

Bijlage 4

Zienswijzen/reacties

Onderwerp: woningbouw Luttenberg

Het college van Burgemeester en Wethouders van Raalte
t.a.v. wethouder Wagenmans en mevrouw Bugter,

Wij zijn blij dat de gemeente in Luttenberg woningbouw wil realiseren voor onder meer jongeren. Voor de ontwikkeling van ons mooie dorp is het belangrijk om de jeugd in het dorp te houden.

Niet blij zijn wij met het feit dat de gemeente de locatie aan de Lemelerweg als één van de drie beoogde locaties heeft aangewezen. Op voorhand maken wij dan ook bezwaar tegen woningbouw op deze locatie. Daarbij beseffen ook wij dat niemand recht heeft op vrij uitzicht. De geraadpleegde jurisprudentie hierover is volstrekt duidelijk. Ons bezwaar is gericht op onder meer afwijking van structuurvisie en afwijking van toezeggingen en gewekte verwachtingen.

Onderstaand motiveren wij ons bezwaar.

1. Afwijking van structuurvisie

In de structuurvisie van de gemeente 2025 staat expliciet aangegeven:

"In de structuurvisie Luttenberg worden vier mogelijke locaties aangewezen. Na benutting van deze locaties moet dan ook naar nieuwe mogelijkheden worden gezocht".

De gemeente heeft nu andere locaties aangewezen dan de locaties in deze structuurvisie. De argumentatie daarvan is ons inziens onvoldoende onderbouwd. De nu aangevoerde redenen zoals onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor veevoederfabriek Booijink, landschappelijke waarde en ontsluiting waren ook bekend ten tijde van het opstellen van de structuurvisie. Wij vragen ons dan ook af welke juridische status de structuurvisie heeft. Als inwoners van de gemeente mogen we er toch vanuit gaan dat dit document rechtsgeldig is en bepalend is voor de invulling van de woningbouw in de jaren tot 2025?

2. Inbreiding gaat voor uitbreiding

Door de provincie, maar ook door uw gemeente wordt als uitgangspunt voor woningbouwplannen de stelregel gehanteerd: "inbreiding gaat voor uitbreiding". De beoogde locatie aan de Lemelerweg valt deels buiten de bebouwde kom en kan daarmee volgens ons worden gezien als een uitbreidingslocatie. Bovendien komt de locatie de compactheid van het dorp ook niet ten goede.

3. Gewekte verwachtingen en toezeggingen

In de brochure van de Borgwijk (nog steeds actueel op de website van de gemeente Raalte) staat onder meer het volgende vermeld:

"Het totale plangebied van nieuwbouwplan Borgwijk is circa 3,66 hectare groot. Borgwijk is de afronding van Luttenberg aan de noordoostzijde van de kern en wordt begrensd door de Lemelerweg in het zuiden en de Ter Borgweg in het westen. Aangezien het plan ook grenst aan het open buitengebied, dient deze zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast. De hoofdopzet wordt bepaald door een groene omlijsting van de woonbuurt. Een groenzone met wadi vormt de centrale as in de wijk."

De bewoners aan de Oosterbroek werden door uw gemeente verplicht om in laagbouw te bouwen omwille van het aanzicht van het dorp. Dit in tegenstelling tot de wensen van de bewoners die liever in hoogbouw wilden bouwen. Vanwege de plek hebben de bewoners van de Oosterbroek hier echter mee ingestemd. De tekst in uw brochure *"Aangezien het plan ook grenst aan het open buitengebied, dient deze zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast"* staat haaks op het besluit om het betreffende gebied mogelijk te benutten voor woningbouw. De tekst in de brochure en de vastgestelde structuurvisie wekt toch op zijn minst de verwachting dat Oosterbroek de rand van het dorp blijft?

Bovendien mogen bewoners er toch van uit gaan dat deze verplichte laagbouw, die niet meer aangepast kan c.q. mag worden, bewust is gekozen door de gemeente om te zorgen voor een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw voor een langere tijd, en niet voor slechts een paar jaar?

Zeker ook omdat uw gemeente heeft aangegeven dat de eerste 10 á 15 jaar niet gebouwd zal worden naast de Borgwijk. Dit is meerdere malen mondeling toegezegd door ambtenaar Marlon Hallink aan diverse bewoners. De bewoners mogen er toch van uit gaan dat dit rechtsgeldige toezeggingen zijn?

Een aantal huizen aan de rand van de Borgwijk is op dit moment in aanbouw of moeten zelfs nog gebouwd worden en er bestaat nu al een risico op nieuwbouw naast de Borgwijk, ondanks bovengenoemde gewekte verwachtingen en toezeggingen. Als men had geweten dat er binnen twee jaar een nieuwbouwplan naast de Borgwijk zou komen, dan had men deze kavels niet gekocht, maar wellicht als starter één van de beschikbare kavels voor hoogbouwwooning gekocht of gewacht op het nieuwe plan. Bewoners hebben namelijk niet voor niets navraag gedaan.

4. Omgevingsfactoren

- a. De huidige bewoners van de Borgwijk en de Lemelerweg horen geregeld het geluid van blaffende honden tijdens trainingen van de nabijgelegen hondenclub. Indien er nog dichterbij de hondenclub gebouwd wordt, kan dit leiden tot overlast met bijbehorende problemen;
- b. Er bevindt zich een varkenshouderij aan de Lemelerweg 35, met mogelijk geuroverlast en mogelijke uitbreidingsplannen. Wij vragen ons af in hoeverre de gemeente hier rekening mee heeft gehouden met de beoordeling van de locatie aan de Lemelerweg;
- c. Aansluitend aan de Lemelerweg 35 ligt een akkerbouw-perceel, waar gedurende het seizoen een aantal keer per week onkruidbestrijding op plaatsvindt. Wij vragen ons af of woningbouw vlakbij dit perceel wenselijk is vanuit oogpunt van volksgezondheid.

5. Waterhuishouding

De Borgwijk heeft een slechte waterhuishouding. Het gebied naast de Borgwijk ligt nog lager en zal voor meer problemen kunnen zorgen met betrekking tot overstromingen als gevolg van regenval;

6. Visie op dorpsontwikkeling

- a. De locatie aan de Lemelerweg ligt het verst uit de huidige dorpskern. Hier bouwen betekent dat de nieuwbouwwoningen waarin hoofdzakelijk jongeren zullen wonen steeds verder uit de kern van het dorp zullen komen te liggen. Dit komt de compactheid van het dorp niet ten goede;
- b. Bovendien zullen de jongeren grotendeels aan één kant van het dorp komen te wonen, terwijl andere wijken op den duur zullen verouderen. Hierdoor worden deze wijken ons inziens niet aantrekkelijker;
- c. Er is behoefte aan starterswoningen, woningen voor alleenstaanden en ouderen. Om deze woningen betaalbaar te houden voor deze doelgroep worden deze woningen veelal in rijen gebouwd en bij voorkeur in hoogbouw. Dit type woningen moet ons inziens niet aan de rand van het dorp komen.

Graag willen we het bovenstaande in een persoonlijk gesprek aan u op korte termijn toelichten.

Voor de goede orde delen wij u mee dat wij een afschrift van deze brief hebben toegezonden naar het bestuur van de vereniging voor Plaatselijk Belang Luttenberg en de gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

De aanwonenden van de Borgwijk en Lemelerweg

Beste Rineke en Francisca,

Hartelijk dank voor het prettige gesprek van maandagavond. Fijn dat jullie de tijd hebben genomen om ons te woord te staan.

Zoals besproken willen we via deze weg graag gebruik maken van de mogelijkheid om nog aanvullende punten onder jullie aandacht te brengen met betrekking tot de mogelijke nieuwbouw aan de locatie Lemelerweg. Jullie gaven aan deze nog mee te willen en kunnen nemen in de analyse en besluitvorming.

In de 'Reactienota informatie avond WRM Borgwijk fase 2' van de gemeente staat de volgende tekst:

12	Is het mogelijk om de 4 bomen naast (adres bij gemeente bekend) te verminderen tot 3? De groenstrook is vrij smal en de bomen gaan ten koste van schaduw en uitzicht. Indien mogelijk de meest zuidelijke boom laten vervallen.	De boomkeuze voorziet in soorten waar uiteindelijk op ooghoogte onderdoor gekeken kan worden. De betreffende bomenrij is noodzakelijk voor de inpassing in het landelijk gebied en <u>verfraaiing van de dorpsrand</u> .
----	---	--

Hierin wordt wederom aangegeven dat de huidige wijk de afronding van het dorp is, wederom een aanleiding voor ons om aan te nemen dat er niet (op korte termijn) aan de beoogde locatie aan de Lemelerweg gebouwd zou worden. Bovengenoemde reactie dateert van 23 mei jongstleden, oftewel gecommuniceerd nadat de mogelijke nieuwbouwlocaties bekend zijn gemaakt.

Verder lag de kavelprijs van Sigmeyer 16 (kavelnummer 56) bij kaveluitgifte op 17 mei 2017 hoger dan de andere kavels aan de Sigmeyer en de Lemelerweg (alle andere kavels van fase 3 waaronder vrijstaande kavels en kavels die in het verlengde van Sigmeyer 16 liggen). Uit navraag bij de gemeente bleek dat de ligging van Sigmeyer 16 de reden voor de hogere kavelprijs t.o.v. andere kavels was. Bewoners zijn bereid geweest om de hogere prijs te betalen voor het plekje aan de rand van het dorp. Verondersteld mag worden dat deze prijs niet is vastgesteld voor een periode van slechts twee jaar.

4. Prijslijst

Kavelnummer	Woningtype	Kaveloppervlakte	Kavelprijs inclusief BTW
54	2 ¹ kap	342 m2	€ 97.248
55	2 ¹ kap	342 m2	€ 97.248
56	vrijstaand	546 m2	€ 161.862
57	vrijstaand	685 m2	€ 194.780
58	vrijstaand	568 m2	€ 161.511
59	vrijstaand	561 m2	€ 159.520

Naar onze mening zou het getuigen van onbehoorlijk bestuur en onbetrouwbaarheid als er nú al een nieuwbouwplan naast / voorbij de Borgwijk zou komen (bovenop alle andere punten uit onze zienswijze d.d. 16 mei 2019), aangezien van sommige woningen de eerste stenen nog niet eens gelegd zijn en de rest van de wijk nog niet eens woonrijp is gemaakt. De gemeente verkoopt kavels met bepaalde kenmerken, zoals vrij uitzicht. Het is ons inziens onrechtvaardig en onrechtmatig wanneer de koopsom van de kavel nauwelijks voldaan is, de kenmerken door de gemeente weer veranderd worden en je als burger het nakijken hebt. Jullie hebben aangegeven dat het punt van onbetrouwbaarheid en onbehoorlijk bestuur wordt meegenomen bij de uiteindelijke afweging.

We hebben afgesproken dat we, zonder tegenbericht, door jullie bericht worden over eventuele besluitvorming.

Nogmaals bedankt voor de tijd en alvast een prettige vakantie gewenst.

Met vriendelijke groet,

Geachte heer / mevrouw

Keuze Iemelerweg? Elskampweg of Luttenbergerweg!

Waarom locatie havekamp/vondervoortseweg afgevalen? Staat in structuurschets! Booyink is toch geen 2e industrieterrein? Heel Luttenberg weet niet anders of daar komt de uitbreiding!
Waarom deze locatie geschrapt!! Moet hier niet over gestemd worden!!

Locatie Iemelerweg: uitbreiding op die locatie is om verschillende redenen niet gepast

Staat niet op de structuurschets als uitbreiding gepland

Diverse bewoners Oosterbroek hebben toezegging van hier wordt nooit meer of in ieder geval niet de eerste 25 jaar gebouwd!

Daarnaast hebben enkele bewoners Oosterbroek een niet prettig gevoel over gehouden bij de kavelkeuze. Voorbeeld: Persoon A eerste keuze was hoogbouw aan de Roseweert, toen zouden daar appartementen moeten komen en werd er gevraagd of men hier akkoord meeding. De desbetreffende persoon had financiering nog niet rond en heeft toen moeten afzien van de desbetreffende kavel omdat gemeente met appartementen/starterswoning aan de slag ging. Wat scherts zijn verbazing als later blijkt dat appartementen/starterswoning weer naar een andere plek verhuizen en de kavel werd verkocht aan een ander stel. Een seintje naar persoon A was ff op zijn plaats geweest. Toen door persoon A maar een andere kavel opgezocht aan de Roseweert, helaas had iemand anders een optie en deze werd toen snel gekocht. Toen maar naar de achterkant (oosterbroek), echter een probleem hier was alleen laagbouw toegestaan. De personen in kwestie hebben **zich laten overhalen** om dan maar laagbouw te bouwen aan de oosterbroek mede gezien het **toegezegde "vrije uitzicht"**.

Voor veel mensen was de goedkeuring van hoogbouw van de starterswoningen ook een teleurstelling want dit is ook zichtbaar vanaf de buitenkant!! Dit getuigt van een wisselvallig beleid! Onlangs werd een laatste kavel verkocht met een hogere prijs om dat het aan de rand lag met een blijvend uitzicht. Gemeente kom je toezeggingen na om geloofwaardig te blijven!

Daarnaast in de wandelgangen opgevangen dat ook aan enkele bewoners van Iemelerweg toezeggingen van vrij uitzicht zijn gedaan!!

Belemmeringen bedrijfslocatie ten Have en Bokseveld, de Hondclub etc.!!

Daarnaast wordt uitbreiding Borgwijk noord/oostelijke richting geen mooi aangezicht!! Steekt er a.h.w. een beetje uit

Kortom: Locatie Iemelerweg **geen** logische en eerlijke keuze

Locatie Elskampweg: zou kunnen maar alleen de linkerkant (als je vanuit dorp rijdt). Hier zou een mooi kleinschalig bouwterrein ontwikkeld kunnen worden.

Locatie Luttenbergerweg: meest geschikt,

Is geen verassing voor de inwoners van Luttenberg want staat in structuurschets. Omwonenden weten al jaren dat hier gebouwd gaat worden. Sluit mooi aan bij het "rond" bouwen van de kern. Daarnaast veilige ontsluiting naar school en winkels (processiepad) en naar de sportvelden. Kortom meest ideale locatie.

Optioneel: na een fietstochtje door luttenberg: Is uitbreiding langs ter borgweg geen optie? ik bedoel dan langs terborgweg, achter borgwijk richting ruitenveenseweg/tegenover ijsbaan. Dit gedeelte springt er niet echt uit en houdt luttenberg ook redelijk "rond". Geen directe "schade" voor aanwonenden!!

Succes.

Bugter, Rineke

Van:
Verzonden: 22 mei 2019 18:17
Aan: Bugter, Rineke
Onderwerp: nieuwbouw Luttenberg

Geachte Rineke Bugter

Volgens de berichten konden we tot 23 mei onze stem uit brengen voor het nieuwbouwplan Luttenberg. De link die ik had gaf geen gevonden pagina, vandaar deze mail.

Ik ben van de 3 opties nog het meest voor de locatie **Lemelerweg**:

- de bereikbaarheid is daar goed
- geen bomen kap
- geen hinder van bedrijventerrein
- geen milieu hinder als een benzinestation
- wordt niet gebruikt voor feesten en parkeergelegenheid
- heeft geen last van aardstralen
- geen groenplek voor in het dorp

Hopende op een wel overwogen keuze, misschien nog een andere locatie andere kant Lemelerweg/Havekamp hoek.

met vriendelijke groet,

Vooraf

Bij onderstaande argumentatie betrek ik ook opmerkingen en meningen die ik in gesprekjes met mensen in het dorp nogal eens hoor.

Argumentatie

*Vanuit het verleden, maar ook nu wordt vanuit de bevolking - telkens , dus vaak - betoogd dat het uitgangspunt moet blijven: woningen concentrisch bouwen rondom kerk (met toren), school en voorzieningen in de kom; deze als middelpunt hanteren. Vaak klonk het gezegde 'de kerk in het midden'.

*Als vervolg daarop: voorkom 'puisten' aan de rand, zoals bij de aantasting van de mooi gerealiseerde afsluiting van de dorpsrand bij A in erge mate het geval zal worden , bij B ook, maar in mindere mate.

* Ook als vervolg op het eerste uitgangspunt wordt vaak gehoord: opvulling van 'het gat' (in wat netter Luttenbergs ' de nog open plek') van locatie C is nu logisch, niet alleen vanwege de afstand van de locatie tot het midden van de dorpskom, maar vooral in aansluiting op de pas zo mooi gerealiseerde innovatie van Maria-oord en directe omgeving .

*Aantasting van landschap is er altijd, maar is bij locatie C gering. Bij locatie A zal - zo is menig keer gehoord - de aantasting van de smalle Elskampweg met prachtige laan heel ernstig zijn. Dat zou 'toch zonde zijn', nee nog erger: 'doodzonde'. 'En het is dan niet meer teug te draaien.'

*Locatie C heeft goede ontsluitingsmogelijkheden naar meerdere kanten en is (vooral voor jonge gezinnen en ouderen van belang) makkelijk aan te sluiten op de al door de gemeente gerealiseerde veilige fiets- en looproute naar voorzieningen, met name school , sportvoorzieningen, Elckerlyk, gezondheidscentrum en supermarkt.

*Locatie C levert geen belemmeringen of bedreigingen op voor bedrijfsvoering. Bestaande bedrijven kunnen verder. Er zijn geen boerenbedrijven in de directe omgeving; deze ondervinden of leveren dus (ook in Luttenberg een gevoelig aandachtspunt) geen hinder.

Succes met de uitwerking van alle opmerkingen en verdere voortgang.

Wat is een (beschermde) dorpsgezicht?

Een dorpsgezicht is volgens de Monumentenwet 1988 “een groep onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde en in welke groepen zich één of meer monumenten bevinden”

Het perceel Elskampweg is niet officieel aangewezen als een beschermd dorpsgezicht. Toch vind ik, dat dit stukje landschap zeer karakteristiek is voor het dorp Luttenberg. Allereerst zegt de naam “Elskamp” al, dat het hier een eeuwenoude “kaamp” betreft. Dat is landbouwgrond, die door het jaarlijks opbrengen van mest en compost, in de loop der eeuwen opgehoogd is. Zo ontstond de glooiing in het landschap.

Verder is de Elskampweg een schitterende laan. Uniek in Luttenberg, nergens anders vind je zo'n statige eikenlaan. De weg wordt omzoomd door Hollandse eiken, die naar schatting 80 tot 100 jaar oud zijn en nog zeker decennia lang meekunnen. Ook deze bomenlaan zorgt voor een bijzonder karakteristiek aanzicht van de Elskamp. Deze bomen moeten met zorg behandeld worden, gekoesterd als groene longen en leefgebied voor vele vogels en insecten.

De weg is een smalle weg, ontworpen op het verkeer van lang geleden. Dat betekent, dat automobilisten elkaar stapvoets kunnen passeren en dat een landbouwvoertuig of vrachtauto afgewacht moet worden aan het begin of eind van de weg.

Stel dat het perceel Elskampweg wordt aangewezen als locatie voor dorpsuitbreiding, wat zijn dan de gevolgen?

1. Het verloren gaan van de bijzondere glooiing in het landschap, een cultuurhistorisch perceel.
2. Schade aan de prachtige bomenlaan. Voor de ontsluiting van het bouwperceel zullen er diverse monumentale eiken gekapt moeten worden. Het bouwverkeer zal zich door de smalle bomenweg moeten “wurmen”, hetgeen zeker voor beschadigingen aan de stammen zal leiden.

Ik vind deze twee punten van het grootste belang. Het betreft hier twee zaken, die onherstelbaar beschadigd zouden worden. Sterker nog: vernietigd. Vandaar dat ik hierbij met klem verzoek om de Elskampweg NIET als bouwlocatie aan te wijzen!

Bugter, Rineke

Van:
Verzonden: 19 mei 2019 12:49
Aan: Bugter, Rineke
Onderwerp: In/uitbreiding Luttenberg

Geachte mevrouw Bugter,

Ik heb de informatie bijeenkomst op 6 mei jl. bezocht.

Naar aanleiding daarvan wil ik het enquête formulier invullen om mijn voorkeur voor locatie bekend te maken. Tijdens de bijeenkomst is gezegd dat er ook aangegeven kan worden als er toch een voorkeur is voor een locatie die niet valt onder de keuzes die de gemeente uiteindelijk geschikt heeft geacht.

Nu mis ik op het formulier de 4e keuze "overige". Wanneer ik het formulier wil invullen, word ik gedwongen een keuze te maken tussen A, B of C.

Maar ik wil niet dat mijn stem gaat naar één van deze locaties, ik wil aangeven dat mijn voorkeur uitgaat naar de "afgevalen" locatie Vondervoortsweg.

Mijn argumentatie:

- * Dit is een inbreidings locatie, dus geen puist aan de rand van de bebouwing
- * Dit is jaren geleden al aangewezen als mogelijke nieuwbouw locatie
- * Deze locatie ontnemt naar genoeg geen vrij zicht aan bestaande bebouwing
- * Ontsluiting mogelijk zowel aan Vondervoortsweg als Lemelerweg
- * Stankcirkel mag geen bezwaar zijn, maalderij ruik je overal in het dorp, zeker ook op de aangewezen mogelijke locaties.
- * Bereikbaarheid van de maalderij komt niet in gevaar, al het verkeer van en naar de maalderij gaat via Butzelaarstraat.
- * Met de mogelijk verplaatsing van de maalderij in Raalte, is het nog maar de vraag of de locatie Luttenberg op termijn zal blijven bestaan.

Ik hoop dat mijn voorkeur op deze manier toch meegenomen zal worden in de besluitvorming.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

Met vriendelijk groeten,

Gemeente Raalte
t.a.v. afdeling Wonen, mevrouw R. Bugter
Zwolsestraat 16
8101 AC Raalte

rineke.bugter@raalte.nl

Luttenberg, 16 mei 2019

Betreft: nieuwbouwplannen Luttenberg, keuze en argumentatie locatie bouwgrond

Geachte mevrouw Bugter,

Hierbij mijn reactie in de keuze voor een voorkeurslocatie voor toekomstige bouwwerkzaamheden in Luttenberg.

De voorkeur heeft Locatie 4.

De locatie tegenover Maalderij Booyink blijft de beste optie. Het creëren van woonvoorzieningen op deze locatie zorgt voor het versterken van de kern van Luttenberg en sluit goed aan bij de initiatieven voor een herinrichting van het centrum van Luttenberg. De eerste acties hiervoor zijn reeds in werking gezet met aansluiting op de nieuwe bouwlocatie Maria-Oord. Kerk, Supermarkt en Kroeg zijn dan dichtbij voor zowel jong en oud. De voor Luttenberg typische groenvlakken in en rondom Luttenberg kunnen in tact gehouden worden, iets dat in de Structuurvisie 2025+ nog eens scherp is omschreven als het kenmerk van Luttenberg. Ook verwijs ik naar Provinciaal beleid van de provincie Overijssel uit de Catalogus Gebiedskenmerken van Overijssel, september 2018.

De overlast van Maalderij Booyink is iets wat ook geldt voor bestaande bewoners van Luttenberg. Booyink zal derhalve alle voorzieningen moeten treffen om deze overlast te voorkomen. Niet alleen voor nieuwe bewoning, maar reeds ook voor bestaande bewoners. Of verplaatsing als volksgezondheid in gevaar komt, wanneer dit aan de hand is bij nieuwe bewoning in de directe omgeving.

Echter, een keuze uit de 3 aangewezen locaties, is mijn keuze locatie **Lemelerweg**, Borgwijk 2.

Motivatie:

- Sluit goed aan op de huidige leefsituatie van Borgwijk.
- Voorkeur voor starterswoningen sluit aan op de invulling van "de jonge wijk" van huidig Borgwijk.
- Moderne infrastructuur voorzieningen is reeds aanwezig, kan voor Borgwijk 2 zo doorgetrokken worden.
- Beoogde type bewoners sluit goed aan bij de wijk Borgwijk 1. E.e.a in verband met harmonisch woongenot.
- Geen beperkingen als gevolg van bedrijfschillen, milieu, directe overlast door geur en van brandstof- of chloorvoorzieningen etc.
- Het dorpse karakter met verschillende groenvlakken in de kern Luttenberg, beschreven in de Structuurvisie 2025+ van de Gemeente Raalte, wordt niet aangetast.
- Ook past deze keuze bij Provinciaal beleid op dit gebied, zie Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel van 26 september 2018, pagina 11.
- Geen gevaarlijke situatie door plaatsing zonnepanelen en bijv. gevaar voor schittering met bosbrandgevaar
- Geen aardstralen met alle gevolgen voor volksgezondheid, irritatie en het herhaaldelijk aanbrengen van voorzieningen hiertegen in de woningen.
- Eenvoudig uitbreidbaar.

Locatie Luttenbergerweg.

Dit typisch voor Luttenberg stuk grasland niet inzetten voor de bouw van rijstjeshuizen. Dit past totaal niet in de opzet van dit deel van Luttenberg, de wijk Bloemenbosch.

Het niet kiezen van deze locatie sluit aan bij provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteitsambities, o.a. contrasten opvoeren, versterking van de specifieke identiteit etc.

Daarnaast heeft dit gebied te maken met de overlast van omliggende bedrijven zoals Aannemersbedrijf Jansman (lawaai), ATL Auto Techniek (geparkeerde auto's, lawaai, brandstoffen, gas) en zwembad (chloorgebruik en -voorziening). Ook zijn er in dit deel van Luttenberg veel aardstraallijnen, die bij de bestaande bewoners binnen Bloemenbosch ertoe leiden dat hiervoor telkenmale extra maatregelen genomen moeten worden om deze af te buigen en gezondheidsklachten hierdoor te verminderen.

De geluidsoverlast in de wijk Bloemenbosch zal vergroot worden, vooral in de zomermaanden, omdat Boemenbosch en omgeving al extra geluidsoverlast heeft vanuit de camping en de sportvoorzieningen in deze omgeving. Door de bergvorming worden geluiden versterkt in de directe omgeving. Nog meer geluidsoverlast vanuit de andere zijde van dit gebied, wordt dan helemaal ondraaglijk!

Daarbij speelt, gezien de grote behoefte aan nieuwe woningen in Luttenberg, dat dit gebied niet uitbreidbaar is. Deze is beperkt tot maximaal 40 woningen, incl groenvoorzieningen.

Deze grondlocatie is typerend voor Luttenberg en dit grasland is ook functioneel in haar gebruik voor de agrarische uitstraling van Luttenberg en wordt daarnaast als uitvalbasis gebruikt bij de

verschillende dorpsfeesten in Luttenberg. Daarbij is dit de enige plek in centrum Luttenberg voor het grootse Luttenbergs Vuurwerk als gevolg van strengere wetgeving op dit gebied.

Voor vragen of uitleg ben ik altijd bereid u hiervoor van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

Luttenberg 8-7-2019

Gemeente Raalte

College van burgemeester en wethouders

Postbus 140

8100 AC RAALTE

Betreft; zienswijze locatiekeuze nieuwbouw Luttenberg

Geachte burgemeester en wethouders,

6 mei 2019 zijn wij naar de voorlichting geweest in Elckerlyck over de nieuwe bouwlocatie in Luttenberg. Er werd daarbij aangegeven dat er wat locaties waren afgefallen ivm het op slot gooien van bedrijven. Er bleven er drie over waaronder aan de Lemelerweg, pal naast ons landbouwbedrijf.

Na afloop hebben we aan mevr. R Bugter gevraagd hoe dit met ons bedrijf aan de Lemelerweg zat. Zij deelde mee dat wij niet als bedrijf (een landbouwbedrijf) mee waren genomen. Er was niet bekend dat er een bedrijf zat (wat ons zeer verbaasde). Er werd aangegeven dat er een nieuw omgevingsrapport moest worden opgemaakt. In de tussentijd hebben wij bezwaar gemaakt tegen het voorkeursrecht van koop. Wij kregen bericht dat, omdat we geen eigenaar van de grond waren waarop de eventuele nieuwbouw zou komen, het bezwaar niet terecht was en met het verzoek om dit in te trekken. Dit hebben we gedaan. De inhoudelijke argumenten zouden meegenomen worden bij de locatiekeuze.

Na over en weer contact met mevr R Bugter kregen we vrijdag 5 juli jl. het bericht dat het omgevingsonderzoek was afgerond. Dit viel ontzettend negatief voor ons uit; als de nieuwbouw aan de Lemelerweg zou komen het bedrijf zou op slot gegooid worden. Dit vinden we niet acceptabel. Wij kunnen niet uitbreiden wat voor ons en eventuele opvolgers een probleem wordt. De waarde zal ook naar beneden gaan want bij eventuele verkoop is het stukken minder waard. Wij hopen dat dit voor jullie ook zwaar mee telt zodat er afgezien wordt om opnieuw aan de Lemelerweg te gaan bouwen. Vervelend ook dat door fouten in het beginstadium wij niet als bedrijf zijn aangemerkt waardoor we nu actie moeten ondernemen terwijl andere locaties afvielen doordat er anders bedrijven op slot gingen.

We zijn altijd bereid om deze brief mondeling toe te lichten.

Wij wachten op een gunstige beslissing,

Met vriendelijke groet

28-4-2019

Betreft: bezwaar tegen voorkeursrecht van koop locatie Lemelerweg te Luttenberg ivm realiseren woningbouw

GEMEENTE RAALTE	
Koopie aan:	
Ingek.	30 APR. 2019
Eind nr.	
Zaak nr.	
Beantw. op:	JA NEE

Geachte mevrouw/mijnheer,

Bij deze wil ik bezwaar in dienen tegen jullie voornemen om een voorkeursrecht van koop op het perceel aan de Lemelerweg in Luttenberg te gaan leggen. Wij verwachten dat als er hier nieuwbouw komt ons dit gaat belemmeren in het exploiteren en eventuele uitbreiding van ons agrarisch bedrijf aan de Lemelerweg 35a. Dit ivm eventuele hinderwet, stankcirkels enz.

Ons uitzicht wordt ook minder fraai wat ons woongenot verminderd en ook zal resulteren in een waardevermindering ivm eventuele verkoop.

Met vriendelijke groet,

De Gemeenteraad van de gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Luttenberg, 7 mei 2019.

Onderwerp: Zienswijze vestiging voorlopig voorkeursrecht Elskampweg.

Geachte leden van de raad,

Namens het gezin Elshof (Rob, Mathilde, Suzan, Maud en Lynn) wonende aan de Zandrug 26 te Luttenberg willen wij onze zienswijze weergeven op het vestigen van voorlopig voorkeursrecht Elskampweg, met als doel daar in de toekomst nieuwe woningen te bouwen.

Deze locatie is volgens ons om meerdere redenen **minder** geschikt voor nieuwbouw.

Ten eerste: het mooie historische karakter van deze plek (glooiend landschap door de Zandplaat uit de IJstijd) met de aansluitende bomenrij naar het Herdersdiek bosje toe. Dit bosje is destijds aan Landschap Overijssel geschonken om de inwoners van Luttenberg te laten genieten van de natuur. De bomenrij van Elskampweg naar dit bosje geeft een mooie aansluiting van de natuur vanaf de Elskampweg naar dit bosperceel. Er lopen en vliegen diverse wildsoorten langs deze bomenrij opzoek naar voedsel (zie onder **Ten derde**).

Ten tweede: de mooie fraaie authentieke bomenlaan aan de Elskampweg, deze kan niet blijven bestaan, gezien de noodzakelijke ontsluiting van het verkeer dat vanaf deze nieuwbouwlocatie zal komen. Nu al is het in de ochtend en avond druk met autoverkeer door deze mooie bomenlaan.

Ten derde: de bijzondere flora en fauna op deze locatie. Er broeden meerdere spannetjes patrijzen en spechten in dit gebied. Deze vogelsoorten zijn beschermd en worden steeds zeldzamer in Nederland. Daarnaast zitten in het Herdersdiek bosje meerdere soorten vleermuizen die tegen het schemer, langs de bomenrij naar de Elskampweg op zoek gaan naar eten. Ik nodig U uit om dit zelf te komen waarnemen vanuit onze tuin. Het is een mooi gezicht om nog zoveel kleine verschillende soorten vleermuizen te zien, op zoek naar voedsel (tegen schemertijd!).

Ten vierde: er zijn betere locaties bekend en beschikbaar binnen de bebouwde kom van Luttenberg of direct aansluitend, **die minder belastend** zijn voor de natuur en infrastructuur. Gedacht kan worden aan locatie tegenover ATL of de locatie achter het bedrijventerrein het witte-hekke, qua centrale ligging (dichtbij sporthal en school) natuurbelasting en infrastructuur zou de locatie tegenover ATL het meest geschikt zijn.

Wij zijn zeker geen tegenstanders van nieuwbouw en vinden dit ook noodzakelijk voor de leefbaarheid van ons mooie dorp en hopen dan ook dat U voor de locatie midden in het dorp kiest, dichtbij sporthal, zwembad, tenniscomplex (extraleiden) en de school !!

Met vriendelijke groet,

Aan
Gemeente Raalte
Afdeling Bezwaar
Zwolsestraat 16
8101 AC Raalte

Luttenberg, 29-04-2019

GEMEENTE RAALTE	
Klomp Raal	
01 MEI 2019	
De Raad	
Zaak nr.	
Ja	Neen

Onderwerp: Bezwaar nieuwbouwplan

Geacht college van B en W,

Wij zijn zeer onaangenaam verrast en onrustig door de bouwplannen die het plaatselijk belang heeft bekend gemaakt, terwijl er altijd gesproken is over een uitbereiding bij de Havekamp. Zoals het krantenbericht (van de Stentor) heeft gemeld, zijn er 3 kansrijke locaties aangewezen, hier is de havekamp tot onze verbazing niet in vermeld. Ook bij het lezen van dit artikel wordt gesproken over "maar" 3 mogelijkheden. Volgens ons zijn er veel meer dan alleen maar 3 mogelijkheden in Luttenberg.

Ons huis aan de Reehorst is zo gesitueerd dat de zijkant/achterkant een open karakter heeft en is zo aangelegd, dat deze uitzicht heeft op de mooie natuurrijke Elskamp. Als dit bebouwd gaat worden heeft dit grote gevolgen voor ons woongenot. Maar ook voor de vele natuurliefhebbers die gebruik maken van het wandelpad door de Elskamp.

De ontsluitingsweg van en naar de Elskamp is niet berekend om veel verkeer te verwerken. Dit zou ook ten koste gaan van de vele eikenbomen die langs deze weg staan. De kruising bij de grot zal veel meer verkeer te verwerken krijgen op dit gevaarlijke drukke punt waar veel scholieren oversteken om naar school te gaan.

Het bos, de weide, akkervelden waarin talrijke diersoorten leven en broeden zullen door het nieuwe plan op de Elskamp verloren gaan. Hier leven vele beschermde diersoorten.

Mede dankzij mijzelf heb ik ervoor gezorgd dat de boom waarin de buizerd elk jaar broedt behouden is gebleven. Toen de gemeente het bos aan het onderhouden was. Deze weide is echt zijn jachtgebied. Naast de buizerd leven er vele hazen, reeën en bijzondere vogels; groene spechten en bonte spechten, uilen, vleermuizen maar ook boommarters, steenmarters en eekhoorntjes. Het zou verschrikkelijk zijn als dit zou verdwijnen met het oog op een groenere wereld.

Mocht dit onverhoopt doorgaan, dan gaan wij een verzoek tot planschade indienen.

Graag nodigen wij U uit om onze situatie te bekijken.

Met Vriendelijke Groeten

LOCATIES WONINGBOUW



infographic Anke Arts

De gemeenteraad van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

Luttenberg, 3 mei 2018

GEMEENTE RAALTE	
Kopie van	
Ingek.	03 MEI 2019
Dor. nr.	
Zaak nr.	
Verenigd oordeel	JA NEE

Onderwerp: Zienswijze vestigen van een voorlopig voorkeursrecht

Geachte leden van de Raad,

Middels deze brief wil ik u kenbaar maken dat wij, bewoners van de Zandrug 30, gebruik maken van ons recht om een zienswijze in te dienen met betrekking tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht nabij de Elskampweg (locatie 2).

De Elskampweg is een laan die zich al decennia siert met oude grote bomen en die het daarom niet toelaat om auto's van in tegengestelde richting al rijdend te passeren. De Elskampweg is een laan die het aanzicht van Luttenberg bepaald als je middels deze laan het dorp komt in rijden. Het realiseren van nieuwbouw direct gelegen aan de Elskampweg zal dan ook directe gevolgen hebben voor deze laan. De huidige situatie laat het infrastructureel niet toe dat er een vermeerdering van het verkeer komt wat een direct gevolg is van nieuwbouw.

Ook wordt er in de Structuurvisie 25⁴⁵ (opgesteld door Gemeente Raalte) als kwaliteitsopgave voor Luttenberg gesteld dat lanenstructuur waar mogelijk versterkt moet worden. De Elskampweg is hét voorbeeld van een laan in Luttenberg die behouden moet blijven zoals deze is. Mijn vraag is dan ook om de Elskampweg niet aan te merken als voorkeursrechtlocatie.

Niet alleen de laanstructuur van de Elskampweg maar ook de flora en fauna zullen enorm te lijden krijgen onder nieuwbouw. De bebossing aan de Reehorst is de habitat voor meerdere beschermde diersoorten waaronder buizerds, bonte spechten, vleermuizen e.d. Door het realiseren van nieuwbouw zullen deze beschermde dieren geen verdwijnen en dat moet voorkomen worden.

Natuurlijk speelt het woongenot ook een rol in het schrijven van deze zienswijze echter ben ik me ervan bewust dat dit enkel subjectief is. Bovenstaande punten daarentegen zijn dat zeker niet. Toch is het feit dat je uitkijkt op het mooie landschap van Luttenberg een heerlijkheid en zou bebouwing wel degelijk van negatieve invloed zijn op ons woongenot maar ook niet te vergeten op de waarde van ons huis (planschade).

Ik wil u vragen deze zienswijze ter harte te nemen en nog een goed naar de overige aangewezen locaties kijken in vergelijking tot de Elskampweg. Alle andere locaties zijn infrastructureel veel beter uitgevoerd en bieden daarmee een betere basis voor het realiseren van nieuwbouw locaties.

Hoogachtend,

De Gemeenteraad v/d Gemeente
Raalte

Postbus 140
D100 AC Raalte



De gemeenteraad van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC RAALTE

02 MEI 2019

Lemelerveld, 2 mei 2019

Onderwerp: Zienswijze vestiging voorlopig voorkeursrecht Luttenberg

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten de heer en mevrouw Bosgoed, wonende Zandrug 20 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 Lemeierweg 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,

Luttenberg , 25-04-2019

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	25 APR. 2019
Doc. nr.	
Zaak nr.	
Raalte	
ontv.	JA NEE

Geachte college van burgemeester en wethouders van de gemeente

Middels deze brief wil ik kenbaar maken dat ik bezwaar maak tegen het plan om de Elskampweg als nieuwe woningbouwlocatie aan te wijzen.

Als voornaamste redenen voer ik aan :

*De ontsluiting aan de Elskampweg , dit is een smalle weg met een mooie authentieke bomenrij ,

Deze zal grotendeels gekapt moeten worden om de veiligheid te waarborgen.

*De extra drukte die er aan de Elskampweg en het kruispunt Elskampweg/ Harmelinkstraat zal ontstaan . Kinderen die over moeten steken naar school en die naar het sportcomplex moeten.

*Wij hebben het woongenot aan de achterzijde van onze woning en deze wordt ons door dit bouwplan ontnomen.

*Toen we het huis bouwden wilden we graag hoogbouw bouwen maar dit mocht niet omdat wij het aangezicht van het dorp waren en dat moest laagbouw zijn.

*De diversiteit aan flora en fauna wordt verstoord . Zoals vleermuizen , patrijzen en steenuilen die hier leven.

*Tevens verdwijnt hiermee een stukje heuvelachtig natuurgebied waar notabene enkele wandelroutes doorheen lopen.

Met vriendelijke groet ,

Luttenberg, 5 Mei 2019

Geacht College van Burgemeester & Wethouders,

Hierbij maken wij bezwaar tegen het beding van de gemeente op het recht op eerste koop, van één van de aangewezen percelen in Luttenberg. Namelijk het perceel aan de Elskampweg.

Hieronder zullen wij een aantal puntjes uiteenzetten, waarom wij vinden dat het perceel aan de Elskampweg, (23 Hectares), niet geschikt is voor een nieuw bouwplan.

Het gebied waar het perceel zich bevindt, beschikt over een diversiteit aan Flora & Fauna... verschillende soorten uilen, patrijzen, vleermuizen, buizerds, spechten en andere beschermde diersoorten en planten zijn er gehuisvest. De natuur die we nog hebben in ons land, moeten we koesteren. Het zou eeuwig zonde zijn, wanneer dit perceel met al z'n schoonheid, plaats moet maken voor beton... en deze dieren en planten verdwijnen uit onze buurt.

Tevens is het vanuit historisch oogpunt gezien, een bijzonder gebied... bestaand uit een oude dekzandlaag uit verulogen tijden, die voor de glooiingen in het landschap zorgt. En waar veel mensen plezier aan beleven om hier te wandelen.

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	08 MEI 2019
Loc. nr.	
Plaats nr.	
Verzand nr.	

Het fraaie uitzicht aan de achterzijde van onze woning zal verdwijnen en daarmee ons woongenot. Dat willen we natuurlijk niet. Met de bouw destijds, moesten wij ons houden aan bepaalde voorwaarden, omdat dit voor het "aanzicht" van het dorp gewenst was.

De aanrijroutes naar het centrum van Luttenberg.. hoe willen ze dit realiseren? De smalle Elskampweg met z'n karakteristieke, mooie bomenrij, is daar zeker niet geschikt voor. Dan zullen mooie, gezonde bomen gekapt moeten worden... dat kan toch nooit de bedoeling zijn! Deze mooie "laan" moet behouden blijven!

En ontsluitingswegen realiseren via de bestaande wijk de Zandrug... is ook geen optie... dan moet er teveel verkeer door deze wijk en uitkomen bij 't knooppunt "de Smit" (Kruising Iemelerweg/harmelinkstraat/butzelaarstraat)... en dat is nu al z'n druk punt!

Het perceel aan de Elskampweg vormt geen eenheid met de bestaande bebouwing... daar is een ander perceel meer geschikt voor.

Bebouwing op het perceel Luttenbergerweg/heuvelweg, zal meer een eenheid vormen met de bestaande bebouwing. Het verandert het aanzicht van het dorp ook niet ten nadele.

Tevens zal er, wanneer daar eenmaal bebouwing is, niet meer zo hard gereden worden, zoals dat nu wel het geval is.

Vanaf de rotonde tot aan Maria Dord, en omgekeerd, zit de gang er vaak nog stevig in bij menig bestuurder.

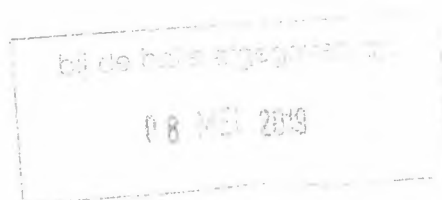
De ontsluitingswegen zijn daar ook makkelijker te realiseren en het is het perceel met het meest aantal hectares... dat gezien de vraag naar woningen dus ook het gunstigst is.

Wij begrijpen best, dat het een hele klus zal zijn voor de mensen, die hier een besluit over moeten nemen.

Maar we hopen, dat we U hebben kunnen overtuigen van het feit, dat het perceel aan de Elskampweg ons inziens niet geschikt is voor nieuwbouw.

Met Vriendelijke groeten

Bezwaar
Claim voorkeursrecht
bouwgrond Luttenberg



College van Burgemeester & Wethouders
Postbus 140
0100 A.C. Raalte

GEMEENTE RAALTE	
Kopie van:	
Ingek.	08 MEI 2013
Doo. nr.	
Zach. nr.	
Stempel	