

RUIMTE VOLK

Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen

Gemeente Raalte

CONCEPT - Januari 2025

RUIMTE VOLK

Project:	Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen
Opdrachtgever:	Gemeente Raalte
Status:	Concept
Datum:	16 januari 2025
Projectcode:	5.24.113
Auteurs:	Sjors de Vries Koen Klouwen Judith Hinfelaar

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Raalte. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RUIMTEVOLK noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

CONCEPT

INHOUD

Inleiding 4

Luttenberg 8

Bijlage 16

CONCEPT

Inleiding

CONCEPT

AANLEIDING

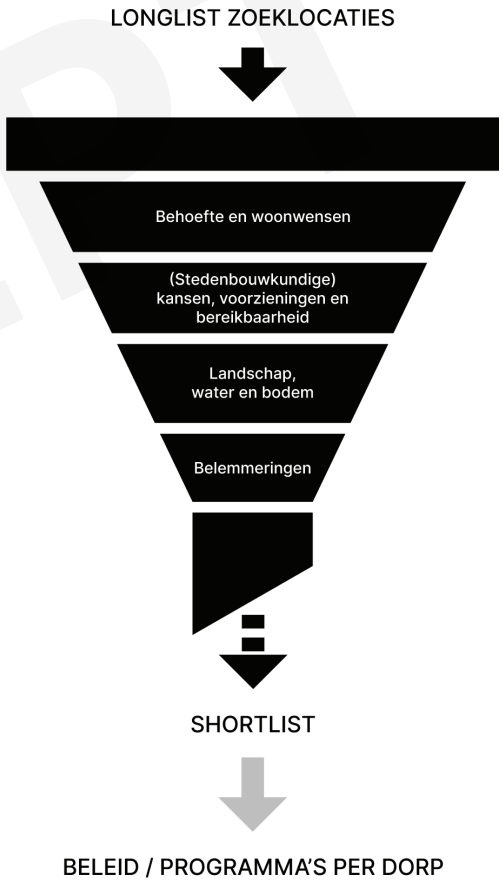
In het coalitieakkoord 2022-2026 is de bouw van 3.000 woningen in de gemeente Raalte de komende tien jaar als stip op de horizon gezet. Het overgrote deel van de groeiopgave - zo'n 2.400 woningen - dient te landen in de kernen Heino en Raalte. Maar daarnaast bestaat ook de ambitie om voor 2033 in de zeven buurtdorpen en het buitengebied circa 500 tot 600 woningen te realiseren. Om deze groei op een toekomst-bestendige manier vorm te geven heeft de gemeente RUIMTEVOLK gevraagd een verkenning uit te voeren naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten.

In deze analyse is op hoofdlijnen een beeld geschetst van de behoefte en opgaven per dorp en zijn verschillende potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties per dorp onderzocht op kansrijkheid. Dit is gebeurd op basis van een ruimtelijke analyse, ambtelijke werkateliers, een digitale enquête en input en reflectie van de dorpen tijdens twee bewonersavonden. De uitkomsten dienen als basis voor nieuw te ontwikkelen beleid en actualisatie van het woningbouwprogramma.

SHORTLIST WONINGBOUWLOCATIES

Deze analyse leidt tot een shortlist van potentiële woningbouwlocaties per dorp. Deze komt voort uit een langere lijst met mogelijke locaties. Per locatie is de kansrijkheid voor woningbouw weergegeven aan de hand van verschillende thema's. Op de volgende pagina zijn deze thema's (en de manier van scoren) uitgewerkt.

Uit de opgehaald input vanuit de dorpen blijkt dat er in sommige kernen vraag is naar een uitbreiding van het aantal werklocaties. De vraag of dit wenselijk is, is een politieke afweging. Dit hangt samen met de profileringsdiscussie over welk soort bedrijvigheid waar in de gemeente Raalte gefaciliteerd moet worden. Om niet vooruit te lopen op deze discussie zijn potentiële werklocaties niet meegenomen in dit onderzoek. Wel kan in algemene zin gezegd worden dat het ruimtelijk gezien het meest logisch is om eventuele nieuwe werklocaties direct aangrenzend aan bestaande werklocaties te realiseren.



Figuur 1. Proces om tot meest kansrijke locaties te komen: van longlist naar shortlist.

CONCEPT

BEOORDELINGSMETHODIEK

De verkenning bestaat zoals gezegd uit een ruimtelijke analyse, ambtelijke beoordelingen, uitkomsten van eerdere participatiebijeenkomsten, een digitale enquête en gesprekken met de plaatselijke belangen en inwoners van de dorpen. Bij inbreidingslocaties gaat het in de regel om (een bundeling van) braakliggende percelen of locaties waar transformatie of sloop-nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort. Voor de potentiële locaties voor uitbreiding zijn zones direct aangrenzend aan het dorp aangewezen. Beschermde cultuurhistorische of natuurgebieden zijn daarbij uitgesloten. Met deze uitbreidingszones wordt onderzocht welke kanten elk dorp eventueel op kan groeien.

Iedere locatie is getoetst op kansrijkheid voor woningbouw vanuit verschillende criteria, welke voortkomen uit gemeentelijke beleid (onder andere de omgevingsvisie) en inbreng van professionals en inwoners uit de dorpen. Deze criteria en de wijze van beoordeling staan hiernaast beschreven. Uitkomst van deze analyse is een selectie van meest geschikte of kansrijke locaties om woningen toe te voegen in en/of rond de dorpen. Voor deze locaties is een snelle eerste analyse gemaakt van het aantal woningen dat daar gerealiseerd zou kunnen worden. Bij uitbreidingslocaties is hier uitgegaan van dorpse dichtheden (zo'n 15 tot 25 woningen per hectare). Bij inbreidingslocaties is nauwkeuriger ingezoomd, en is een inschatting gemaakt van een woningbouwprogramma dat goed stedenbouwkundig in te passen is.

DRAAGT BIJ AAN EEN COMPACTE KERN / ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

Kansrijk
De locatie draagt bij aan de ontwikkeling van een compacte kern, bijvoorbeeld door een ligging vlakbij de voorzieningen en door gebruik te maken van ruimte binnen het huidige dorp. Een locatie kan ook bijdragen aan een compacte kern als deze op een plek ligt waardoor het dorp zo veel mogelijk in een cirkel rond het dorpshart groeit.

Minder kansrijk
Een locatie scoort minder positief als deze ver van het dorpshart ligt of het dorp verder "uitrekt". Deze factor is mede afhankelijk van de andere potentiële ontwikkellocaties in het dorp. De locaties die het minst bijdragen aan een compacte kern/zuinig ruimtegebruik scoren het minst positief.

RELATIEF GOED TE ONTSLUITEN

Kansrijk
Een locatie scoort positief als deze gemakkelijk te ontsluiten is via bestaande infrastructuur. Ook kan een positieve score worden toegekend als met een ontwikkeling bestaande verkeersknelpunten in het dorp kunnen worden opgelost.

Minder kansrijk
Er wordt een minder positieve score toegekend als een locatie veel ingrepen in de infrastructuur vraagt om een goede ontsluiting te creëren of om de verkeersveiligheid te waarborgen.

WEINIG HINDER DOOR ANDERE FUNCTIES

Kansrijk
Er wordt een positieve score toegekend als er naar verwachting geen grote milieu- en veiligheidsbelemmeringen voor woningbouw spelen op een locatie, of als een ontwikkeling belemmeringen oplost. Hier is bij eventuele verdere ontwikkeling altijd extra onderzoek naar nodig.

Minder kansrijk
Bij hinder van bepaalde functies scoort een locatie minder positief. Denk aan de geluidshinder die bedrijven veroorzaken, of geurhinder van veehouderijen. Ook moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld een veiligheidszone voor explosiegevaar rond tankstations.

CONCEPT

RELATIEF WEINIG BELEMMERINGEN IN HET WATER- EN BODEMSYSTEEM

Kansrijk
Locaties die weinig belemmeringen kennen als het om het water- en bodemsysteem gaat, scoren positief. Daarbij gaat het altijd om een afweging tussen de verschillende locaties die in en om het dorp verkend zijn. Het ene dorp in de gemeente Raalte ligt immers gunstiger (vaak hoger) qua water- en bodemsysteem dan andere. In dit onderzoek is verkend welke locaties in elk dorp relatief het meest gunstig liggen.

Minder kansrijk
Locaties waarbij door de waterhuishouding en bodemgesteldheid relatief veel uitdagingen liggen voor woningbouw (denk aan plekken met een hoge grondwaterstand, waar een uitdating ligt om de bodem juist te vernatten, of plekken waar naar verwachting veel water afgevoerd of geborgen moet worden), scoren minder positief.

SLUIT AAN BIJ RECENTE OF BESTAANDE ONTWIKKELINGEN

Kansrijk
Sommige potentiële locaties grenzen aan bestaande of recente woningbouwplannen, of worden door aangrenzende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin sluiten ze logisch aan op de meeste recente ontwikkelingen in het dorp, zeker als er ook gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld dezelfde verkeersontsluiting.

Minder kansrijk
Een minder positieve score betekent dat een woningbouwlocatie niet aansluit op recente of bestaande ontwikkelingen, of deze mogelijk zelfs in de weg zitten. Bijvoorbeeld als een locatie naast een geplande uitbreiding van een bedrijventerrein ligt.

VERSTERKT DORPS KARAKTER

Kansrijk
Een locatie scoort extra positief als er kansen liggen om het karakter en/of de structuur van het dorp te verbeteren. Bijvoorbeeld door woningbouw te realiseren op plekken die verouderd of in onbruik geraakt zijn.

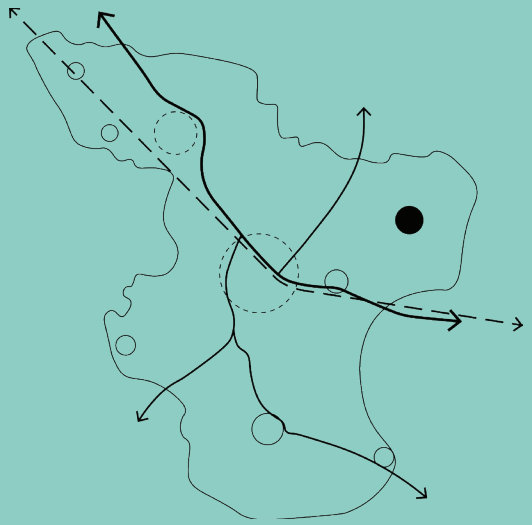
Minder kansrijk
Locaties die waardevolle stedenbouwkundige of cultuurhistorische structuren ondermijnen krijgen een minder positieve score. Ook kan er een minder positieve score worden toegekend wanneer woningbouw belemmeringen oplevert voor een belangrijke maatschappelijke functie die moeilijk op een andere plek in het dorp te realiseren is.

KANS OM HET LANDSCHAP TE VERSTERKEN

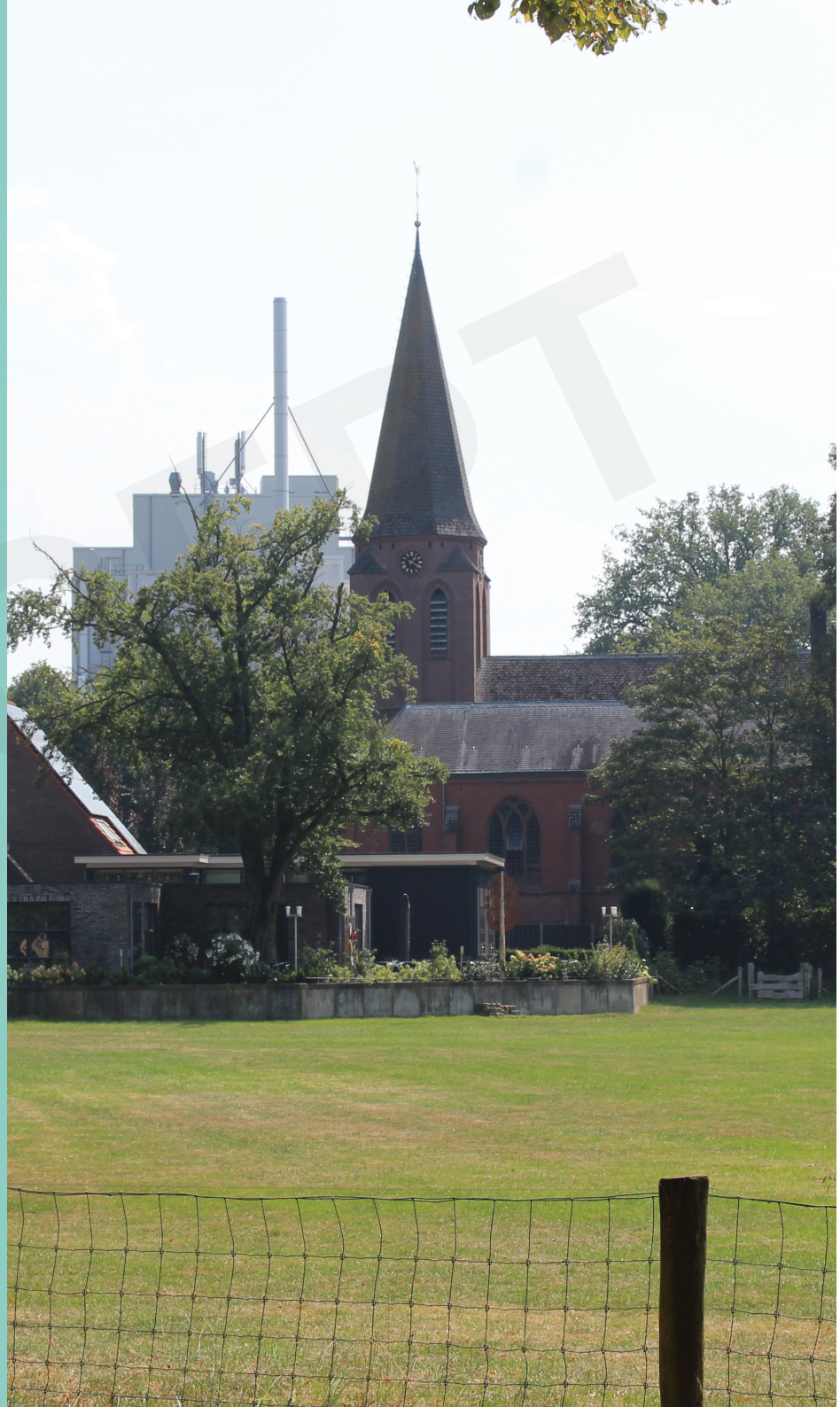
Kansrijk
Op sommige locaties liggen mogelijkheden om met woningbouw het landschap te ontwikkelen, of een betere overgang te creëren tussen het dorp en landschap. Op deze locaties scoort dit criterium positief.

Minder kansrijk
Potentiële locaties die ten koste gaan van waardevol landschap of groen in het dorp, scoren minder positief. Daarbij is specifiek aandacht voor de beleefbaarheid van het landschap vanuit het dorp en beschermde natuurgebieden.

CONCEPT



Luttenberg



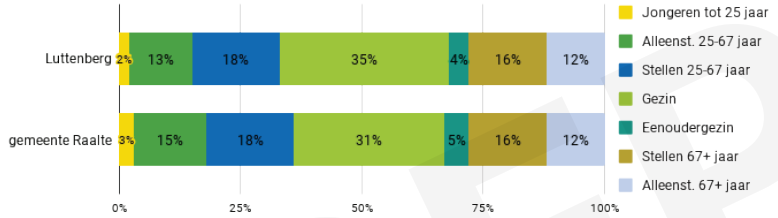
CONCEPT

LUTTENBERG

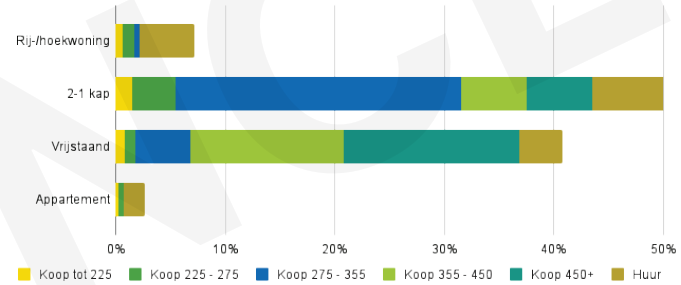
In het oosten van de gemeente, aan de voet van de Sallandse Heuvelrug, ligt het dorp Luttenberg. In het dorp wonen circa 2.250 inwoners. Luttenberg kenmerkt zich als een dorp met een hechte gemeenschap en een actief dorpsleven. Vanuit de samenleving worden veel activiteiten georganiseerd. Het bekendste evenement is het jaarlijkse Luttenbergsfeest.

Inwoners zijn over het algemeen betrokken bij hun leefomgeving en zetten zich dan ook graag in voor het bewaken en versterken van de kwaliteiten van het dorp. Luttenberg kent, zeker voor het inwoneraantal, een relatief hoog voorzieningen-niveau. Zo heeft het dorp een gemeenschapshuis, een basisschool en een huisarts. Ook kent Luttenberg een breed sportaanbod met onder andere een sporthal, zwembad en manege. Door de nabijheid van natuurgebied de Sallandse Heuvelrug weten ook diverse recreanten en toeristen Luttenberg te vinden.

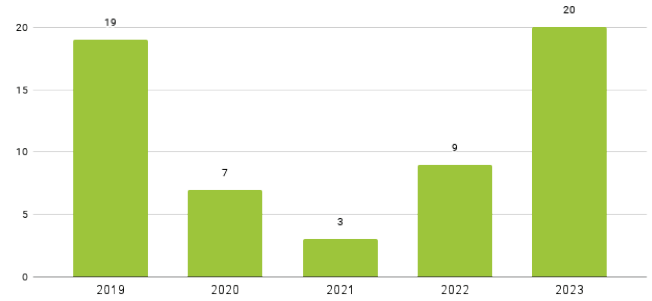
Hoewel Luttenberg een levendig dorp is, is het dorp ook aantrekkelijk om de rust, ruimte en het open landschap. Aan de zuidzijde van het dorp heeft men uitzicht op de gelijknamige Luttenberg: een heuvel die een geïsoleerd deel van de Sallandse Heuvelrug vormt. De Luttenberg is een natuurgebied met bos, heide en veelzijdigheid aan flora en fauna.



Figuur 2. Huishoudenstypen in Luttenberg (bron: CBS, 2023)



Figuur 3. Woningtypen en prijsklassen in Luttenberg (bron: CBS, 2023)



Figuur 4. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Luttenberg (bron: gemeente Raalte, 2024)

2.250 inwoners

In Luttenberg wonen wat meer gezinnen dan gemiddeld in de gemeente Raalte.

909 woningen

De woningvoorraad bestaat voor verreweg het grootste deel uit 2-kappers en vrijstaande woningen. Dit zijn voornamelijk koopwoningen.

58 woningen

In Luttenberg werden de afgelopen jaren zo'n 60 woningen gebouwd. In 2024 waren 23 woningen in aanbouw. Er zijn nog concrete plannen voor 20 woningen (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

→ Luttenberg ligt aan de rand van een stuwwal (de Luttenberg) en tussen twee historische essen. Mede door dit waardevolle landschap is Luttenberg vooral richting de noord- en westkant gegroeid.

→ Het dorpshart ligt daardoor aan de oostkant van het dorp. Hier liggen de meeste voorzieningen, zoals de supermarkt, basischool en kerk. Een aantal panden van (voormalige) voorzieningen bieden door leegstand mogelijk kansen voor herontwikkeling of transformatie.

Landschap, water en bodem

→ Ten zuiden van Luttenberg ligt de Luttenberg (de naamgever van het dorp). Deze stuwwal zorgt voor flinke hoogte verschillen in en rond het dorp. Vanaf de Butzelaarstraat biedt het hoogteverschil prachtige uitzichten over de historische es en het lagergelegen landschap. Deze es, maar ook de es aan de westkant van het dorp zijn belangrijke cultuurhistorische landschapselementen. Qua woningbouw-mogelijkheden is dit een zwaarwegend aandachtspunt.

→ De kerkweide is een belangrijk landschappelijk en maatschappelijk onderdeel van het dorp, en wordt geregeld gebruikt voor evenementen. Woningbouw op deze plek ligt niet voor de hand.



LEGENDA

Infrastructuur
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Voorzieningen
- Pand met maatschappelijke functie (TOP10NL)
- Terrein met maatschappelijke functie (TOP10NL)
- Winkelfunctie (provincie Overijssel)
- Onderwijs en kinderopvang (TOP10NL)
- Gezondheidszorg (TOP10NL)
- Sportcomplex (TOP10NL)
- Dorpshart

Bereikbaarheid
- Bushalte (Openstreetmap)
- 300 m afstand vanaf bushalte

Figuur 5. Voorzieningen in Luttenberg



LEGENDA

Infrastructuur
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Landschap
- Groen element (provincie Overijssel, RUIMTEVOLK)
- Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
- Bosperceel (TOP10NL)
- Archeologische es (CultGIS)
- Natuurlijke afwatering (CultGIS)
- Zicht vanuit dorp op het landschap (RUIMTEVOLK)
- Vooroorlogse bebouwing (BAG)

Water en bodem
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
- Relatieve laagte (AHN)
- Relatief hooggelegen gebied (AHN)
- Hoogtelijn (TOP10NL)

Figuur 6. Landschap, water en bodem in Luttenberg

→ Het feit dat er grote hoogteverschillen zijn in Luttenberg, betekent ook dat veel gebieden buiten de kern relatief laag liggen. Op deze lagergelegen plekken spelen zeer waarschijnlijk water(bergings)opgaven.

Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ De bedrijven op het bedrijventerrein zijn van een lage milieucategorie. Daardoor zijn ze niet erg belemmerend voor woningbouw in de omgeving. Dat geldt niet voor de veevoederfabriek aan de oostkant van het dorp. De hindercirkel van dit bedrijf beperkt de mogelijkheden voor woningbouw aan die kant van Luttenberg.

→ Met name ten oosten van Luttenberg zijn een aantal veehouderijen gevestigd. Een deel van de ondernemers hier verwacht op middellange termijn te stoppen. Dit biedt mogelijk kansen voor de transformatie van erven naar een woonfunctie.

→ Ten westen van Luttenberg lopen een aantal buisleidingen. Naar verwachting brengen deze, gelet op de afstand, geen grote beperkingen met zich mee.



Figuur 7. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Luttenberg

Figuur 8. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Luttenberg

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Heeten. Deze is door **373 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

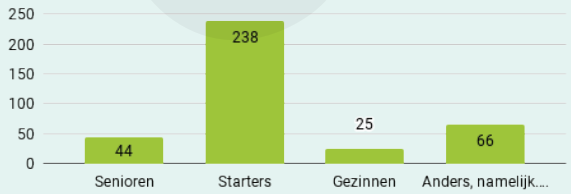
Top 3 redenen om te verhuizen:

1. Ik wil naar een woning die geschikt is voor senioren
2. Ik wil het huis uit en op mezelf wonen
3. Ik wil kleiner wonen

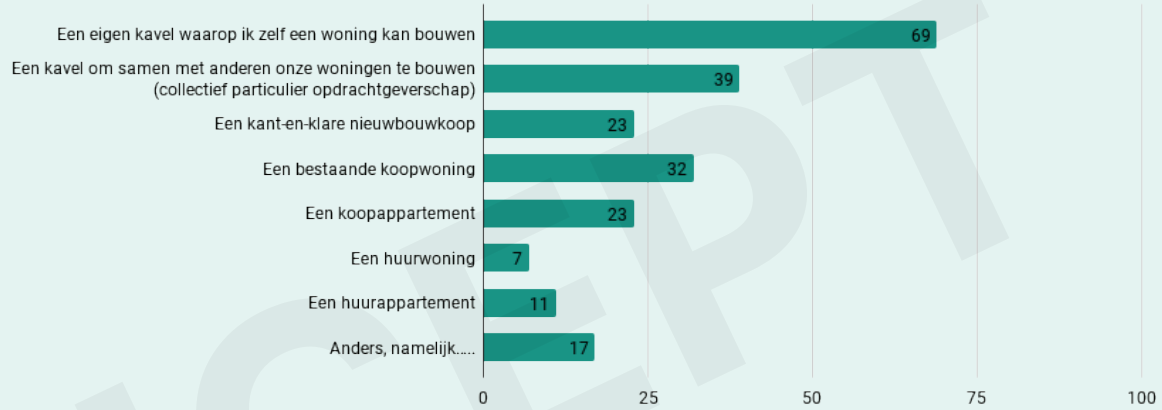
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

1. Het type woning dat ik zoek is niet beschikbaar
2. Woonplezier/-comfort van de huidige woning
3. Er is geen aanbod in de prijsklasse waarin ik zoek

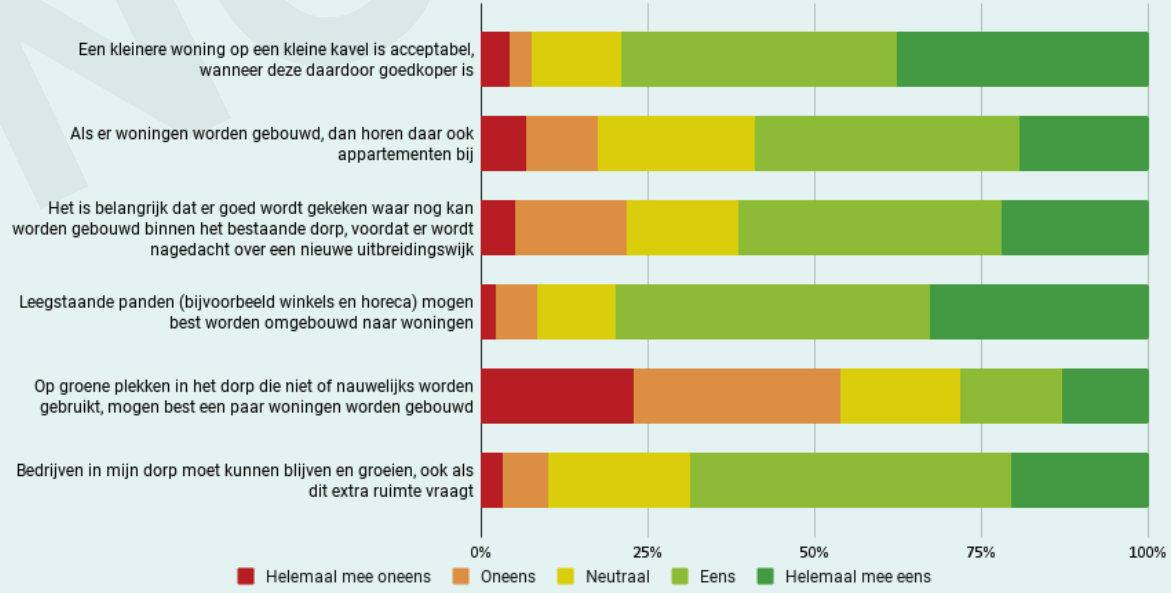
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



Antwoorden op de vraag: waar gaat uw voorkeur naar uit bij een nieuwe woning?



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



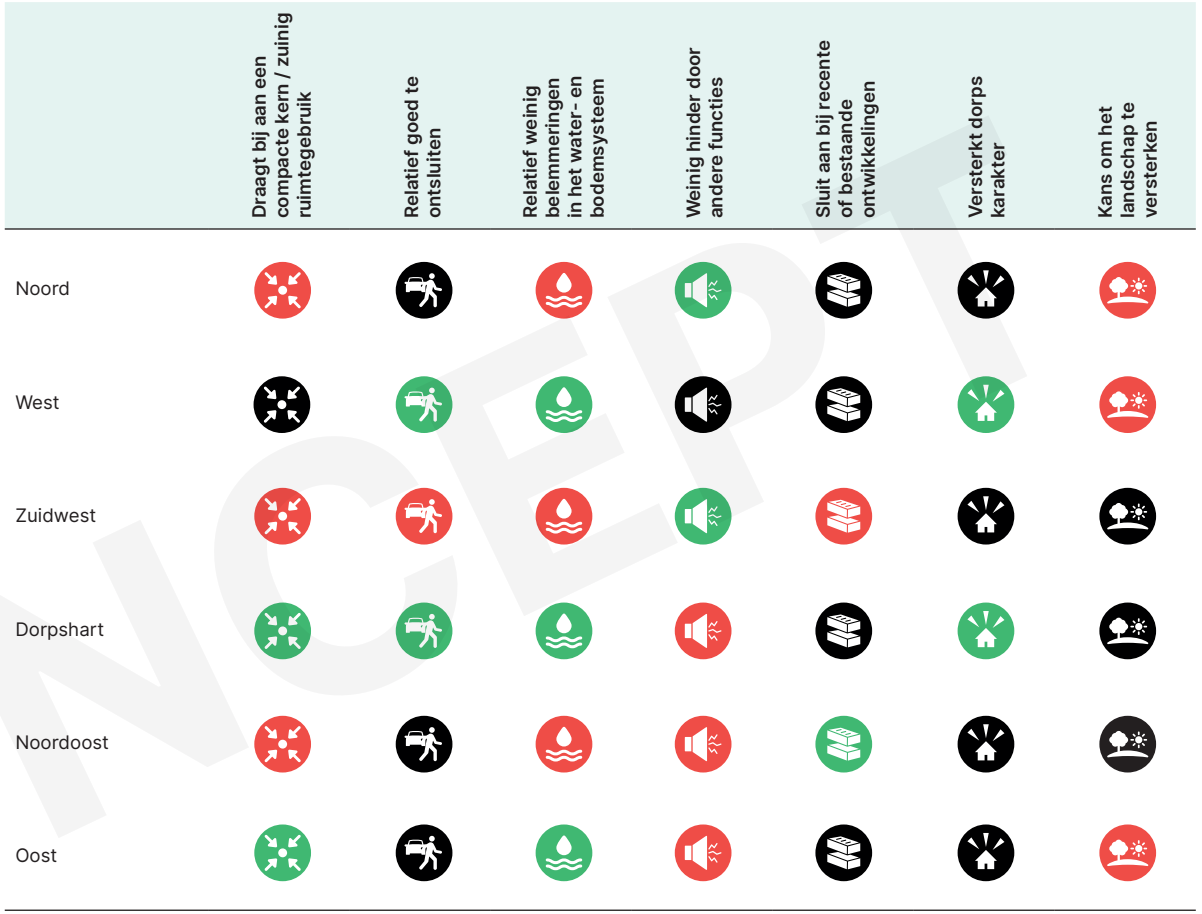
CONCEPT

KANSEN VOOR WONINGBOUW

Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken hoe kansrijk verschillende locaties in Luttenberg zijn voor eventuele woningbouw.

→ **Noord**: deze locatie ligt rond de huidige ijsbaan. Er is hier geen sprake van milieutechnische belemmeringen. De locatie ligt echter voorbij de groene dorpsrand van Luttenberg, wat vanuit landschappelijk perspectief een negatief punt is en niet bijdraagt aan een compacte kern. Daarbij komt dat het een laaggelegen plek is (daarom is het nu een ijsbaan), wat grote uitdagingen meebrengt voor de water-huishouding. Toch zou deze locatie eventueel ruimte kunnen bieden aan een aantal woningen. De doelgroepen starters en gezinnen liggen hier - gelet op de afstand tot het dorpshart - dan het meest voor de hand.

→ **West**: de locatie rond de Elskampweg ligt op een es, waardoor het hoger ligt. Dit is tegelijkertijd een belemmering, door de cultuur-historische waarde van de es. Woningbouw biedt mogelijk wel kansen om een breder bereikbaarheidsvraagstuk op te lossen. Een ontsluiting vanaf deze locatie naar de rotonde op de Luttenbergweg zou voor een deel van het dorp een verbetering zijn qua mobiliteit. Wel moet het profiel van de Elskampweg dan naar verwachting worden aangepast. Als laatste ligt er een kans om met de ontwikkeling een impuls te geven aan de naastgelegen buurt en een aantrekkelijke dorpsrand te creëren.



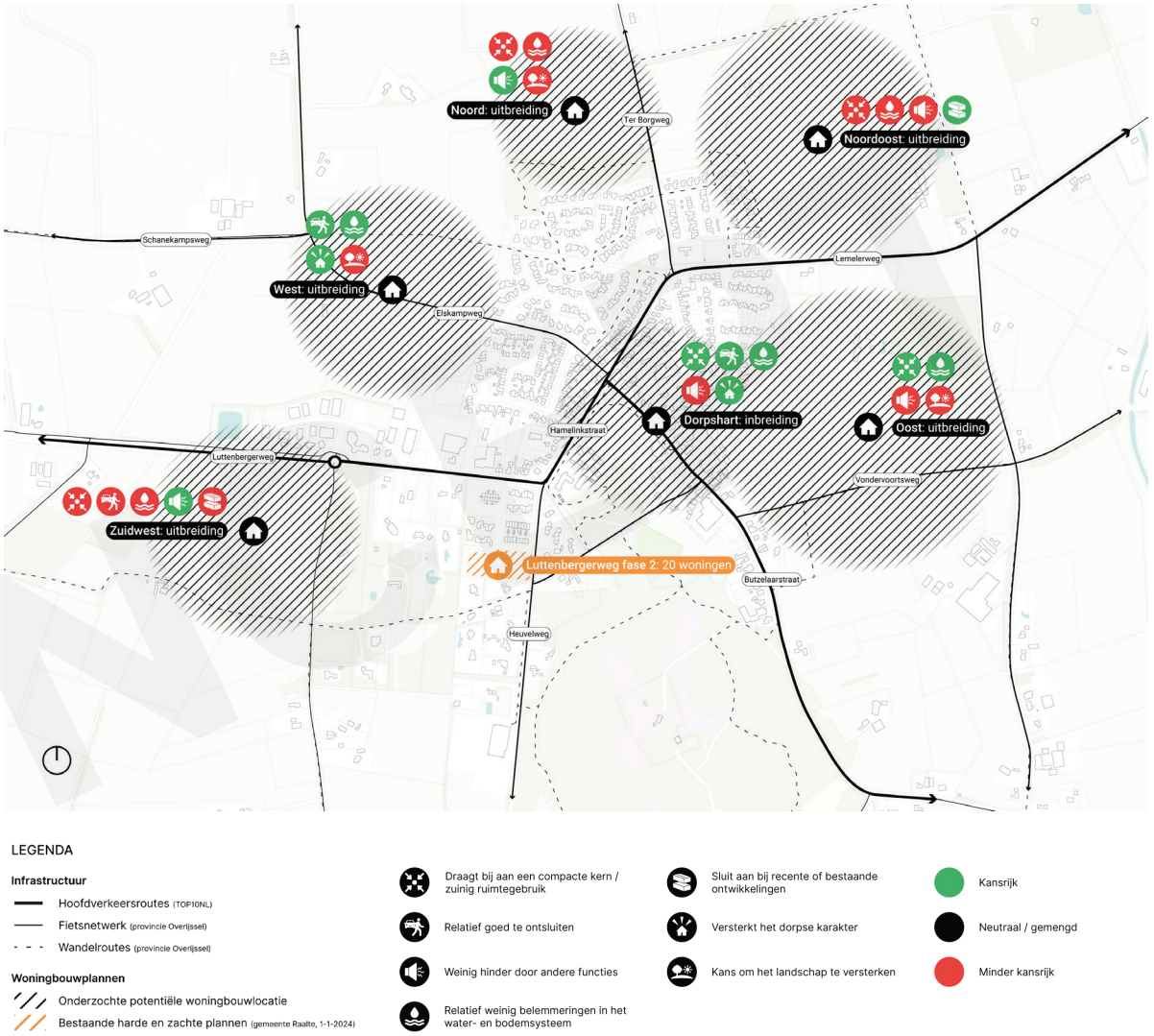
Figuur 9. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Luttenberg

CONCEPT

→ **Zuidwest**: de locatie ten zuidwesten van Luttenberg kent weinig milieutechnische belemmeringen. De locatie ligt echter los van het bestaande dorp (het bedrijventerrein niet meegerekend), en relatief laag. Qua ontsluiting moeten er de nodige aanpassingen worden gedaan om een veilige verkeerssituatie te creëren - de situatie op de Luttenbergerweg wordt voor fietsers nu al als onveilig ervaren. Ook is het de vraag of deze locatie logisch is als volgende ontwikkeling van Luttenberg, gezien de ligging voorbij het bedrijventerrein.

→ **Dorpshart**: in het dorpshart is er op een aantal plekken ruimte voor transformatie of verdichting. Dit zou bij uitstek bijdragen aan zuinig ruimtegebruik. Bovendien kan een nieuwe invulling van sommige gebouwen een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Het dorpshart is naar verwachting het meest geschikt voor compacte woningen, die een plek kunnen bieden aan starters en ouderen. Een belangrijke kanttekening is dat een groot deel van het dorpshart binnen de hindercontour van het veevoederbedrijf ligt.

→ **Noordoost**: deze locatie sluit aan op de vrij recente uitbreiding van Luttenberg aan de noordoostkant van het dorp. Het dorp zou door eventuele woningbouw op deze plek wel verder opgerekt worden. Ook heeft deze locatie te maken met een hindercontour van de nabijgelegen veehouderij. Het water- en bodemsysteem zorgt voor een uitdaging: door een relatief lage ligging moeten er waarschijnlijk extra ingrepen worden gedaan.

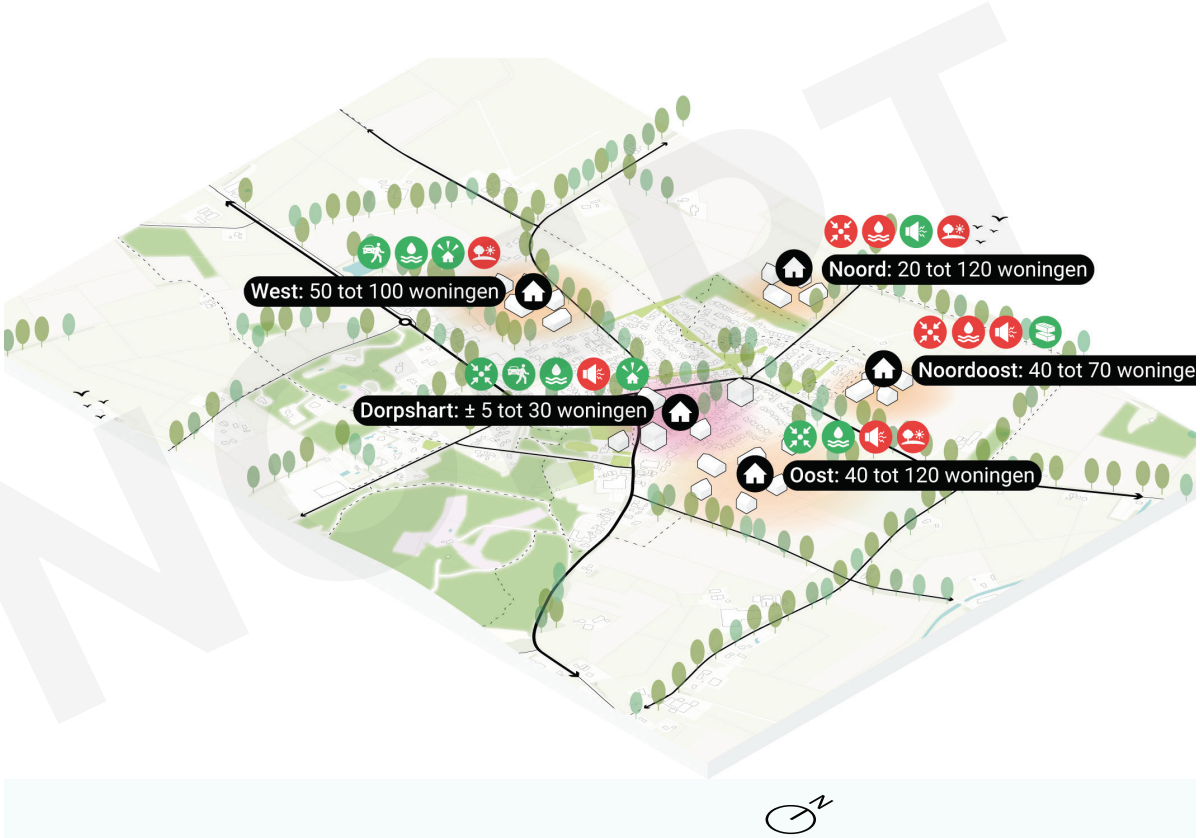


Figuur 10. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Luttenberg

→ **Oost**: van oudsher is er nooit gebouwd op de es ten oosten van het dorpshart. Vanuit de wens om een compact dorp te ontwikkelen is deze locatie zeer kansrijk voor woningbouw. Qua waterhuishouding is dit ook gunstig: door de hogere ligging zijn hier niet veel problemen te verwachten. Er spelen ook belemmeringen. Ten eerste zorgt de nabijheid van het veevoederbedrijf voor een hindercontour. Daarnaast is deze es landschappelijk gezien zeer waardevol. Het hoogteverschil is zowel vanuit het dorp als vanaf bijvoorbeeld de Lemelerweg goed beleefbaar. Dit hoogteverschil is zeer kenmerkend voor Luttenberg, en de beleefbaarheid weegt daarom zeer zwaar in de afweging voor woningbouwlocaties.

Aandachtspunten

In Luttenberg is veel vraag naar woningen. Vanuit het dorp is er een hoge urgentie voor het snel ontwikkelen van woningen. Tegelijkertijd is het landschap rond het dorp erg waardevol - ook in vergelijking met de andere buurtdorpen. Dit vraagt een zeer zorgvuldige afweging over de locatiekeuze voor woningbouw. Inbreiding zorgt logischerwijs voor minder inbreuk op het landschap. Deze vorm van woningbouw zal echter niet voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte, zeker gelet op de vraag vanuit het dorp (veel eigen kavels, maar ook bijvoorbeeld gezamenlijke woonconcepten als hofjes). De beleefbaarheid van het landschap is bij uitbreiding een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave (bijvoorbeeld door het gebruik van doorzichten, benadrukken van hoogteverschillen of zo veel mogelijk bouwen langs de randen van de essen).



Figuur 11. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Luttenberg en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

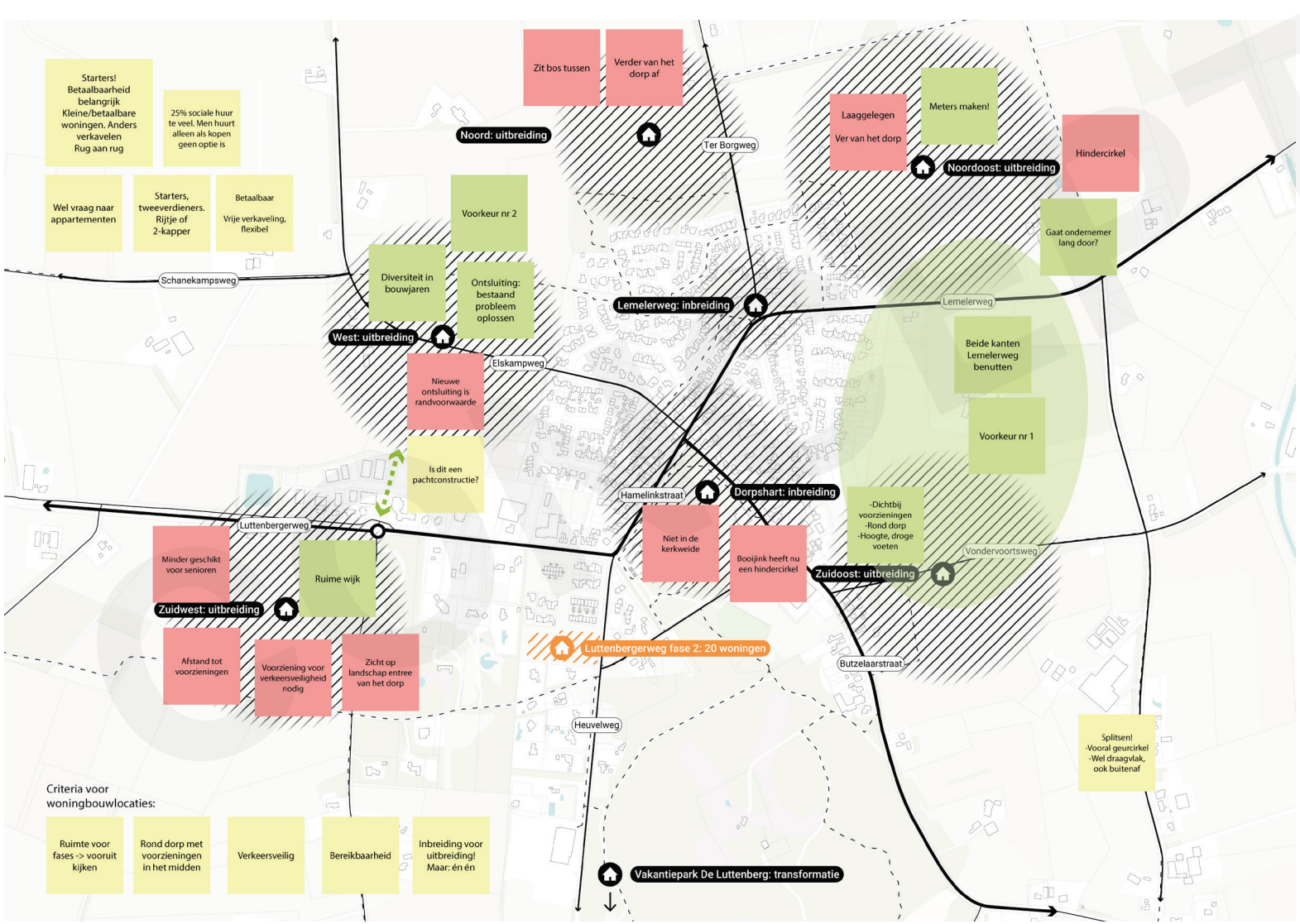
Bijlage

OPBRENGST GESPREKKEN PLAATSELIJK BELANGEN

25 SEPTEMBER 2024

CONCEPT

LUTTENBERG



Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

RUIMTE
VOLK