



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg
Zaaknummer	33944-2026
B&W vergadering	2 juni 2026
Agendacommissie	08 juni 2026
Raadsvergadering	2 juli 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Francisca Holtman/opgaveteam Groei telefoon: 0572-347852, e-mail:
Fatale termijn(en)	

### Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Collegevoorstel advies Voorkeurslocatie Luttenberg d.d. 02 juni 2026;
2. Advies Voorkeurslocatie Luttenberg, d.d. 02 juni 2026
3. Reacties dorp pre advies



## RAADSVORSTEL

Raadsvergadering	2 juli 2026
Zaaknummer	33944-2026
Onderwerp	Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Francisca Holtman/opgaveteam Groei telefoon: 0572-347852, e-mail:

### Samenvatting

Er zijn onderzoeken uitgevoerd naar de haalbaarheid van twee potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw in Luttenberg. In het samenvattende advies Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg wordt geadviseerd om de planvoorbereiding voort te zetten voor locatie Oost, waarbij we vooralsnog kijken naar een invulling vanaf de zuidzijde van de locatie richting noorden. Daarbij wordt voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

### Beslispunten

1. In te stemmen met het advies Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg, d.d. 02 juni 2026;
2. Te starten met planvoorbereiding inclusief wijziging Omgevingsplan Raalte voor de locatie Oost en daarvoor een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen, deze kosten te activeren binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf.

### Inleiding

#### *Groeibeelden*

Ter uitvoering van de bestuursopdracht Groei (26 januari 2023) zijn voor alle kernen vanuit een breed participatietraject groeibeelden gemaakt voor de gestelde woon- en werkambitie tot 2033. Voor de buurtdorpen levert dit per dorp een beeld op van ontwikkelrichtingen voor de korte en middellange termijn met daarbij een overzicht van kansen en aandachtspunten. Er zijn meer potentiële woningbouwlocaties aangewezen dan per dorp nodig is om in de behoefte te voorzien. Voor Luttenberg is dit 60 – 80 woningen voor een gemengde doelgroep tot 2033.

#### *Pre advies*

In het groeibeeld voor de kern Luttenberg zijn zes kansrijke locaties voor woningbouw naar voren gekomen. Eén van de kansrijke locaties betreft een inbreidingsgebied. Dit 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. Hiervoor is vorig jaar na consultatie van de ketenpartners en met inbreng van de vakspecialisten een pre advies opgesteld.

Het college heeft op 04 november 2025 ingestemd met het pre advies en besloten om de locaties Noordoost en Oost nader te onderzoeken als potentiële ontwikkellocaties. Op deze locaties is tevens



voorkeursrecht gevestigd om de regierol steviger te kunnen vervullen bij de realisatie van de gewenste gebiedsontwikkeling en ongewenste verkopen en grondspeculaties tegen te gaan (collegebesluit d.d. 16 december 2025 en raadsbesluit d.d. 22 januari 2026).

Tijdens de inloopbijeenkomst in het dorp op 10 december 2025 gaven ongeveer 250 Luttenbergers hun input mee over de woonlocaties die vanuit het pre advies in beeld zijn gebracht. Daarnaast hebben we via de website ook nog bijna 200 reacties gekregen.

### *Onderzoek voorkeurslocatie*

De afgelopen maanden zijn de locaties Noordoost en Oost nader onderzocht op ruimtelijke, milieutechnische en financiële aspecten om de haalbaarheid van beide locaties beter in beeld te krijgen en een onderlinge afweging te kunnen maken. De begrenzing van de locaties is daarbij gebaseerd op het gevestigde Voorkeursrecht.



Noordoost



Oost

## Beoogd effect

Het aanwijzen van een ruimtelijk en duurzaam verantwoorde locatie bij de kern Luttenberg waar na het doorlopen van een ruimtelijke procedure 60-80 woningen voor een gemengde doelgroep kunnen worden gebouwd voor de periode tot 2033.

## Argumenten

### *Ad 1. Inhoudelijke beoordeling locaties*

Met verdiepende onderzoeken en beoordeling op basis van randvoorwaardelijke en aanvullende criteria is een gedegen inzicht verkregen over de twee potentiële ontwikkellocaties uit het pre advies. De ruimtelijke, milieutechnische en financiële randvoorwaarden zijn in beeld gebracht en bieden een goede basis voor een definitieve locatiekeuze.

Er zijn externe onderzoeken uitgevoerd naar flora & fauna, archeologie en milieu (stikstof, bodem, milieuzonering, geluid, geur, externe veiligheid). Daarnaast is een verkenning uitgevoerd naar de financiële haalbaarheid/financiële risicoanalyse. De opgehaalde informatie uit het dorp en de inbreng van de vakspecialisten en ketenpartners voor het pre advies zijn als basis voor het nu voorliggend advies Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg gebruikt. In het advies zijn de locaties onderling (dus ten opzichte van elkaar) op verschillende criteria gescoord middels een aanduiding positief (groen), neutraal (oranje) en negatief (rood).

### **Randvoorwaardelijke criteria:**

1. Het principe water- en bodemsturend/klimaatbestendig ontwikkelen
2. Het principe nieuw versterkt bestaand (compacte kern/aansluiten bij bestaande netwerken)
3. Slim en efficiënt ruimtegebruik/inbreiding voor uitbreiding



**Aanvullende criteria:**

1. Geschiktheid voor meerdere woondoelgroepen
2. Landschappelijke waarden/beleving van het landschap/cultuurhistorie
3. Relatie landbouwgebieden en gemeentelijk beleid buitengebied
4. Ontsluiting en de impact op de bredere verkeerstructuur van de kern
5. Milieu-of veiligheidsbelemmeringen
6. Archeologische verwachtingswaarde
7. Flora en fauna
8. Gezondheid
9. Beschikbaarheid energievoorziening

*Ad 1.1. Conclusie randvoorwaardelijke criteria*

Als we kijken naar water- en bodemsturend zien we dat locatie Oost B het beste scoort, gevolgd door locatie Oost A en daarna locatie Noordoost. Als we kijken naar nieuw versterkt bestaand scoort Oost B positief en Oost A en Noordoost neutraal.

	Noordoost	Oost A	Oost B
Water en bodemsturend			
Nieuw versterkt bestaand			

*Ad 1.2. Conclusie aanvullende criteria*

Als we kijken naar de aanvullende voorwaarden komen Oost A en B positiever naar voren dan Noordoost.

	Noordoost	Oost A	Oost B
Doelgroepen			
Landschap			
Landbouw			
Verkeer			
Milieuveiligheid			
Archeologie			
Flora/Fauna			
Gezondheid			
Energie			

*Ad 1.3. Conclusie financiën*

Vanuit financieel perspectief heeft Oost B de voorkeur boven Oost A en vervolgens Noordoost.

	Noordoost	Oost A	Oost B
Financiën			

*Ad 1.4. Eindoordeel/advies voorkeurslocatie*

Een samenvatting van de randvoorwaardelijke en aanvullende criteria laat zien dat locatie Oost de voorkeur geniet ten opzichte van locatie Noordoost. De locaties Oost A en Oost B verschillen onderling niet substantieel. Neem daarbij de financiële beoordeling dan leidt dat eveneens tot een duidelijke voorkeur voor locatie Oost boven locatie Noordoost. Voor de uitgebreide onderzoeksresultaten en toelichting op de scores wordt u naar het advies Locatieverkenning woningbouw Luttenberg verwezen.

**Gelet op de benoemde aandachtspunten uit de verschillende onderzoeken wordt geadviseerd om de planvoorbereiding voort te zetten voor locatie Oost, waarbij we vooralsnog kijken naar een invulling vanaf de zuidzijde van de locatie (Oost B) richting het noorden.** De begrenzing tussen beide deelgebieden, zoals gehanteerd voor het voorkeursrecht en de uitgevoerde onderzoeken, zijn daarbij niet bepalend. Uit een op te stellen stedenbouwkundig plan moet blijken waar de benodigde functies (wonen, groen, water, infra etc.) het



beste ingepast kunnen worden gelet op onder andere de milieubelemmeringen, kansen voor behoud van landschappelijke kwaliteiten en verwervingskosten.

### **Participatie**

De reacties uit het dorp op de groeibeelden en vervolgens het pre advies zijn meegenomen bij de beoordeling en de onderlinge vergelijking van de locaties. Hiermee wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de wensen vanuit het dorp qua locatiekeuze. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de definitieve woningbouwlocatie is er opnieuw mogelijkheid voor inspraak op het stedenbouwkundig plan en eventueel bezwaar en beroep bij de ruimtelijke procedure.

De beoordeling van de locaties is samen met de ketenpartners, waar onder de provincie, waterschap, GGD, en Veiligheidsregio, uitgevoerd en ook de bevindingen uit de externe onderzoeken zijn aan de ketenpartners voorgelegd. Dit heeft erin geresulteerd dat de eindconclusies in het advies breed worden gedragen, hetgeen belangrijk is voor de ruimtelijke procedure.

### **Duurzaamheid**

Duurzaamheid in brede zin is één van de aspecten waar de locatiekeuze op is gebaseerd.

### **Kanttekeningen**

#### *Ad 1.1. Grondverwerving is noodzakelijk*

De gemeente heeft in geen van de onderzochte locaties gronden in eigendom. Op de locaties is op grond van de Omgevingswet een voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht verplicht eigenaren om de grond eerst aan de gemeente te koop aan te bieden wanneer zij tot verkoop willen overgaan.

Zodra een definitief besluit over de voorkeurslocatie is genomen worden de verkennende gesprekken met de desbetreffende grondeigenaren gestart om de mogelijkheden voor verwerving te verkennen.

#### *Ad 1.2. Mogelijke (financiële) risico's*

De verschillende (externe) onderzoeken laten zien dat er aanvullende informatie nodig is om tot een volledige onderbouwing voor de gewenste ontwikkeling te komen. Hierbij zijn eventuele compenserende of mitigerende maatregelen noodzakelijk. Dit brengt (financiële) risico's met zich mee voor de ruimtelijke procedure en het exploitatieresultaat.

#### *Ad 1.3. Aansluiting op het stroomnet kost tijd*

Enexis heeft laten weten dat voor de benodigde aansluiting van de nieuwe wijk een verbetering van het stroomnet nodig is. Deze werkzaamheden zijn reeds ingepland, oplevering wordt in 2028/2029 verwacht. Gelet op de te doorlopen proceduretijd voor wijziging van het Omgevingsplan en het bouwrijp maken van de gronden lijkt dit op voorhand niet tot grote vertraging te hoeven leiden.

### **Financiën en fiscale aspecten**

Om de voorkeurslocatie te kunnen gaan ontwikkelen is het nodig om een projectorganisatie in te richten die de vervolgonderzoeken en de ruimtelijke procedure gaat begeleiden. Daarvoor wordt uw raad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 150.000,-. Deze kosten moeten worden geactiveerd binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf.

### **Vervolg**

Nadat uw raad heeft ingestemd met de voorkeurslocatie Oost kan de planvoorbereiding met wijziging van het Omgevingsplan Raalte in de tweede helft van 2026 worden voortgezet. Daarbij zullen ook gesprekken met de grondeigenaren gevoerd moeten worden om te bekijken of grondverwerving mogelijk is en onder welke voorwaarden.



Als uw raad heeft ingestemd met de voorkeurslocatie zal een intrekingsbesluit voor het voorkeursrecht in Noordoost worden voorbereid en voorgelegd worden aan ons college op basis van het delegatiebesluit zoals opgenomen in het oorspronkelijke voorkeursrechtbesluit (besluitpunt 4). Het voorkeursrecht op de locaties Oost A en B blijven op basis van de locatiekeuze in stand. Op het moment dat een uitgewerkt stedenbouwkundig plan er is, zal wederom worden gekeken of de begrenzings van het voorkeursrecht moeten worden aangepast.

Om daadwerkelijk tot realisatie over te kunnen gaan is naast grondverwerving, als de gemeente volledige regie wil hebben, een wijziging van het Omgevingsplan Raalte nodig. Daarbij moeten nadere onderzoeken uitgevoerd worden, onder andere zoals vermeld in de onderzoeksrapporten voor deze locatiekeuze, om de ruimtelijke onderbouw volledig te maken.

Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure met mogelijkheden voor inspraak, bezwaar en beroep zullen de gronden bouwrijp worden gemaakt en kan kavelverkoop starten. Afhankelijk van het verloop hiervan kan de kaveluitgifte naar verwachting over 2 tot 3 jaar starten.

### Communicatie

PB Luttenberg en betrokken grondeigenaren zijn na het collegebesluit geïnformeerd, evenals het naastgelegen mengvoederbedrijf. Er is een persbericht uitgegaan welke ook gedeeld is via de nieuwsbrief Groei en dorpsapp van Luttenberg. Daarnaast zijn maatschappelijke organisaties en ketenpartners proactief geïnformeerd en is de informatie op onze website geplaatst. Na uw raadsbesluit zullen we deze informatie actualiseren.

### Bijlagen

1. Collegevoorstel Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg d.d. 02 juni 2026
2. Advies Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg, d.d. 02 juni 2026
3. Reacties dorp pre advies

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de burgemeester  
Rob Zuidema



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 juni 2026

**Besluit:**

1. In te stemmen met het advies Voorkeurslocatie woningbouw Luttenberg, d.d. 02 juni 2026;
2. Te starten met planvoorbereiding met wijziging Omgevingsplan Raalte voor de locatie Oost en daarvoor een voorbereidingskrediet van € 150.000,- beschikbaar te stellen, deze kosten te activeren binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf;

Aldus besloten in de vergadering van 2 juli 2026.

de griffier  
Karin Zomer

de voorzitter  
Rob Zuidema