ongeveer 20 jaar geleden een woning gingen bouwen aan de Zandrug er toentertijd nadrukkelijk op gewezen werd dat er niet te hoog gebouwd mocht worden omdat anders het aanzicht vanaf het buitengebied te veel belastend/verstoord zou zijn.

Het moest allemaal passend zijn!

Door het bouwen aan de achterzijde van de woning zal er sprake zijn van een aanzienlijke waardedaling van de woning (planschade).

Natuurlijk is het zo dat er 20 jaar later een andere visie met betrekking tot uitbreiding van nieuwbouw kan zijn en dat door gebrek aan mogelijkheden keuzes gemaakt moeten worden. Keuzes die moeten omdat je er immers o.a. voor wilt kunt blijven zorgen dat jongeren zich kunnen vestigen in hun geboorteplaats. Maar keuzes betekent veelal ook offers; zoals aantasting woongenot, aantasting dorpsgezicht, aantasting groen/natuur, verstening buitengebied, zwaardere belasting bestaande wegen.

Dergelijke keuzes moeten weloverwogen gemaakt worden. Uit de door mij opgevraagde memo van 5 februari 2019 blijkt dat er in eerste instantie meerdere locaties in zicht waren. Hiervan bleven er uiteindelijk 5 over. Een van de locaties, locatie 4, viel af door de zware landschappelijke argumenten, maar ook door de hindercirkels (geluid en geur) van onder andere het bedrijf Booijnk. Een andere locatie, locatie 1, viel af omdat het valt binnen de zone van het industriegebied van 50 meter, gedeeltelijk binnen de LPG zone, is gelegen op een landschappelijke es en hogere archeologische verwachtingswaarde heeft.

Dus toen waren er nog maar 3.

Waarbij locaties 2 en 3 nagenoeg geen belemmeringen zouden hebben.

Maar is dat wel zo? Locatie 2, de locatie nabij de Elskampweg ligt aan dezelfde weg (Elskampweg) als locatie 1. Locatie 2 is landelijk gezien gelijk gelegen aan locatie 1. Waarbij gezegd moet worden dat bij bebouwing van locatie 2 het landschap (flora en fauna) veel meer zal worden aangetast.



Aanzien locatie 2

Immers locatie 2 ligt in een open terrein met weiland tegen bos aan en locatie 1 wordt aan een kant ingesloten door de Elskampweg een aan de andere zijde door het industrieterrein.



Aanzien locatie 1

Voor wat betreft het industrieterrein en de LPG moet gesteld worden dat zich daar nu ook al woningen bevinden. Ook qua infrastructuur is locatie 2 geen goede keuze, immers ontsluiting zal plaatsvinden via de Elskampweg.

Zowel de Elskampweg als de kruising in het dorp bieden onvoldoende ruimte voor intensiever verkeer.



Elskampweg

Het zal voor een ieder duidelijk zijn dat de bewoners van de Elskampweg, waarvan een deel nog agrarische activiteiten uitoefent meer bebouwing naar zich toe krijgt.

Locatie 5 is de enige locatie die zich in principe in Luttenberg zelf bevindt. Dit is een locatie die uitstekend bereikbaar is qua infrastructuur en die qua opbouw van het dorp goed bebouwd zou kunnen worden. Deze invulling zou geen verdere versterking van het buitengebied met zich

meebrengen. Ook blijft er voldoende groen in het dorp daar er in het centrum nog een groot open groen gebied is. Zoals zelf al gesteld is in de memo is de LPG zone op te vangen en wordt deze locatie door velen als ideaal gezien. Deze locatie ligt daarnaast ook op korte afstand naar winkels en horeca, waardoor eerder de fiets gepakt wordt of dat men lopend gaat.

Locatie 3 is uitbreiding aan de kant waarop op dit moment nog volop gebouwd wordt. De ontsluiting naar de Lemelerweg biedt voldoende mogelijkheden Dit betekend dat een ander goed op elkaar afgestemd kan worden. Wel betekend het natuurlijk ook op deze locatie dat er dan sprake zal zijn van verdere versterking van het buitengebied.

Kortom ik zou u gelet op ligging, natuur, landschappelijke waarde, infrastructuur willen verzoeken om op de locatie nabij de Elskampweg geen voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Gesteld zou kunnen worden dat dit dan wel straks uit de verdere uitwerking naar voren zal komen maar dan kan dit ook gelden voor de andere twee locaties waarop dit recht nu niet wordt gevestigd.

De twee meeste reële/haalbare locaties zijn locatie 5 en 3. Iedereen die terplekke gaat kijken zal dit beamen. Het zou gewaardeerd worden als gemeenteraad het dan ook aandurft alleen op deze twee locaties een voorlopig voorkeursrecht te vestigen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,