

Pre-advies locatieverkenning Luttenberg

November 2025

An aerial photograph of the village of Luttenberg, showing a dense cluster of houses with dark roofs, surrounded by green fields and trees. The village is situated in a valley, with rolling hills in the background. The image is framed by a blue border with a white leaf pattern.

Luttenberg



Gemeente Raalte

Inleiding

In de groeiverkenning van de buurtdorpen zijn vanuit een breed participatietraject voor de kern Luttenberg zes kansrijke locaties voor woningbouw naar voren gekomen. Dit zijn meer locaties dan nodig. Er zal een nadere locatie keuze moeten worden gemaakt. Dit rapport is een eerste stap in deze locatiekeuze.

Eén van de kansrijke locaties is een inbreidingslocatie. Deze kan, mits passend binnen de groene dorpsstructuren, sowieso ontwikkeld worden. We hanteren namelijk het ontwikkelprincipe: inbreiding gaat vóór uitbreiding.

Voor de vijf uitleglocaties is een nadere afweging/keuze nodig. Doel van deze studie is het vinden van een ruimtelijk en duurzaam verantwoorde locatie (of locaties) waar 60-80 woningen kunnen worden gebouwd voor een gemengde doelgroep in de periode tot 2033.



Proces

Om tot een locatiekeuze te komen doorlopen we de volgende stappen:

Stap 1. Inhoudelijke verdieping van de locaties uit de groeibeelden

- Ophalen input van vakspecialisten op beleids- en locatieniveau: groen, landschap, wonen, sociaal, stedenbouw, water, klimaatadaptatie, verkeer, sociaal domein
- Ophalen input van ketenpartners zoals Waterschap, Provincie Overijssel, SallandWonen, Enexis, GGD, Vitens, Oversticht, Veiligheidsregio
- In beeld brengen grondposities
- Inventarisatie overige relevante (beleids)documenten zoals (concept) redeneerlijn provincie Overijssel, groeibeeld Luttenberg, locatiestudie Luttenberg 2019

Stap 2. Een eerste trechtering van locaties in voorliggend pre advies. In dit rapport leest u de opbrengst van stap 1 en een advies voor een eerste trechtering van vijf naar de meest kansrijke voorkeurslocatie(s) de scope van deze verkenning.

Stap 3. De bevindingen en conclusies van dit pre advies presenteren aan het dorp (inwoners en maatschappelijke organisaties) om hierop input te ontvangen (wat wil het dorp ons meegeven) .

Stap 4. Op basis van de input uit het dorp een definitief advies aan het college uitbrengen over de voorkeurslocatie(s) met de benodigde vervolgstappen. Helaas blijkt geen van de onderzochte locaties obstakelvrij. Voor elk van de locaties uit dit advies geldt dat er op één of meerdere onderdelen nader onderzoek nodig is. Deze worden na het definitieve advies uitgevoerd en vallen buiten de scope van deze verkenning.



Beoordeling locaties

Ruimtevolk heeft in de groeibeelden van de buurtdorpen voor alle locaties op hoofdlijnen een beoordeling gegeven op basis van een aantal criteria.

In het proces om van groeibeelden naar dit voorliggend pre advies te komen, hebben we met onze vakspecialisten en ketenpartners op locatieniveau deze criteria nog verder uitgediept, te weten:

In hoeverre voldoet een locatie aan:

- Het principe compacte kern/zuinig ruimte gebruik
- Het principe water- en bodemsturend
- Versterking van het dorpse karakter
- Versterking van het landschap
- Aansluiting op bestaande ontwikkelingen
- Goed te ontsluiting
- (Geen of op te lossen) milieu-of veiligheidsbelemmeringen

Naast deze criteria uit de groeibeelden hebben we op locatieniveau ook gekeken naar aanvullende zaken als: relatie tot het buitengebied, archeologische verwachtingswaarden, het laadvermogen van de locaties, de geschiktheid voor de verschillende woondoelgroepen en het financiële risicoprofiel.

In dit pre advies wordt per locatie een beoordeling gegeven op basis van alle opgehaalde input en gevolgd door een conclusie en een advies

Locatie Noord

Locatie

De locatie Noord is gelegen aan de Ter Borgweg, nabij de IJsbaan.



Beoordeling van de locatie

De locatie sluit niet aan op de huidige dorpsstructuur en rekt het dorp verder op. Gezien de ligging van deze locatie is woningbouw voor de doelgroep senioren hier minder voor de hand liggend. Vanuit landschappelijk oogpunt wordt deze locatie ongeschikt geacht vanwege de aanwezige/ aanliggende groene schil/ natuurstructuur en natuur- en landschapswaarden. Maar ook door de aanwezige natuurwaarden vanwege de lage (natte) ligging (nu ijsbaanlocatie).

Voor de wateropgave zal er verder een forse ophoging nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor woningbouw en er zal ruimte voor waterberging moeten worden gerealiseerd.

Ook zal de ontsluiting van de locatie niet te realiseren zijn zonder grote ingrepen. De Ter Borgweg is een uiterst smalle weg en slechts aan 1 zijde voorzien van een trottoir. De weg is slechts grotendeels 4,4 meter breed en ten noorden van het kruispunt met het Voorveld nog smaller (4,0 meter). De minimale rijbaanbreedte voor een 30 km/u weg (tweerichtingen) bedraagt namelijk 4,8 m.

De locatie heeft voor archeologie een lage tot middelhoge verwachtingswaarde. De locatie is gelegen in een gebied met generieke opgaven en kansen voor de landbouw waar agrarische bedrijven gevestigd zijn. Het betreft een ontginningenlandschap.

Conclusie voor de locatie Noord

Deze locatie voldoet niet aan uitgangspunt water-en bodemsturend, heeft landschappelijke en natuurwaarden, is niet zonder grote infrastructurele ingrepen te ontsluiten, is niet aansluitend op de bestaande bebouwing en verder van het dorp gelegen

Voorgesteld wordt om deze locatie voor dit moment niet verder te onderzoeken.

Locatie Noordoost

Locatie

De locatie Noordoost is gelegen aan de Lemelerweg. Deze locatie sluit aan op de vrij recente uitbreiding van Luttenberg aan de noordoostkant van het dorp (Borgwijk).



Beoordeling van de locatie

De locatie sluit aan op de bestaande wijk Borgwijk en biedt kansen voor om een gemengder woningbouwprogramma (kleiner/betaalbaar) toe te voegen aan de wijk Borgwijk. Daarbij is de locatie goed te ontsluiten. Tegelijkertijd wordt met de keuze voor deze locatie het dorp verder opgerekt (niet compact) en is deze gezien de ligging minder geschikt voor woningbouw voor de doelgroep senioren.

De locatie is op onderdelen laag gelegen waardoor er grotere ingrepen (ophogen op bergen) moeten plaatsvinden voor de wateropgave. Ook is er een hindercirkel aanwezig van het naastgelegen agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij). Deze staat het op dit moment niet toe om hier woningen te realiseren.

De locatie is gelegen in een gebied met generieke kansen voor de landbouw. Het betreft een ontginningenlandschap. Indien voor deze locatie gekozen wordt, is dit wel een kans voor een meer groene inpassing van de (nieuwe) dorpsrand en overgang naar het buitengebied.

De locatie heeft voor archeologie een (middel) hoge verwachtingswaarde.

Conclusie voor de locatie Noordoost

Deze locatie heeft aandachtspunten maar er zijn ook kansen.

Gezien de wateropgave, benodigde groeninpassing en hindercontour, zal niet de hele locatie kunnen worden benut (ongunstige bruto/netto verhouding) en zijn er extra investeringen nodig.

De geurbelasting van de naast gelegen onderneming staat woningbouw op dit moment in de weg, medewerking van de ondernemer is randvoorwaardelijk voor ontwikkeling op deze locatie.

De locatie sluit aan bij de bestaande bouw wat kansen biedt, tegelijk rekt het dorp met deze locatie verder op en is niet voor alle woningdoelgroepen geschikt.

Locatie Oost

Locatie

De locatie Oost is gelegen aan de Burtzelaarstraat/Vondervoortsweg.



Beoordeling van de locatie

Vanuit de wens voor een compact dorp en gezien de ligging nabij het dorpshart is het gebied ten noorden van de Vondervoortsweg geschikt voor een mix van alle doelgroepen en deze sluit aan op de bestaande woningbouw. De locatie heeft een dusdanig grote omvang dat dit ook een woningopgave voor langere termijn kan faciliteren.

Om hier woningbouw mogelijk te maken, zal de Vondervoortsweg moeten worden verbreed en voorzien van een stoep, maar dat is waarschijnlijk goed inpasbaar tegen geringe kosten. De locatie ligt (deels) op een (hoger gelegen) dekzandvlakte, maar ook op een es welke deel uit maakt van het stuwwallandschap. Dit biedt voordelen omdat het meer bodem- en watersturend is, maar biedt ook nadelen (verlies van openheid en beleving) op deze essen en aanwezige landschapswaarden.

Belangrijke randvoorwaarde voor deze locatie is een onderzoek naar de milieubelasting van het aanwezige veevoederbedrijf en overige aanwezige ondernemingen. De eerste inschatting is dat dit, in overleg met de ondernemers, inpasbaar gemaakt kan worden. Gelet op de omvang van dit gebied zullen de milieubeperkingen verschillend zijn in het noordelijk en zuidelijk deel. De locatie heeft voor archeologie een hoge verwachtingswaarde. Het gebied kent generieke kansen voor de landbouw en is aangemerkt als cultuur- en essenlandschap.

Woningbouw aan de andere zijde van de Vondervoortsweg (tegenover de Museum de Laarman) sluit niet aan bij het principe compact dorp en hier zijn de landschapswaarden (en belevenis hiervan) het hoogst waardoor dit deel niet geschikt is.

Conclusie voor de locatie Oost

Het gebied ten noorden van de Vondervoortsweg sluit aan bij de bestaande bebouwing, is nabij voorzieningen, maakt het dorp compact en is geschikt voor een mix van alle doelgroepen. De aanwezige essen maken dat dit deel van de locatie hoger gelegen is en daarmee voldoet aan het leidende principe water- en bodemsturend. Deze essen hebben echter ook landschappelijke waarden. Een onderzoek naar de milieueffecten is op deze locatie nodig waarbij we onderscheid verwachten op de verschillende delen (noord en zuid) van het (grote) onderzoeksgebied.

Kortom: het gebied ten noorden van de Vondervoortsweg lijkt een kansrijke locatie mits uit nader onderzoek blijkt dat het milieukundig ook mogelijk is. Onderverdeling van dit gebied in een noordelijk en zuidelijk deel is gewenst.

Locatie West A

Locatie

De locatie West A is gelegen aan de Elskampweg richting het bestaande industrieterrein.



Beoordeling van de locatie

Deze locatie sluit aan op de bestaande bebouwing maar heeft een grotere afstand tot voorzieningen. Aandachtspunt is de woonkwaliteit grenzend aan het industrieterrein, een passende overgang zal nodig zijn. Een deel van deze locatie zal afvallen door de hindercirkel van het bedrijventerrein. Een verdere uitbreiding van het bedrijventerrein deze kant op, is bij een keuze voor woningbouw op deze locatie niet meer mogelijk.

De geluidcontour van de Elskampweg en het aandachtsgebied van de buisleiding (gas) ten westen van het gebied moeten worden berekend. Daarnaast loopt op dit moment een milieuonderzoek (Notitie reikwijdte en detailniveau heeft ter inzage gelegen) naar de mogelijkheden van deze gasleidingen voor een waterstofnetwerk Oost Nederland. Er zijn aan de rand van het (grotere) gebied agrarische ondernemingen aanwezig met vaste richtafstanden. De ontsluiting van deze locatie is een grote uitdaging. De Elskampweg is een uiterst smalle weg van slechts 4 meter breed. De minimale rijbaanbreedte voor een 30 km/u weg (tweerichtingen) bedraagt namelijk 4,8 m. De weg verbreden is wellicht een optie (moet nader onderzocht worden) maar heeft zowel consequenties voor de financiën als voor groen (bomen aan weerszijde van deze weg die als laan wordt beleefd). Ontsluiting via de Witte Hekke voor gemotoriseerd verkeer is wellicht mogelijk, echter een entree van het woongebied via het bedrijventerreintje is niet optimaal. De locatie is hoger gelegen (es) en voldoet daarmee aan water- en bodemsturend, maar heeft ook landschappelijke waarden.

De locatie heeft voor archeologie een hoge verwachtingswaarde. De locatie biedt wel de mogelijkheid om een meer vliedervormige dorpsrand te realiseren (voor de groenbeleving en biodiversiteit). De locatie is gelegen in een gebied met generieke kansen voor de landbouw. Het betreft een ontginningenlandschap met een randje heuvelrug.

Conclusie voor de locatie West A

Deze locatie is niet te ontwikkelen zonder grote infrastructurele maatregelen met verlies van landschappelijk waarden (en financiële consequenties). Vanwege het naastgelegen bedrijventerrein en de geluidscontour van de Elskampweg is een deel van de locatie niet te ontwikkelen.

Voorgesteld wordt om deze locatie voor dit moment niet verder te onderzoeken.

Locatie West B

Locatie

De West B is gelegen aan de Elskampweg, aansluitend op de bestaande wijk (Zandrug).



Beoordeling van de locatie

Voor deze locatie geldt voor de ontsluiting hetzelfde als hetgeen is benoemd bij Locatie West A met dien verstande dat de mogelijkheid om alleen te ontsluiten via de Witte Hekke voor gemotoriseerd verkeer in zijn geheel wegvalt. Hierbij blijft dan alleen de optie over om de Elskampweg te verbreden. Dit gaat ten koste van de bomenrij aan weerszijden en brengt kosten met zich mee. Deze locatie biedt wel kansen voor een gemixt programma en aanhechting van de bestaande wijk aan de zandrug maar is net als locatie West A verder van voorzieningen gelegen.

De locatie kent veel hoogteverschil tussen lager deel en es (ca. 1,5-2 m). Dit vraagt ook aandacht voor het watersysteem.

Ophogen van een deel van de locatie is nodig voor woningbouw. Bij woningbouw in het noordelijk deel langs de watergang moet er extra waterberging komen. De geluidcontour van de Elskampweg en het aandachtsgebied van de buisleiding (gas) ten westen van het gebied moeten worden berekend en aan de rand van het gebied zijn (agrarische ondernemingen aanwezig met vaste richtafstanden).

De locatie biedt de mogelijkheid om een meer vliedervormige dorpsrand te realiseren waarbij groenstructuren dieper het bebouwde gebied in gaan. De locatie heeft voor archeologie een hoge verwachtingswaarde. De locatie is gelegen in een gebied met generieke kansen voor de landbouw. Het betreft een ontginningenlandschap.

Conclusie voor de locatie West B

Deze locatie is niet te ontwikkelen zonder grote infrastructurele maatregelen met verlies van landschappelijk waarden (en financiële consequenties).

Vanwege de grotere opgave voor waterberging en de geluidscontour van de Elskampweg is een deel van de locatie niet te ontwikkelen.

Voorgesteld wordt om deze locatie voor dit moment niet verder te onderzoeken.

Locatie Zuidwest

Locatie

De locatie Zuidwest is gelegen aan de Luttenbergerweg tegenover het bedrijventerrein.



Beoordeling van de locatie

Deze locatie sluit niet aan bij bestaande woningbouw en is verder en solitair van het dorp gelegen. Deze locatie is niet geschikt voor alle doelgroepen.

Wel is deze locatie goed te ontsluiten op de Luttenbergerweg. Er zullen veel ingrepen nodig zijn in het watersysteem om hier goed en toekomstbestendig te kunnen bouwen. Risico's en kosten moeten goed in beeld worden gebracht voor haalbaarheid van deze locatie. De geluidcontour van de Luttenbergerweg en het aandachtsgebied van de buisleiding (gas) ten westen van het gebied moeten worden berekend.

Daarnaast loopt op dit moment een milieuonderzoek (Notitie reikwijdte en detailniveau heeft ter inzage gelegen) naar de mogelijkheden van deze gasleidingen voor een waterstofnetwerk Oost Nederland.

Deze locatie heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde vanwege de aanwezige landschapskenmerken. De locatie is gelegen in een gebied met generieke kansen voor de landbouw en ligt op de overgang van de heuvelrug naar ontginningenlandschap. Voor landschap en voor landbouw kan dit waardevol zijn (geschikte akkerbouwgronden)

Conclusie voor de locatie Zuidwest

Voorgesteld wordt om deze locatie voor dit moment niet verder te onderzoeken en af te laten vallen. Deze locatie voldoet niet aan uitgangspunt water-en bodemsturend, heeft landschappelijke en natuurwaarden, is solitair (niet aansluitend op de bestaande bebouwing) en verder van het dorp gelegen en is niet geschikt voor alle doelgroepen.

Eindadvies

Conclusie

Luttenberg kenmerkt zich als groene parel aan de voet van de Luttenberg, als een dorp met veel hoogteverschillen, aanwezige essen en daarmee landschapswaarden en wateropgaven.

Tegelijkertijd is er in Luttenberg een grote woningbehoefte voor verschillende doelgroepen welke niet alleen op inbreidingslocaties kan worden ingevuld. Een uitleglocatie zal nodig zijn.

Bij de afweging van deze locatiekeuze is het telkens laveren tussen waardering van de aanwezige landschappelijke, agrarische en archeologische waarden en het planologische principe water- en bodemsturend. Daarnaast hebben meerdere van de onderzochte locaties nader te onderzoeken milieuaandachtspunten en/of zijn er grote investeringen nodig voor infrastructurele aanpassingen. Tot slot wegen we ook de aanhechting met de bestaande bebouwing, het uitgangspunt compact dorp en de bereikbaarheid van de voorzieningen mee.

Advies

Geconcludeerd moet worden dat geen enkele van de onderzochte locaties obstakelvrij cq. eenvoudig te ontwikkelen is en dat in alle gevallen nader haalbaarheidsonderzoek voor de beoogde locatie(s) nodig is.

Alle informatie overwegende zien we de locaties Noordoost en Oost als meest kansrijk. Deze locaties zijn zonder grote infrastructurele ingrepen te ontwikkelen en sluiten aan bij bestaande woningbouw. De locatie Noordoost biedt kansen voor een meer gemengder woningbouwprogramma ter aanvulling van de bestaande wijk Borgwijk, maar is door de afstand tot het dorpscentrum wat minder geschikt voor de doelgroep senioren. De locatie Oost is gezien de ligging dichtbij de voorzieningen geschikt voor een mix van alle doelgroepen en voldoet aan het uitgangspunt van een compact dorp. De locatie Noordoost heeft naar verwachting voldoende omvang voor de woningaantallen voor de komende 10 jaar. De locatie Oost is groter en heeft voldoende omvang voor de woningbouwopgave voor zowel de korte als langere termijn.

Het principe water- en bodemsturend is leidend voor het maken van planologische keuzes, overeenkomstig de provinciale redeneerlijn uit de ontwerp Omgevingsvisie. Dit is een wezenlijke wijziging ten opzichte van het eerdere locatieonderzoek in Luttenberg uit 2019. De locatie Oost voldoet het beste aan dit principe omdat deze hoger gelegen is, maar daarmee ook hogere landschappelijke en archeologische waarden kent. Beide locaties hebben een milieubeperking die nader onderzocht moet worden. De locatie Noordoost is een relatief kleine locatie waarbij de vaste hinderafstand van 200 meter geheel over de locatie strekt. De locatie Oost (ten noorden van de Vondervoortsweg) is dusdanig groot dat de milieubelasting kan variëren per deelgebied (noord en zuid) en nader moet worden onderzocht.

Vervolg

We stellen de volgende vervolgstappen voor

1. Op basis van de onderbouwing in dit pre advies een besluit nemen op het te voeren grondbeleid ter uitvoering van dit pre advies
2. De bevindingen en conclusies van dit pre advies presenteren aan het dorp (inwoners en maatschappelijke organisaties) om hierop input te ontvangen (wat wil het dorp ons meegeven)
3. Op basis van deze input een definitief advies aan het college uitbrengen over de voorkeurslocatie met de benodigde vervolgstappen.
4. De raad vervolgens bij het keuzeproces te betrekken door het definitieve advies ter besluitvorming voor te leggen met daarbij het verzoek een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het inrichten van een projectorganisatie die de vervolgonderzoeken en de ruimtelijke procedure gaat begeleiden.

