

AANTEKENEN

Burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC RAALTE

GEMEENTE RAALTE	
Kopie aan:	
Ingek.	20 MEI 2019
Doc. nr.:	
Zaak nr.:	
Bericht v. ontv.	JA NEE

Lemelerveld, 17 mei 2019

Onderwerp: Bezwaar tegen vestiging voorlopig voorkeursrecht Luttenberg

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Namens cliënten, de heer en mevrouw te Luttenberg, maak ik hierbij graag van de gelegenheid gebruik, een bezwaarschrift in te dienen met betrekking tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht nabij de Elskampweg (locatie 2), bij besluit d.d. 2 april 2019 en gepubliceerd d.d. 5 april 2019 in de Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden.

Cliënten waren uiterst verbaasd 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 kunnen 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 Booijnck. 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.



Aanzicht 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 en aan de andere zijde door het industrieterrein.



Aanzicht 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 of de Zandrug. Zoals in de bijlage van de memo van 5 februari 2019 staat te lezen.

Zoals op de foto te zien is, is de Elskampweg een smalle weg met aan beide zijde van de weg bomen, een soort van laan. Een weg die ontzettend mooi en passend is voor de omgeving maar zeker niet geschikt is voor intensivering van gebruik.

Het omzagen van de bomen zou een 'no go' moeten zijn, daar je daarmee een mooie entree van het dorp zou vernietigen. Het mooie groene landschap zou daardoor ook aangetast worden. Ook de genoemde ontsluiting via de Zandrug is in feite niet haalbaar immers de Zandrug heeft ook uiteindelijk weer de ontsluiting op de Elskampweg. Ook binnen de bebouwde kom is dit een smalle straat. Op de Zandrug rijd je als het ware rond; er is geen andere manier dit kleine wijkje uit te komen als via de Elskampweg.

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



Elskampweg

Het zal voor een ieder duidelijk zijn dat de bewoners aan de Elskampweg, waarvan een deel nog agrarische activiteiten uitoefent meer bebouwing naar zich toe krijgen indien gekozen wordt voor locatie 2.

Locatie 5 is de enige locatie die binnen de bebouwde kom van Luttenberg is. 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 verstening 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 verstening van het buitengebied.

Kortom ik zou u gelet op ligging, natuur, landschappelijke waarde, infrastructuur en het feit dat op locatie 2 het minst aantal woningen gebouwd kan worden 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 meest reële/haalbare locaties zijn locatie 5 en 3; waarom dan een voorlopig voorkeursrecht vestigen op 3 locaties? Iedereen die ter plekke gaat kijken zal dit beamen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

R**AANGETEKENDE BRIEF**

NL frankering betaald 8,45

41gr

D

PostNL

175553 17-05-2019 14:22

RECOMMANDÉ

NL

3SRPKS573511044

8100AC 140

GEMEENTE RAALTE		
Kopie aan:		
Ingek.	20 MEI 2019	
Doc. nr.:		
Zaak nr.:		
Bericht v. ontv.	JA	NEE

Bx W gemeente Raalte
Postbus 140
8100 AC Raalte