18 augustus 2019

Locatiekeuze woningbouw Luttenberg



Gemeente Raalte

Inleiding

In Luttenberg is behoefte aan nieuwe woningbouw. De vraag is: op welke locatie kunnen deze woningen het beste worden gerealiseerd?

Door de aantrekkende woningmarkt zien we dat de huidige nieuwbouwlocatie Borgwijk (bestaande uit rijenbouw, 2/1 kap en vrijstaande woningen) veel sneller is uitverkocht dan gedacht. In 2019 verwachten we dat alle kavels verkocht zijn. Ook wordt in 2019 het project Mariaoord opgeleverd (8 koop en 11 huurappartementen). Voor Luttenberg geldt dat hierna geen woningbouwlocaties meer voor handen zijn. Er wordt echter de komende 10 jaar nog wel enige vraag verwacht. Een nieuwe woningbouwlocatie is daarom gewenst.

Eind 2018 zijn we gestart met een locatiestudie voor een nieuwe woonlocatie. In dit advies kunt u de scope van de studie, de gezette stappen in het proces en de inhoudelijke beoordeling van de locaties lezen. Dit rapport wordt afgesloten met een locatieadvies.

1. Scope van de studie

Belangrijke uitgangspunten voor de studie zijn het woningbouwprogramma en de keuze voor het te voeren grondbeleid.

1.1 Woningbouwprogrammering

Voor het bepalen van de omvang van nieuwe woningbouwlocaties voor Luttenberg hanteren we het uitgangspunt van autonome groei, zoals omschreven in de structuurvisie, als richting. Dit betekent dat de geprognotiseerde groei voor de totale gemeente Raalte wordt verdeeld over de kernen naar omvang van de kern. Voor de locatiestudie gaan we derhalve uit van 20 tot 30 woningen met de mogelijkheid om op middellange termijn wellicht meer woningen toe te voegen indien daar vraag naar blijkt. Het gewenste woningbouwtype bestaat met name uit grondgebonden woningen. Met de komst van appartementen op de locatie Mariaoord is in het woningtype appartementen voorlopig voldoende voorzien.

Eind 2018 heeft Plaatselijk Belang Luttenberg een woningbehoefte enquête onder de inwoners uitgevoerd. Ook uit deze enquête blijkt dat er met name behoefte is aan grondgebonden woningen in een gemêleerd programma bestaande uit diverse woningtypen voor de doelgroepen starters, doorstromers en (toekomstige) senioren.

1.2 Het grondbeleid

Plaatselijk Belang heeft aangegeven een grote voorkeur te hebben voor een gemeentelijke ontwikkeling/exploitatie van een locatie. Zij zijn tevreden over de samenwerking met de gemeente op het gebied van wonen en hebben er meer vertrouwen in dat ze in overleg met de gemeente tot een goed woningbouwprogramma komen dan met een ontwikkelaar. Het actief verwerven van gronden was op het moment van de start van deze studie nog niet passend bij het toen geldende beleidsuitgangspunt van passief grondbeleid.

Er was echter voorzien dat gedurende het traject de nota grondbeleid zou worden aangepast. Dit is inmiddels ook gebeurd. Vanaf mei 2019 kennen we een situationeel grondbeleid. Situationeel grondbeleid houdt in dat per opgave/initiatief wordt bepaald welke mate van sturing/regie nodig is en welke risico's genomen kunnen worden. Per situatie wordt bekeken welk instrumentarium het meest gewenst en passend is. Dit kan variëren van het aan de markt overlaten van een ontwikkeling tot het zelf aankopen en in ontwikkeling brengen van gronden. Niet één aanpak voor alles, maar het grondbeleid per situatie toesnijden en dus maatwerk leveren. Voor Luttenberg is ervoor gekozen om de mogelijkheid voor een actief grondbeleid open te houden.

2. Aanpak van het onderzoek

2.1 De gekozen aanpak voor de locatiestudie

De gemeente Raalte wil haar beleid en keuzes graag samen met de inwoners vormgeven. Ook voor deze locatiestudie hebben we er daarom voor gekozen een participatieproces op te zetten. Dit moest een proces zijn dat bij de kern Luttenberg past. In overleg met Plaatselijk Belang is gekeken welke aanpak het beste past. Hieruit kwam naar voren dat een heel uitgebreid proces, zoals in Heino is uitgevoerd, minder passend is. Luttenberg is een redelijk overzichtelijk dorp en veel potentiele locaties zijn bekend. Er is gekozen voor een kort en overzichtelijk proces, waarbij wel op enig moment het hele dorp betrokken wordt.

Vanuit de gemeente wordt de locatiestudie begeleid door een begeleidingsgroep bestaande uit een drietal medewerkers te weten: beleidsadviseur Wonen (tevens projectleider voor deze studie), planoloog en adviseur Grondzaken.

Plaatselijk Belang Luttenberg is gedurende het gehele proces betrokken. Elke stap wordt besproken en gaat in samenspraak met Plaatselijk Belang. De uiteindelijke inhoudelijke locatiekeuze ligt bij de gemeente (college en raad).

2.2 Welke stappen zijn er gezet?

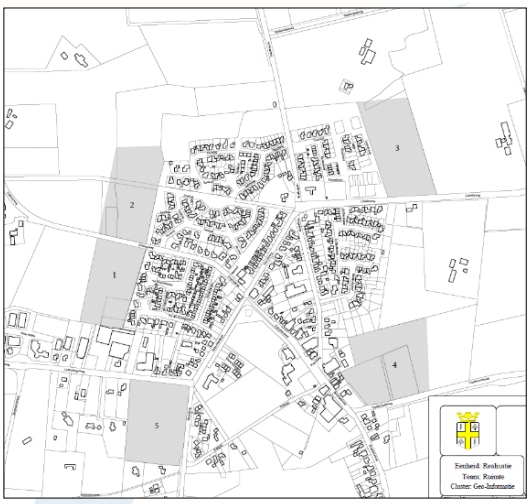
Onderstaand wordt een stapsgewijs overzicht gegeven van de ondernomen acties en uitgevoerde werkzaamheden.

1. <u>Alle potentiele locaties in beeld</u>

Als startpunt van deze locatiestudie zijn in eerste instantie alle potentiele locaties in beeld gebracht. Er is gekeken naar inbreiding- en uitbreidingslocaties om te kunnen voldoen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (wettelijke vereiste).

Begin 2019 is er een ambtelijke werkgroep gevormd met vakspecialisten uit de disciplines: groen, verkeer, duurzaamheid, milieu, planologie, grondexploitatie, wonen, stedenbouw en water. Deze werkgroep heeft locatiemogelijkheden voor Luttenberg in beeld gebracht. Hierbij is ook de structuurvisie Raalte 2025+ betrokken. Ook Plaatselijk Belang heeft bekeken welke locaties zij geschikt achten. Deze locaties zijn bij elkaar gebracht. Dit resulteerde in vijf potentiele locaties. In overleg met Plaatselijk Belang is vastgesteld dat dit de vijf nader te onderzoeken locaties zijn.

Te onderzoeken locaties



Locaties:

1. Elskampweg a.
2. Elskampweg b.
3. Lemelerweg
4. Vondervoortsweg
5. Luttenbergerweg

2. Eerste beoordeling van de potentiele locaties

Vervolgens heeft er een verkenning en beoordeling van deze locaties plaatsgevonden door de gemeentelijke vakspecialisten. De beoordelingsmatrix is bijgevoegd als bijlage 1.

3. Eerste selectie

Binnen het proces van deze locatiestudie willen we graag het dorp betrekken en van de inwoners horen welke locatie de voorkeur heeft. We hebben ervoor gekozen om alleen de locaties die ook daadwerkelijk een reële optie zijn aan het dorp voor te leggen. We hebben daarom eerst alle vijf locaties onderzocht en vervolgens de meest kansrijke locaties aan het dorp voorgelegd. Samen met Plaatselijk Belang zijn, op basis van de input van vakspecialisten, de 5 locaties besproken.

Afgevallen locaties

De volgende selectie is vervolgens gemaakt:

De locaties Vondervoortsweg en Elskampweg a. vallen af in het kader van deze studie.

Argumenten hiervoor zijn:

- Locatie Elkskampweg a.: op deze locatie zijn er (cumulatief) een aantal bezwaren: over een deel van de locatie ligt de zone van het industriegebied van 50 meter, waardoor slechts een deel van locatie gebruikt kan worden voor woningbouw. Daarnaast snij je bij keuze voor deze locatie de mogelijkheid voor het uitbreiden van het bedrijventerrein in de toekomst af. Ook is het gelegen op een landschappelijke es. Deze es is onder andere vanaf de Elskampweg nog goed waarneembaar door het bolvormige reliëf in het betreffende agrarische perceel. Tot slot heeft de locatie een hogere archeologische verwachtingswaarde.

- Locatie Vondervoortsweg: Op deze locatie is er sprake van een hoge landschappelijke waarde die kenmerkend is voor Luttenberg. Deze waarde moet vanuit landschapsoogpunt behouden blijven. Deze locatie maakt deel uit van een grote es. Door het hoogteverschil (het maaiveld van het gebied loopt zowel in noordelijke als in oostelijke richting af) is hier sprake van een karakteristiek en voor de regio uniek zicht op het agrarische landschap. Bebouwing van deze locatie zou deze bijzondere landschappelijke kwaliteit voor een belangrijk deel tenietdoen.

  Daarnaast is er op deze locatie sprake van hindercirkels (geluid en geur) van vooral het bedrijf Booijnk. Booijnk valt in de bedrijvencategorie 4.1. Woningbouw dicht op dit bedrijf is onwenselijk voor enerzijds het toekomstige woonmilieu anderzijds kan woningbouw het bedrijf belemmeren bij toekomstige ontwikkelingen. Tot slot is ontsluiting op de Vondervoortsweg vanuit verkeersoogpunt minder wenselijk (weg zal moeten worden aangepast).

Kansrijke locaties

De locaties Elskampweg b, Lemelerweg en Luttenbergerweg zijn benoemd als kansrijke locaties.

Hierbij is onderstaande in de overweging meegenomen.

- De locaties Elskampweg b en Lemelerweg hebben nagenoeg geen planologische belemmeringen.
- Locatie Luttenbergerweg heeft wel enige landschappelijke waarde maar woningbouw is wel mogelijk/inpasbaar. De locatie is het meest centraal gelegen (inbreidingslocatie).
  De locatie is gelegen in nabijheid van een LPG-station. Daarom is in dit stadium al nader advies en een berekening van de omgevingsdienst gevraagd. Hieruit blijkt dat bij keuze voor deze locatie het groepsrisico moet worden verantwoord maar dat het groepsrisico niet wordt overschreden. Woningbouw is mogelijk.

De 3 kansrijke locaties



4. <u>Vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)</u>

Omdat we de mogelijkheid willen hebben om in Luttenberg actief grondbeleid te voeren, is op de 3 potentiele woningbouwlocaties een voorkeursrecht gevestigd. Op deze wijze heeft de gemeente een eerste recht van koop en blijft de mogelijkheid open om de uiteindelijke voorkeurslocatie ook daadwerkelijk te verwerven. De vestiging van het voorkeursrecht hebben we in een persoonlijk gesprek met de grondeigenaren toegelicht.

5. <u>Consulatie van het dorp</u>

Op 6 mei heeft er een informatieavond plaatsgevonden in Luttenberg. Tijdens deze drukbezochte avond is het proces toegelicht en is verteld hoe we van 5 locaties naar 3 locaties zijn gegaan en wat het vervolg is. Op deze avond hebben we eenieder uitgenodigd om te reageren op de locaties, dit kon op de avond zelf, na afloop via de mail, brief, telefoon of in een persoonlijk gesprek.

Ook is er op die avond een website/digitaal portaal geopend waarop mensen hun voorkeurslocatie konden aangeven. De argumentatie van de voorkeurslocatie was hierbij met name belangrijk. Dit om in beeld te krijgen van hoe de locaties in Luttenberg worden beleefd en wat het draagvlak voor de verschillende locaties is.

In totaal hebben 661 mensen digitaal hun voorkeurslocatie aangeven. Meerdere mensen hebben een uitgebreide schriftelijke zienswijze ingediend en we hebben met een aantal mensen een persoonlijk gesprek gevoerd.

Aangegeven voorkeuren door de inwoners van Luttenberg



Antwoorden	Aantal	Percentage
Locatie A: Elskampweg	162	24.51%
Locatie B: Lemelerweg	176	26.63%
Locatie C: Luttenbergerweg	323	48.87%

Beantwoord: 661 Overgeslagen: 0

Het aantal aangegeven voorkeuren geeft een beeld, maar is niet allesbepalend. Belangrijker zijn de argumenten die geven zijn. Deze spelen een grote rol bij de nadere inhoudelijke afweging. In bijlagen 2 en 4 zijn de inhoudelijke argumenten van het dorp weergegeven.

6. Consultatie van de ketenpartners

In lijn van de nieuwe manier van werken, zoals ook wordt voorgestaan met de Omgevingswet, betrekken we in een vroegtijdig stadium ook onze ketenpartners.

Wij hebben de Omgevingsdienst, Veiligheidsregio, GGD, Waterschap, Provincie Overijssel en SallandWonen gevraagd om voorafgaand aan de uiteindelijke locatiekeuze al een advies/input te geven op de potentiele locaties. De adviezen zijn toegevoegd als bijlage 2.

7. Advies locatiekeuze

Op basis van de input uit het dorp, de ketenpartners en de vakspecialisten van de gemeente is onderstaand advies voor een uiteindelijke locatiekeuze tot stand gekomen. Dit advies is besproken met Plaatselijk Belang. Plaatselijk Belang heeft aangegeven de inhoudelijke afweging van de locatiekeuze aan de gemeente te laten. De processtappen voor het vervolg van de locatiekeuze hebben we in overeenstemming met Plaatselijk Belang vastgesteld.

8. Het vervolg

Dit advies behelst de locatiekeuze. Deze zal eerst aan het college van burgemeester en wethouders worden aangeboden en vervolgens aan de gemeenteraad. Na de locatiekeuze volgt de grondverwerving, een stedenbouwkundig plan en de bestemmingsplanprocedure. Binnen de bestemmingsplanprocedure heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Uiteraard zullen omwonenden worden betrokken bij de uitwerking van de locatie.

3. *Beoordeling kansrijke locaties*

Onderstaand kunt u de inhoudelijke beoordeling lezen van de drie kansrijke locaties. Per locatie wordt een beoordeling gegeven en een samenvatting van input van inwoners en ketenpartners weergegeven.

Luttenbergerweg



Draagvlak
325 mensen hebben deze locatie als voorkeur aangegeven.

Wonen
Deze in de kern gelegen locatie is geschikt voor een gemêleerd woningbouwprogramma.
Gezien de ligging nabij voorzieningen, die ook nog eens goed bereikbaarheid zijn, is deze locatie zowel voor starters, doorstromers als senioren geschikt.

Wat zegt het dorp

- Door het dorp is aangedragen dat de locatie dichtbij voorzieningen is gelegen waardoor oud en jong bij elkaar in het dorp komen te wonen, waarbij ook de ligging tegenover Mariaoord als pre wordt gezien.
- Deze locatie kan bijdragen aan verjonging van de kern en meer dorpsgevoel voor bewoners.
- Met deze locatie worden de jongeren meer over het dorp verdeeld (niet aan 1 kant bij Borgwijk).
- De locatie is centraal gelegen en zo houdt men een rond dorp.

Landschap
De locatie betreft een groene open ruimte aan rand van het dorp.

Vanuit landschap worden er mogelijkheden voor woningbouw gezien, als het groen rondom dit veld (laanstructuren) voldoende ruimte krijgt om goed tot zijn recht te komen. De Luttenbergerweg en Heuvelweg vallen onder de bomenhoofdstructuur.

De provincie Overijssel geeft aan dat deze locatie zich leent voor een specifiek woonmilieu, zoals bijvoorbeeld seniorenwoningen. Een hoge beeldkwaliteit vanaf de omliggende infrastructuur is uitgangspunt voor een ontwikkeling waarbij de laanstructuren moeten worden versterkt.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie nu geen functie heeft (leeg gebied). De dorpse uitstraling komt niet van dit stukje, maar meer van de omgeving van de kerk. Wel geven mensen aan dat groen inpassen en aansluiting met achterliggende woningbouw aan de Heuvelweg hier gewenst is. Met een mooi plan zal het aangezicht niet worden geschaad.

Ook zijn er mensen die aangeven dat deze locatie (van de 3) het minst belastend voor de natuur is. Maar er zijn ook mensen die hebben aangegeven het zonde te vinden om hier woningbouw te plegen. Dit vanwege de uitstraling van het dorp en het open en vrije gevoel van deze locatie (een stukje groen in het dorp) en dat men reguliere woningbouw niet passend vindt bij het achterliggende gebied.

Archeologie
Er is een hogere archeologische verwachtingswaarde op deze locatie, nader onderzoek is nodig**.**

Flora en Fauna
Geen bijzonderheden bekend.

Waterhuishouding/klimaatadaptatie
Geen aandachtspunten. Geen gevoelige locatie voor wateroverlast. Reguliere eisen voor waterhuishouding bij uitbreiding gelden.

Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit
Het betreft een inbreidingslocatie wat een pre is in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding voor uitbreiding). Het dorp wordt op deze manier rond gehouden. Vanuit stedenbouw wordt deze locatie geschikt geacht.

Bij de rotonde ter hoogte van de Witte Hekke (eerder in het dorp) ervaar je al dat je het dorp in rijdt. Door de ruime opzet van de bebouwing rondom dit weiland is de noodzaak om dit weiland geheel open te houden niet aanwezig. Het weiland heeft geen specifieke kwaliteiten, zoals de kerkweide. De locatie kan goed ontsloten worden.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie als mooi nieuw visitekaartje van Luttenberg bij binnenkomst kan worden ontwikkeld en een mooie combinatie is met het vernieuwde Mariaoord. Ook is genoemd dat het van belang is het dorp rond te houden en het positief is dat het inbreidingslocatie is.

Verkeer en bereikbaarheid
Ontsluiting is hier goed mogelijk en men is snel op hoofdwegen (weinig belasting op bestaande wijken). Ontsluiting is via de Luttenbergerweg en via Heuvelweg mogelijk. Bij ontsluiting via de Heuvelweg zal wel aandacht moeten zijn voor zicht op de weg vanwege aanwezige bomenrij. Voorzieningen zijn vanaf deze locatie goed bereikbaar.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat er sprake is van goede infrastructuur, goede ontsluiting en dat de locatie dicht bij de bushalte ligt. Het kan zelfs de verkeersveiligheid ten hoogte van de Heuvelweg verbeteren (de snelheid op de Luttenbergerweg gaat er eerder uit). De bereikbaarheid naar voorzieningen is zeer goed en veilig. Er is sprake van een goede voetverbinding van centrum (senioren) en school (kinderen) en fietsverbinding naar sport (waardoor ook de sporthal meer bij het dorp betrokken wordt).

Milieu
Voor deze locatie is gekeken naar de mogelijke invloed van het in de nabijheid aanwezige zwembad, een LPG-station, hoge druk gasleiding, vervoer gevaarlijke stoffen, agrarische ondernemingen en verkeersgeluid. De omgevingsdienst concludeert dat de locatie buiten de cirkel van het zwembad en invloed hoge druk gasleiding valt en er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour voor vervoer gevaarlijke stoffen. Ook is er geen belemmering van agrarische ondernemingen of verkeersgeluid.

De veiligheidsregio adviseert wel risicocommunicatie aan nieuwe inwoners over de aanwezigheid van chloor en aandacht voor woningventilatie.

Een klein deel van deze locatie ligt binnen het plaatsgebonden risicocontour van het LPG tankstation. Hierbinnen is woningbouw niet mogelijk (zwarte stippellijn). Daarnaast ligt een deel van deze locatie binnen het effectgebied “brand” van 60 meter (blauwe stippellijn). Hier is woningbouw mogelijk, maar met stedenbouwkundige maatregelen. Denk hier bijvoorbeeld aan geen woningbouw voor kwetsbare doelgroepen zoals een verzorgingshuis. Voor alle drie de locaties is het groepsrisico berekend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Hiermee past de ontwikkeling binnen het vastgestelde externe veiligheidsbeleid van de gemeente Raalte. Het groepsrisico moet bij de Luttenbergweg wel worden verantwoord, waarbij advies van de veiligheidsregio bij een bestemmingsplanprocedure verplicht is.



Duurzaamheid
De locatie is geschikt voor een duurzame woningbouwontwikkeling.

Overige argumenten
Door het dorp zijn nog de volgende overige argumenten genoemd:

Het was altijd al de bedoeling dat hier huizen kwamen. De locatie levert geen belemmeringen op voor bedrijfsvoering of agrariërs. Ook wordt aangegeven dat de locatie nu wordt gebruikt voor vuurwerk tijdens de Luttenbergse feesten. Volgens anderen zal een nieuwe wijk overlast geven voor de achterliggende wijk.

Lemelerweg



Draagvlak
176 mensen hebben deze locatie als voorkeur aangegeven

Wonen
Op deze locatie is een gemêleerd woningbouwprogramma mogelijk. De locatie is verder van het centrum gelegen dan de locaties Luttenbergerweg en Elskampweg. Daarmee is het wellicht minder aantrekkelijk voor de doelgroep senioren.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie goed aansluit op de bestaande wijk. De bestaande wijk is makkelijk door te trekken (nieuwbouw bij nieuwbouw). Het is een mooie locatie voor starterswoningen en biedt genoeg uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Daarentegen wordt ook aangegeven dat met deze locatie een te hoge concentratie van jongeren aan 1 kant van het dorp komt en dat jongeren steeds verder van de kern komen te wonen. Bij ontwikkeling van deze locatie zou rijenbouw niet de afronding van het dorp mogen vormen.

Landschap
Vanuit landschap is dit een kansrijke locatie voor woningbouw. De Lemelerweg is ‘Bomenhoofdstructuur’ en de groenstrook grenzend aan bestaande wijk Borgwijk is groenhoofdstructuur. Er is nu een smalle zone aanwezig voor groene inpassing van Borgwijk. Uitbreiding biedt mogelijkheden om een meer robuuste groene zone voor inpassing te realiseren.

De provincie Overijssel geeft aan dat uitbreiding op deze locatie in potentie kan bijdragen aan een nieuwe westelijke, groene dorpsrand van Luttenberg. Deze rand is in het huidige plan vrij mager. Een woonmilieu lijkend op de bestaande uitbreiding (zelfde doelgroepen) lijkt voor de hand te liggen.

Archeologie
Er is een lage archeologische verwachtingswaarde op deze locatie.

Flora en Fauna
Geen bijzonderheden bekend.

Waterhuishouding/klimaatadaptatie
De locatie ligt relatief laag. Wateroverlast is bij uitwerking van de plannen een aandachtspunt (ophogen).

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie lagergelegen is.

Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit
De locatie is vanuit stedenbouw geschikt (en logisch) om nog één keer om te slaan met een nieuwe rij aan het Oosterbroek. Wel ruimte reserveren voor landschappelijke inpassing i.v.m. achterzijde. De locatie sluit goed aan op bestaande structuren.

Verkeer
Locatie is goed te ontsluiten. Afhankelijk van hoeveelheden verkeer is ontsluiting via bestaande nieuwbouw mogelijk of een directe ontsluiting op Lemelerweg. De provincie Overijssel geeft aan dat de locatie goed ontsloten kan worden vanaf de Oosterbroek. In principe is er geen extra aansluiting noodzakelijk vanaf de Lemelerweg.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie veilig te ontsluiten is, het wegennet is al klaar en er is een goede verbinding met dorp.

Milieu
Voor deze locatie zijn de aanwezige agrarische ondernemingen, de hondendressuurclub en weggeluid onderzocht. De hondendressuurclub ligt op relatief grote afstand (390 meter) en vormt daarmee geen beperking. Ook voor weggeluid is er geen belemmering (afstand midden van de weg tot gevel dient 20 meter te zijn).

Deze aanwezige agrarische ondernemingen vormen in de huidige omvang geen belemmering voor toekomstige woningbouw. Er is sprake van een gezond woon-en leefmilieu. Echter door woningbouw zal de bebouwde kom op kortere afstand komen van het agrarisch bedrijf aan de Lemelerweg 35. De toekomstige ontwikkelmogelijkheden van het bedrijf kunnen hierdoor mogelijk worden beperkt.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de locatie gelegen is nabij het agrarisch perceel Lemelerweg 35 en er sprake is van hinder van de hondendressuurclub.

Duurzaamheid
De locatie is geschikt voor een duurzame woningbouwontwikkeling.

Overig
Door het dorp zijn nog de volgende overige argumenten genoemd:

- Door omwonenden/bewoners van Borgwijk wordt aangegeven dat er verwachtingen zijn gewekt bij verkoop van hun kavel. De huidige kavels in Borgwijk zijn verkocht met als verkoopargument van vrij uitzicht. Aan de rand was laagbouw verplicht ter afronding van het dorp. Een aantal bewoners woont er net; direct een nieuwe locatie ontwikkelen aansluitend op Borgwijk is niet fair naar deze bewoners. Nu eerst naar een andere locatie
- Anderen geven aan dat inbreiding voor uitbreiding moet gaan.

Locatie Elskampsweg



Draagvlak
162 mensen hebben deze locatie als voorkeur aangegeven.

Wonen
Op deze locatie is een gemêleerd woningbouwprogramma mogelijk. De locatie is wat verder van het centrum gelegen dan de locatie Luttenbergerweg, maar het centrum is nog wel bereikbaar.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat ontwikkeling op deze locatie diversiteit geeft aan de demografie van de buurt (jong en oud mixen) en dat het dan een goede mix van bestaande bouw en nieuwbouw wordt. Dit heeft een positief effect op de bestaande wijk. Ook zijn er veel uitbreidingsmogelijkheden naar de toekomst.

Het zal er prettig wonen worden, mooi aan de rand van het dorp, maar toch redelijk centraal gelegen. Anderen geven weer aan de locatie wel wat ver van het centrum te vinden.

Landschap
De noordwestelijke punt van deze locatie maakt onderdeel uit van een es waarvan de kern nog noordwestelijker is gelegen. Het grootste deel van deze locatie maakt echter geen onderdeel uit van een es. De percelen van deze locatie liggen aanzienlijk lager dan de percelen aan de zuidzijde van de Elskampweg.

Deze lagere ligging draagt bij aan een sterkere beleving van de es aan de zuidzijde van de Elskampweg en zorgt er hiermee voor dat deze es aan de zuidzijde beter tot zijn recht komt. De agrarische percelen met verschillende hoogteligging aan weerszijden van de Elskampweg vormen samen met de stevige laanbeplanting en het relatief (nog) smalle profiel van de Elskampweg als het ware één landschappelijk waardevol geheel waarvan de afzonderlijke onderdelen elkaar versterken.

Er is verder een duidelijke doorlopende ruimtelijke scheiding (aan weerszijden van de Elskampweg) tussen kom en buitengebied. Bebouwing van deze locatie zou afbreuk doen aan deze heldere scheiding.

Door de provincie Overijssel wordt aangegeven dat de bestaande bosrand nu een fraaie groene rand van het dorp vormt. Een uitbreidingslocatie op deze plek ondermijnt deze kwaliteit. De heldere groene westelijke dorpsrand wordt rafelig. Het zicht vanaf de Elskampweg op het aangrenzende open landschap wordt verstoord.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat er veel bomen in een karakteristieke laan (Elskampweg) moeten worden gekapt om woningbouw mogelijk te maken. Ook wordt aangegeven het open karakter van het gebied, dorpsaangezicht bij binnenrijden via deze kant en dat de huidige (historische) glooiing in het landschap verdwijnt als hier gebouwd zou worden.

Daarentegen wordt door anderen aangegeven dat deze locatie goed aan te sluiten is op de bestaande wijk en dat het dorpsaangezicht door deze locatie het minst wordt veranderd.

Archeologie
Er is een lage archeologische verwachtingswaarde op deze locatie.

Flora en Fauna
Geen bijzonderheden bekend. Door het dorp is aangedragen dat er wel waardevolle flora en fauna wordt beleefd op deze locaties door aanwonenden.

Waterhuishouding/klimaatadaptatie
De locatie ligt relatief laag. Wateroverlast is een aandachtspunt voor het vervolg mogelijk zijn er voorzorgsmaatregelen noodzakelijk. Op de locatie is een watergang van het waterschap gelegen. Aanvullende afspraken met het waterschap zijn bij een vervolg nodig.

Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit
Vanuit stedenbouw is deze locatie geschikt bevonden. De locatie kan verbonden worden met Zandrug en uitwegen op Elskampweg. Hier is al een strook groen als landschappelijke inpassing aanwezig.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat deze locatie mooi aansluit op bestaande bebouwing. Ook zijn er veel uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst om het dorp rond te houden.

Verkeer/bereikbaarheid
Ontsluiting om op Elskampweg is mogelijk, maar heeft verkeerskundig niet de voorkeur. Aanpassing van de Elskampweg zal naar alle waarschijnlijkheid nodig zijn. Aandachtspunt is hierbij de beperkte breedte van de Elskampweg. Daarnaast zullen grote bomen bij uitrit op Elskampweg het zicht kunnen ontnemen, waardoor er bomen moeten worden gekapt.

Voor de het bepalen van de impact op Zandrug en Reehorst zullen eerst verkeerstellingen moeten worden uitgevoerd. De Elskampweg is nu 60 km per uur (met bijbehorende geluidscontour), aanpassing naar 30 km/uur is bij woningbouw wenselijk.

Door de provincie Overijssel wordt aangeven dat de locatie op afstand van de doorgaande weg is gelegen en dat ontsluiting via de wegen (Zandrug of Reehorst) in de bestaande wijk moeizaam kan zijn. De provincie geeft aan dat een nieuwe woonwijk op deze locatie vanuit de context van zowel landschap als verkeer onlogisch lijkt.

Wat zegt het dorp
Door het dorp is aangedragen dat de Elskampkampweg een smalle weg is en je elkaar nu al stapvoets moet passeren. Dit is ook onveilig voor fietsers. De Elskampweg zal moeten worden aangepast, waardoor er bomen moeten worden gekapt. Anderen geven weer aan kansen te zien voor een goede ontsluiting via Zandrug en Elskampweg.

Milieu
De locatie valt binnen het invloedgebied van de hoge druk aardgasleidingen van de Gasunie. Het groepsrisico is berekend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat door de ontwikkeling van woningen op de locatie de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Verantwoording is niet noodzakelijk. In de buurt aanwezige agrarische bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen en vormen geen belemmering.

Duurzaamheid
De locatie is geschikt voor een duurzame woningbouwontwikkeling.

Overige argumenten
Door het dorp zijn nog de volgende overige argumenten genoemd:

- Er is al jaren sprake van dat er aan de Elskampweg gebouwd gaat worden.
- Er is al een hele poos niets bijgebouwd (bewoners hebben al van vrij uitzicht kunnen genieten) en er zijn verder geen belemmerende omgevingsfactoren. Niemand heeft er last van.
- Het is een mooie locatie met mooi uitzicht voor nieuwe bewoners.

4. *Locatie advies*

Allereerst moet worden geconcludeerd dat op alle drie de locaties woningbouw mogelijk is en dat alle drie de locaties voldoende omvang hebben om de woningbouwopgave te realiseren. Daarbij heeft elke locatie voor- en nadelen. Dit blijkt uit de beoordeling van de vakspecialisten, de ketenpartners, maar ook uit de reacties uit het dorp. Elke locatie kent zo zijn voor- en tegenstanders.

Het is zaak alle in voorgaand hoofdstuk genoemde aspecten af te wegen waarna er een advies tot stand komt voor de meest wenselijke locatie. De meest wenselijke locatie voor de toekomst van Luttenberg én het meest wenselijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening en fysieke leefomgeving.

Dit advies benoemt de voorkeurslocatie. Er kunnen zich in de toekomst omstandigheden voordoen waardoor de eerste voorkeurslocatie niet kan doorgaan. Dan kan er besloten worden alsnog naar 1 van de andere locaties uit te wijken.

Luttenbergerweg

Alle aspecten afwegende wordt voorgesteld de locatie Luttenbergerweg als **voorkeurslocatie** aan te wijzen.

1. Het betreft een inbreidingslocatie, waardoor er sprake is van een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. Het voldoet aan het principe inbreiding voor uitbreiding. Op deze wijze wordt het dorp “rond” gehouden.
2. De locatie is centraal en dichtbij voorzieningen gelegen, welke ook nog eens goed bereikbaar zijn. Hierdoor is de locatie voor zowel starters, doorstromers als senioren aantrekkelijk. Dit is ook een veel gehoord argument van inwoners. Ook ontstaat er menging van doelgroepen in het dorp.
3. Met een goede landschappelijke inpassing en met zorgvuldig behoud van de lanenstructuur (langs de Heuvelweg) is de locatie op een verantwoorde manier te ontwikkelen
4. De ontsluiting is hier goed mogelijk en verkeer is snel op hoofdwegen, waardoor er weinig belasting op bestaande wijken is.
5. Milieutechnische aandachtspunten zijn oplosbaar. Uit de berekening van de Omgevingsdienst blijkt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico, als gevolg van het LPG verkooppunt, niet wordt overschreden. Hiermee past de ontwikkeling binnen het vastgestelde externe veiligheidsbeleid van de gemeente Raalte.
6. Het is de locatie die het meest als voorkeurslocatie genoemd is door het dorp.

Lemelerweg

De locatie Lemelerweg is een alternatieve locatie mocht de voorkeurslocatie niet doorgaan.

1. De locatie betreft een reguliere uitbreidingslocatie, verder van het centrum gelegen en zorgt dat het dorp steeds verder “uitwaaiert”. De locatie is vooral geschikt voor starters en doorstromers en minder geschikt voor senioren. Om deze redenen is het niet de voorkeurslocatie.
2. Woningbouwontwikkeling is echter op deze locatie zowel landschappelijk, verkeerskundig als milieutechnisch goed/relatief eenvoudig te ontwikkelen.

3. Aandachtspunten/nadere onderzoekspunten bij een eventuele ontwikkeling zijn: water, landschappelijke inpassing en mogelijke belemmeringen voor uitbreidingsmogelijkheden van het naastgelegen agrarisch bedrijf (vanuit de huidige bedrijfsvoering zijn er geen belemmeringen).

Elskampweg

De locatie Elskampweg is een alternatieve locatie mocht de voorkeurslocatie niet doorgaan.

Om hier woningbouw mogelijk te maken zal er een aantal ruimtelijke ingrepen moeten worden gedaan.

1. De locatie is wat verder van het centrum gelegen dan de locatie Luttenbergerweg maar het centrum is nog wel bereikbaar. Daardoor is het voor meerdere doelgroepen interessant. Er kan een aantrekkelijk woonmilieu worden gerealiseerd.
2. Ontsluiting op Elskampweg is mogelijk maar zal een aanpassing van de Elskampweg vereisen i.v.m. met de beperkte breedte van de weg. Dit heeft waarschijnlijk ook gevolgen voor de bestaande bomen langs deze weg. Daarnaast zullen de grote bomen bij de uitrit op de Elskampweg het zicht kunnen ontnemen, waardoor waarschijnlijk bomen moeten worden gekapt.
   De impact op de bestaande straten Zandrug en Reehorst is een aandachtspunt. Om de impact goed te kunnen bepalen zullen er eerst verkeerstellingen moeten worden uitgevoerd.
3. De aanwezige historische glooiing en beleving van de es in het landschap verdwijnt bij nieuwbouw op deze locatie. Daarnaast betreft dit een uitbreiding in/naar een landelijk gebied dat juist door de aanwezigheid van essen in de nabije omgeving (waaronder dus aan de zuidzijde van de Elskampweg) van bovengemiddelde waarde is.
4. De locatie ligt relatief laag. Wateroverlast is een aandachtspunt voor het vervolg, mogelijk zijn er voorzorgsmaatregelen noodzakelijk. Op de locatie is er een watergang van het waterschap gelegen. Aanvullende afspraken met het waterschap zijn bij een vervolg nodig.

Tot slot

Een aantal mensen heeft aangegeven het jammer te vinden dat de locatie aan de Vondervoortsweg in de voorselectie is afgevallen. Er is gevraagd dit te heroverwegen. Deze locatie is centraal gelegen en woningbouw op deze locatie zal het dorp “rond” houden.

De locatie is daarom opnieuw besproken met de diverse vakspecialisten maar dit heeft niet tot een andere conclusie geleid. Op deze locatie is er sprake van een hoge landschappelijke waarde die kenmerkend is voor Luttenberg . Daarnaast is woningbouw dicht op bedrijf Boojink onwenselijk. Tot slot is ontsluiting op de Vondervoortsweg vanuit verkeersoogpunt minder wenselijk.

Met de locatie Luttenbergerweg wordt ook voldaan aan het uitgangspunt “rond dorp”.