



Schriftelijke vragen aan college (artikel 39 RvO)

Datum: 24 november 2025

Onderwerp: woningbouwplannen Luttenberg en andere buurtdorpen.

I. Woningbouwplannen Luttenberg

Op 22 januari 2026 komt het voorstel over voorkeursrecht locatie Luttenberg aan de orde in de gemeenteraad. Vooruitlopend daarop kunnen belanghebbenden tot 3 december 2025 een zienswijze indienen, is er op 10 december 2025 een informatieavond in Luttenberg voor belangstellenden en is er gelegenheid om in te spreken bij de zogenaamde Rond de Tafelvergadering, waarin het onderwerp voorafgaande aan de raadsvergadering wordt voorgelegd aan de verschillende fracties.

De fractie van GemeenteBelangen is erg blij dat het college van burgemeester en wethouders vaart maakt met nieuwe woningbouwplannen voor Luttenberg. In de meest brede zin van het woord, goed voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. De woningbouwplannen leven ook erg in het dorp.

De voorstellen van het college en de reacties geven GemeenteBelangen aanleiding tot een aantal vragen. Vragen die we natuurlijk kunnen stellen tijdens de behandeling in de Rond de Tafelvergadering (meningsvormende vergadering) en de raadsvergadering (besluitvormende vergadering).

We willen echter graag dat wij antwoord krijgen op onze vragen voordat de informatieavond op 10 december plaatsvindt, zodat de antwoorden ook bekend zijn bij belangstellende inwoners van Luttenberg die op 10 december aanwezig zijn.

Vragen GemeenteBelangen aan het college.

1. Afstemming met Plaatselijk Belang Luttenberg

Op welke wijze en wanneer is de vereniging van Plaatselijk Belang Luttenberg (PB Luttenberg) meegenomen in de plannen? En specifiek, is het voorstel met betrekking tot de voorkeursrechten vooraf afgestemd met PB Luttenberg en heeft PB Luttenberg hier mee ingestemd?

2. Locatiekeuzes en onderbouwing.

Door adviesbureau Ruimtevolk is in opdracht van uw college het rapport Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen opgesteld. Dit rapport is in voorjaar 2025 vastgesteld. In het rapport worden voor Luttenberg zes locaties benoemd. Noord (achter de ijsbaan), West (Elskampweg), Zuidwest (Luttenbergweg, komend vanaf Raalte, voor de rotonde aan de rechterkant), Dorpshart, Noordoost (Lemelerweg, aansluitend aan de Borgwijk) en Oost (achter woonwijk Havekamp, ingang Vondervoortsweg). Per locatie zijn in dit rapport de voordelen en nadelen in beeld gebracht ten aanzien van een aantal belangrijke criteria zoals compactheid van het dorp, ontsluiting, effect op water en bodem, hinder op gebied geluid, stof en stank, versterking dorpskarakter en kans om het landschap te versterken. Uit het rapport blijkt dat Zuidwest en Noord slecht scoren. De locatie West scoort echter beduidend beter dan de locaties Noordoost en Oost. Ook het dorps hart scoort goed. Als vervolg op het rapport Verkenning kansrijke woningbouwlocaties is voor Luttenberg een pre-advies locatieverkenning Luttenberg opgesteld. Het pre-advies eindigt met de het advies om de locaties Noordoost en Oost als meest kansrijk aan te merken. Op basis van het pre advies stelt vervolgens het college aan de raad voor om voorkeursrechten op te leggen op deze locaties.

Vragen:**a. Dorpshart.**

In het pre-advies wordt niet of nauwelijks niet ingegaan op de mogelijkheden in het dorpshart. Bijzonder, omdat het college en de raad het beleid hebben dat inbreiding voor uitbreiding gaat. GemeenteBelangen is benieuwd welke mogelijkheden er zijn in het dorpshart. Natuurlijk is woningbouw op de kerkweide onbespreekbaar. Maar wat zijn de mogelijkheden op de locatie van café/ restaurant Spoolder die binnenkort de deuren voorgoed sluit? En hoe kijkt het college aan tegen de locatie van de basisschool? Om het schoolgebouw toekomstbestendig te maken zijn op korte zeer forse investeringen nodig. Is nieuwbouw op huidige locatie of een andere locatie een optie? En in dit laatste geval, dan is de locatie toch een potentiële plek voor woningbouw? En wat te denken van de locaties van de kerk, pastorie en Gerrit Norpplein? Kortom is uw college bereid om samen met Plaatselijk Belang en andere betrokken Luttenbergers een visieplan te ontwikkelen voor het dorpshart en daarbij de mogelijkheden van woningbouw in beeld te brengen?

b. Onderbouwing keuzes.

Het pre-advies om te kiezen voor de locaties Noordoost en Oost is niet geheel in de lijn met het vastgestelde rapport Verkenning kansrijke woningbouwlocaties. De onderbouwing om wel of niet voor een locatie te kiezen, is naar de mening van GemeenteBelangen mager en geeft aanleiding tot de vraag om de onderbouwing nader toe te lichten. Welke (indicatieve) bedragen zijn aan de orde wanneer er gesproken wordt over financiële consequenties? Welke wettelijke bepalingen gelden nu specifiek ten aanzien van hinder? Hoe zit het concreet met eventuele hinder vanuit veevoederfabriek Booijs en het varkensbedrijf aan de Lemelerweg m.b.t. locatie Noordoost. Op basis waarvan wordt het criteria landschappelijke waarde toegepast? Waarom is de locatie West niet meer in beeld, terwijl deze eerder kansrijk was? Kortom graag een nadere onderbouwing van de toegepaste criteria en de wegingsfactoren die daarbij zijn toegepast.

c. Voorkeursrecht versus gronden in eigendom bij projectontwikkelaar

Bekend is dat een deel van de locatie Noordoost gekocht is door een projectontwikkelaar. Welke consequenties heeft het vestigen van het voorkeursrecht op de locatie Noordoost voor de projectontwikkelaar? Mag hij gewoon woningbouwplannen ontwikkelen? En zo ja, hoe zorgt het college er dan voor dat daar voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, zoals de rug- aan rugwoningen, zodat de jeugd en gezinnen met een smalle beurs ook voldoende mogelijkheden hebben voor een eigen woning.

d. Woningbehoefte

Heeft het college een recent beeld van de woningbehoefte in Luttenberg? Aantallen en vraag naar verschillend types woningbouw? Zo ja, graag dit delen met de raad en de inwoners van Luttenberg.

II. Woningbouwplannen overige buurtdorpen.

Naar aanleiding van het bovenstaande vraagt GemeenteBelangen zich af, hoe uw college gaat opereren ten aanzien van woningbouwplannen in andere buurtdorpen die binnenkort op stapel staan. Gaat uw college ook hier aan de slag met het vestigen van voorkeurrecht, zodat projectontwikkelaars het college niet te snel af zijn? En hoe worden de verenigingen van Plaatselijk Belangen en andere betrokkenen organisaties en inwoners meegenomen in de planvorming?

Tot slot

Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven, GemeenteBelangen is blij dat er gewerkt wordt aan woningbouwplannen voor eerst Luttenberg en daarna de andere buurtdorpen. Om als inwoners van Luttenberg en als fractie GemeenteBelangen ervan overtuigd te zijn dat de juiste keuze gemaakt wordt ten aanzien van de locaties, graag voorafgaande aan informatiebijeenkomst op 10 december 2025 antwoorden op onze vragen.

Alvast dank hiervoor.

GemeenteBelangen,
Jos Westenek