

# Waar kunnen woningen komen?



Bekijk het groeibeeld  
van jouw dorp.



# Alexander Kreule

Wethouder gemeente Raalte



Gemeente Raalte

# Michel Rauwers

**Projectleider**



# Doel van vanavond

Horen wat u belangrijk vindt in de groei van uw dorp, zodat de gemeenteraad weloverwogen besluiten kan nemen



# In gesprek

- U informeren over de groeibeelden
- U kunt vragen stellen over de groeibeelden
- U kunt reageren op de groeibeelden



# Programma

19.45 uur: Toelichting groeibeelden door RUIMTEVOLK


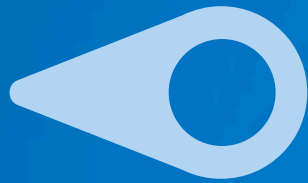
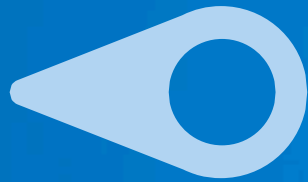

20.15 uur: Pauze

20.30 uur: Uw vragen en reacties

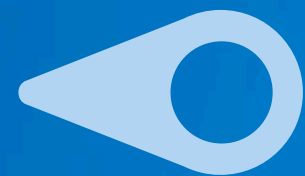


# Proces tot nu toe



- 
- A vertical timeline on the left side of the slide, consisting of a grey vertical line with four circular markers. To the right of each marker is a teardrop-shaped icon. The top three icons are light blue, and the bottom one is yellow. To the right of each icon is a white text label.
-  **Opdracht gemeenteraad**
  -  **Start verkenning RUIMTEVOLK**
  -  **Input samenleving en onderzoek**
  -  **Uw reactie op groeibeelden**

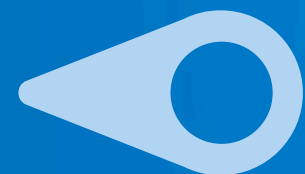




**20 maart: Rond-de-tafelgesprek**



**3 april: Besluit over vervolg groeibeelden**



**Programma onder de omgevingsvisie**



# Presentatie groeibeelden

Door Sjors de Vries (RUIMTEVOLK)

Vragen?

Stel ze straks aan de tafels per dorp

Download de presentatie morgen via [raalte.nl/groei](https://raalte.nl/groei)





# Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen

Bewonersavond

3 februari 2025



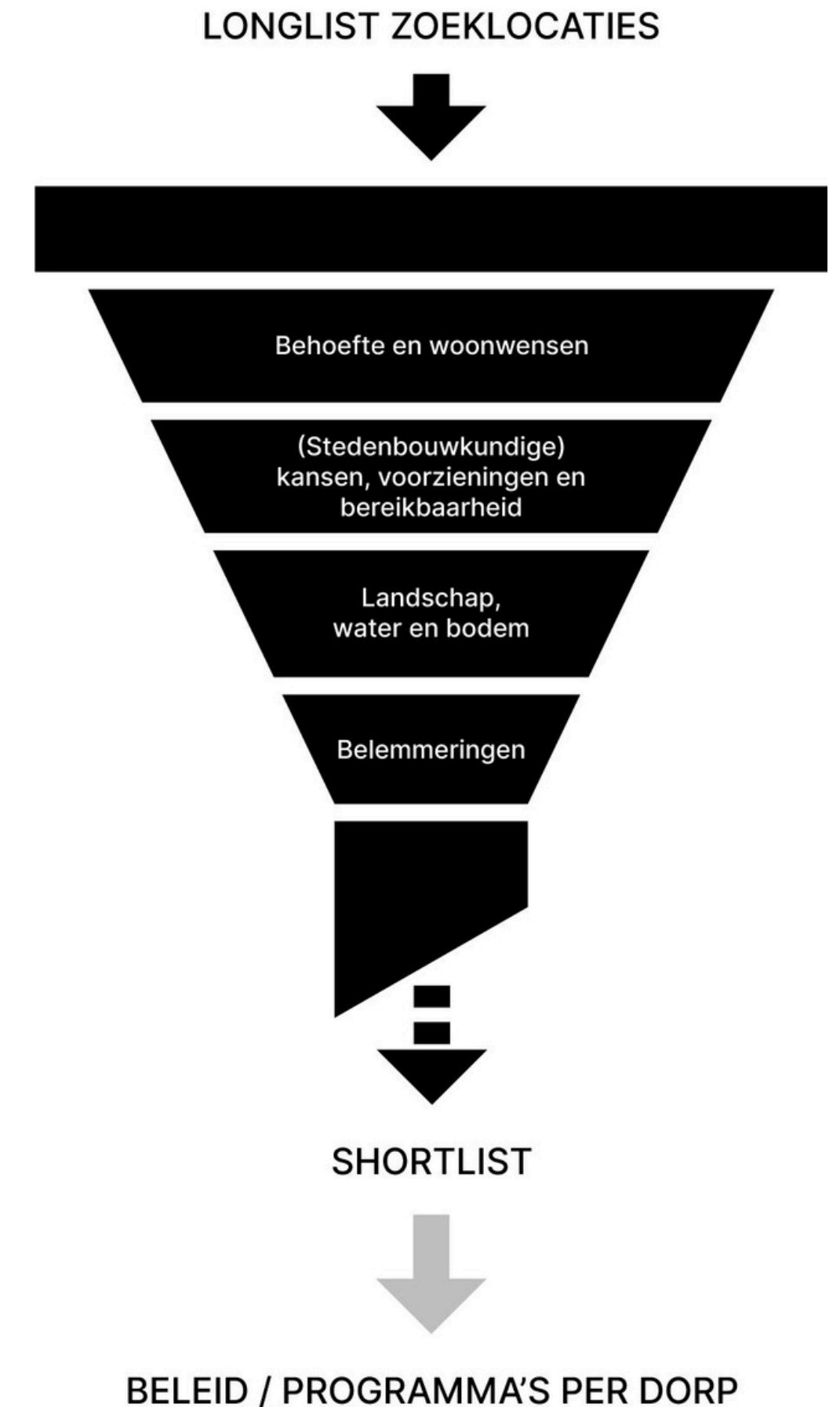
# Doel analyse buurtdorpen

Per dorp inzicht in ontwikkelpotentie en meest *kansrijke* woningbouwlocaties.

Basis voor politieke besluitvorming

Kansrijk op basis van o.a:

- Behoeftte en woonwensen
- (Stedenbouwkundige) kansen, voorzieningen en bereikbaarheid
- Landschap, water en bodem
- (Planologische) belemmeringen



# Context: woonopgave gemeente Raalte

	Totaal	Raalte	Heino	Overige kernen / buitengebied
<b>Autonome behoefte (evenredig verdeling)</b>	Ca 1.500	780	290	430
<b>Warme harten verstedelijkingsstrategie</b>	Ca 1.500	ca 60%	ca 30%	ca 10%
<b>Totaal</b>	3.000	1.680	740	580
<b>Totale harde plancapaciteit (1-1-2023)*</b>	640	360	135	145
<b>Totale zachte plancapaciteit (1-1-2023)*</b>	485	200	120	165
<b>Totale plancapaciteit (1-1-2023)*</b>	1.125	560	255	310
<b>Opgave extra woningbouwprogramma</b>	ca 1.875	ca 1.120	ca 485	<b>ca 270</b>

Bron: Woningmarktonderzoek Raalte (Companen 2023), bewerking RUIMTEVOLK

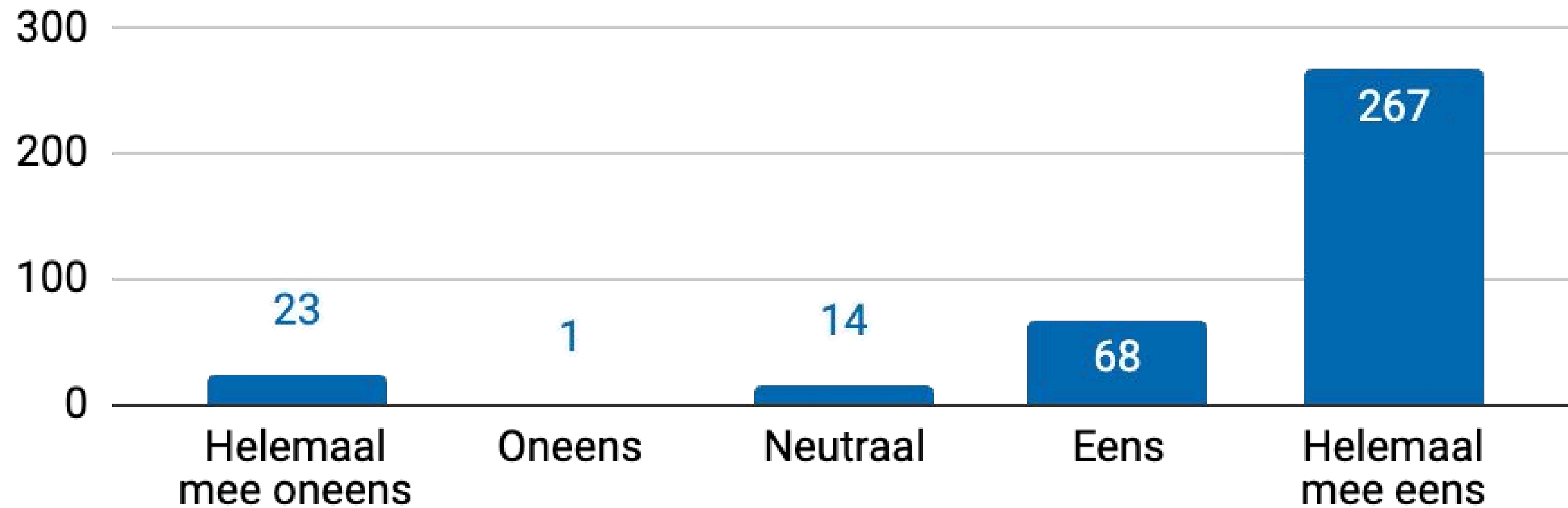
\* afgerond, hard en zacht, groot deel programma al bekend (76%), aandeel betaalbaar 67% (waarvan 22% sociale huur)

# Stappen

Planning	Stap	Betrokkenen	Resultaat
Juni-sept.	Ophalen en analyse	Enquête dorpen, opgaveteam met vakspecialisten sociaal domein en ruimte	Ophalen behoefte en wensen Kernspecifieke ruimtelijk en maatschappelijke ontwikkelingen, opgaven en kansen in beeld Longlist kansrijke woningbouwlocaties
September	Reflectieronde #1	College, raad, gesprekken PB's, Salland Wonen, opgaveteam	Longlist kansrijke woningbouwlocaties Ruimtelijke analyse
Oktober-nov.	Concept eindproduct	Opgaveteam met vakspecialisten sociaal domein en ruimte, college	Voorkeurslocaties kansrijke woningbouwlocaties
Begin '25	Reflectieronde #2, besluitvorming	<b>Gesprek met inwoners</b> , college, raad	Rapportage onderzoek en kansenkaart per dorp

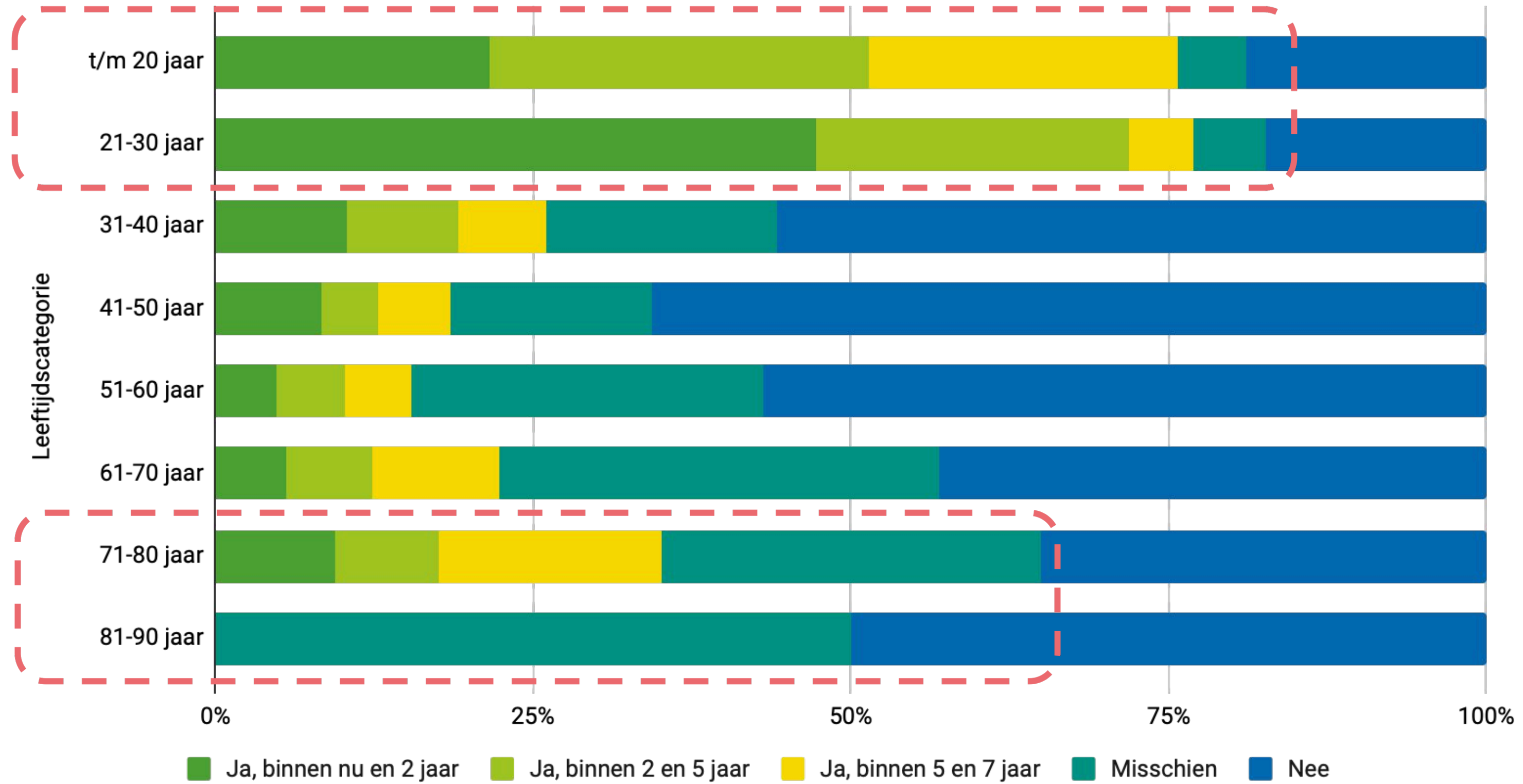
# Analyse behoeften en wensen

# “In mijn dorp moeten de komende jaren nog woningen gebouwd worden”





# Verhuisgeneigdheid



# Redenen om te willen verhuizen: totaal

1. Ik wil naar een woning die geschikt is voor senioren (16%)
2. Ik wil kleiner wonen (15%)
3. Ik wil groter wonen (11%)
4. Ik wil het huis uit en op mezelf (11%)
5. Ik wil het huis uit en samenwonen (9%)

# Redenen om te willen verhuizen:

Jongeren en jongvolwassenen\*:

1. Ik wil het huis uit en op mezelf wonen (30%)
2. Ik wil het huis uit en samenwonen (25%)
3. Ik wil kopen in plaats van huren (16%)

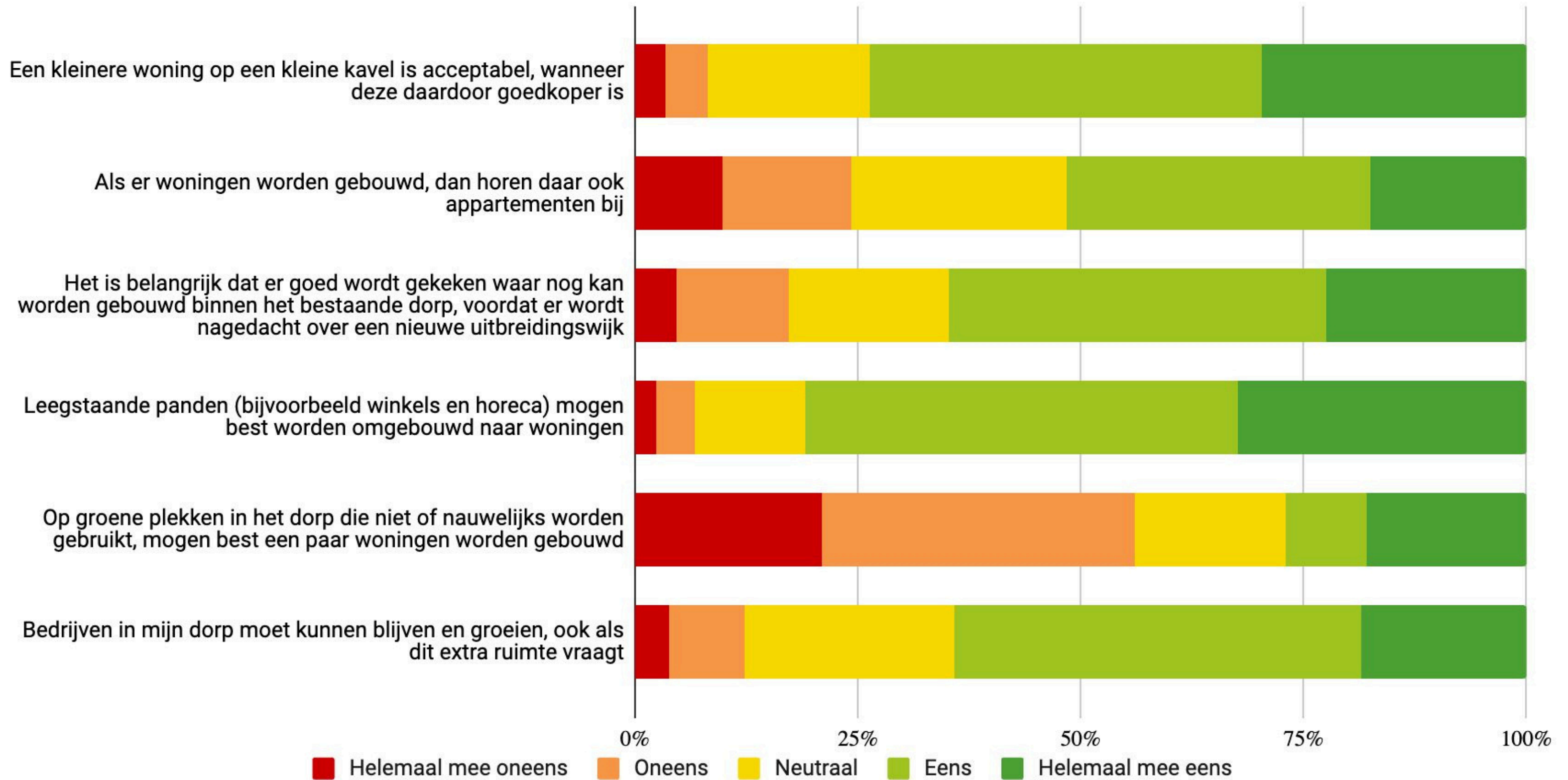
Ouderen\*\*:

1. Ik wil naar een woningen voor senioren (40%)
2. Ik wil kleiner wonen (33%)
3. Ik wil van een huis naar een appartement (8%)

\*Leeftijdscategorieën: t/m 20 jaar en 21-30 jaar

\*\*Leeftijdscategorieën: 61-70 jaar, 71-80 jaar en 81-90 jaar

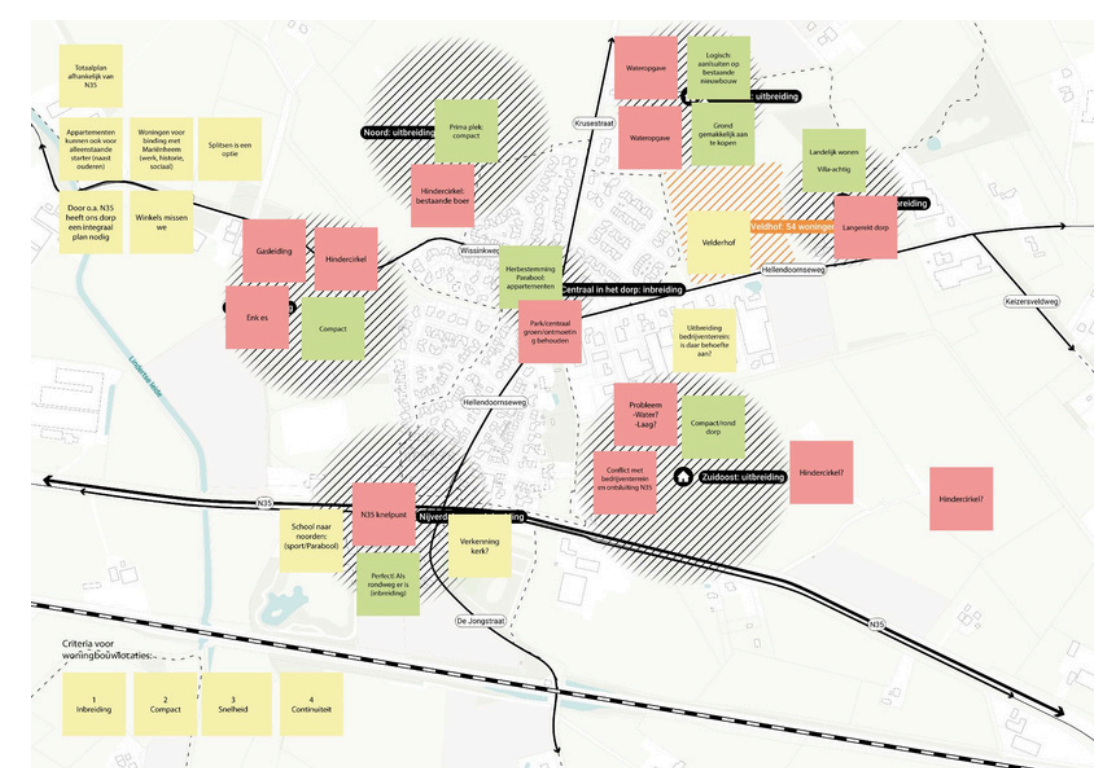
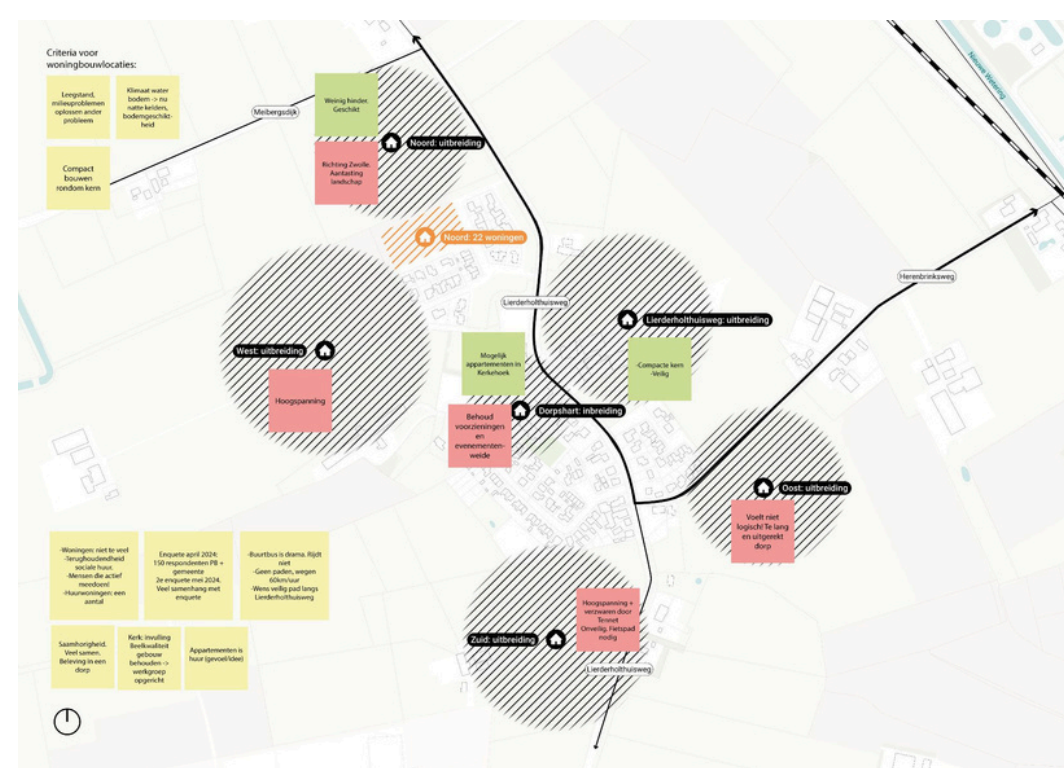
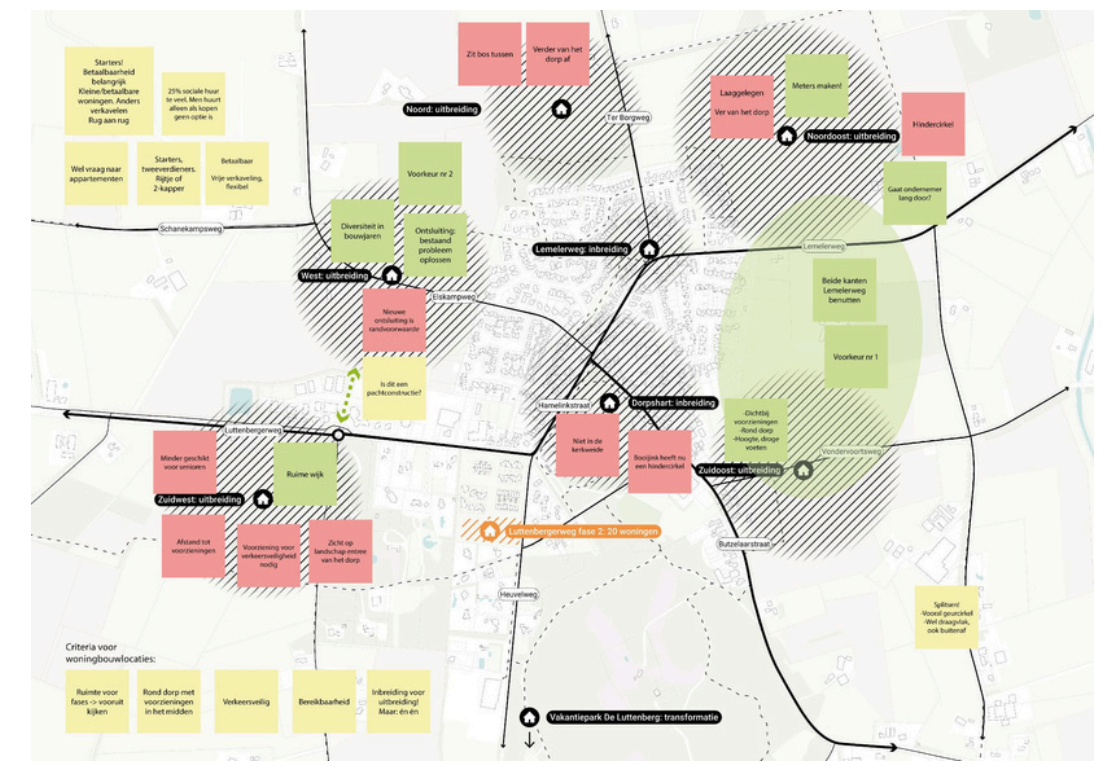
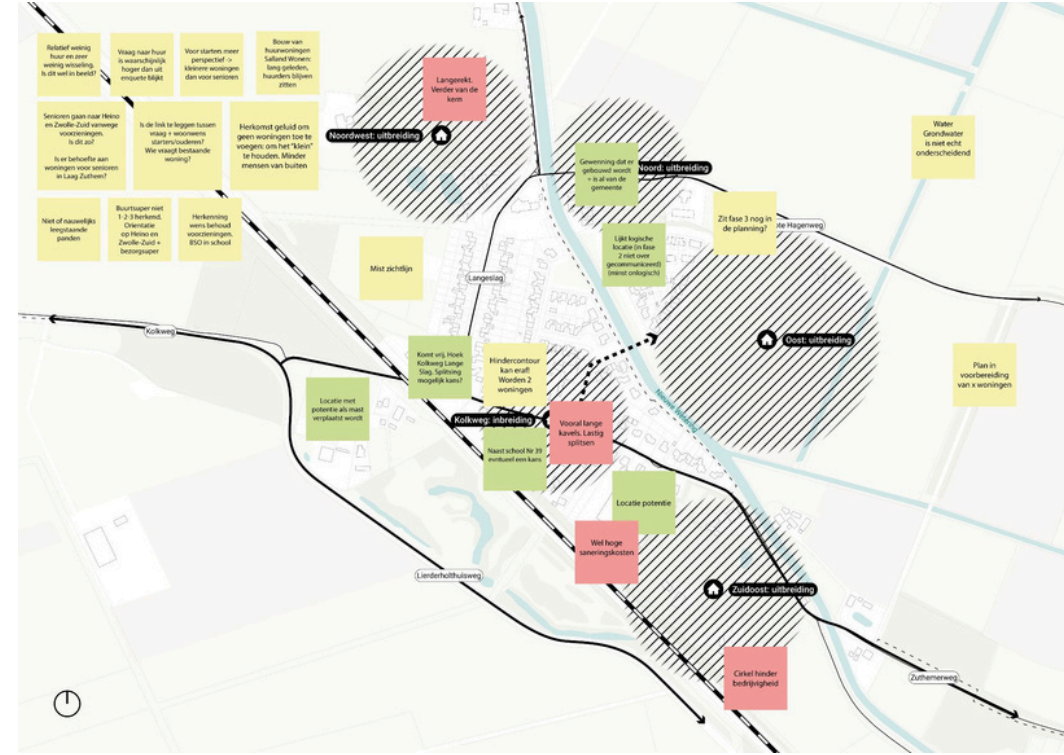
# Wat en waar bouwen?



# Samenvattingen per dorp in rapportage



# In gesprek met de Plaatselijke Belangen (25 september 2024)



# Ruimtelijke analyse

# Kansrijke locaties

“Zones” om kansen te bepalen:

- Inbreiding / transformatie in het dorp
- Dorpsranden: uitbreiding aangrenzend aan het dorp

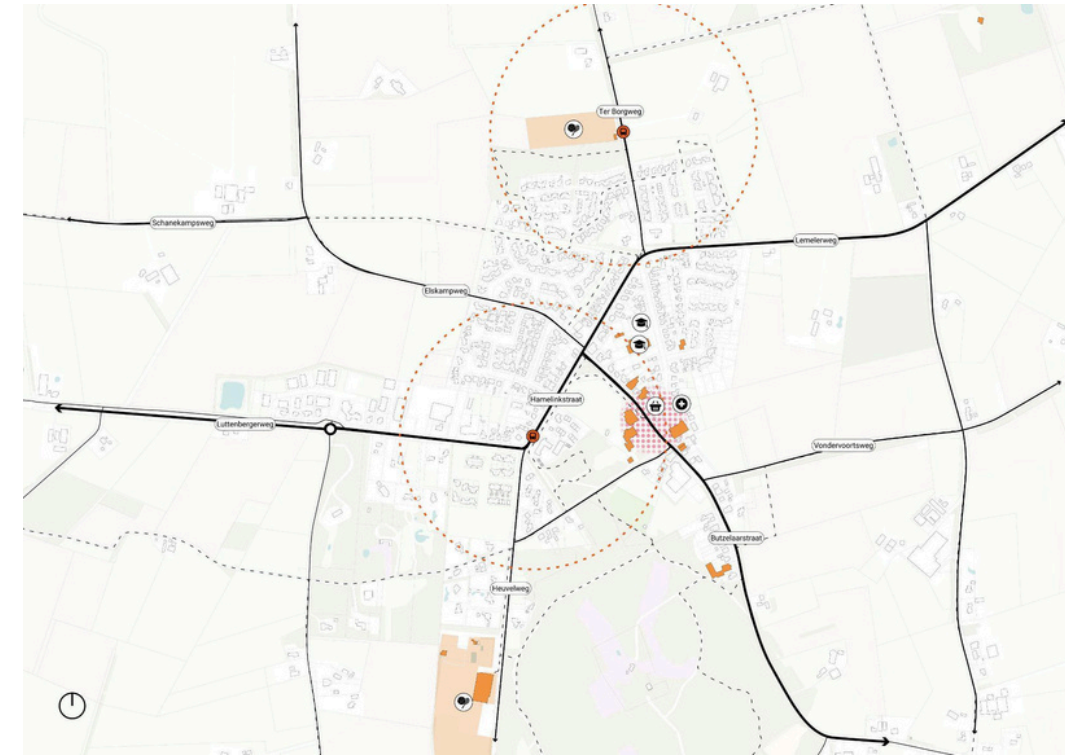




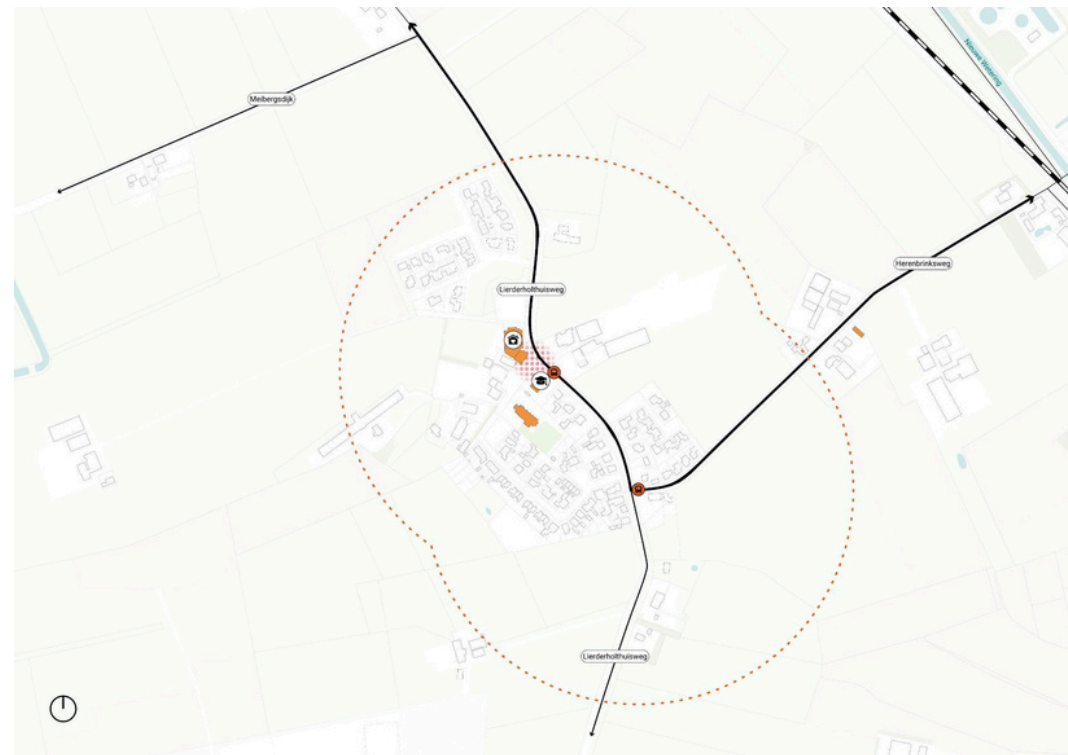
# Voorzieningen



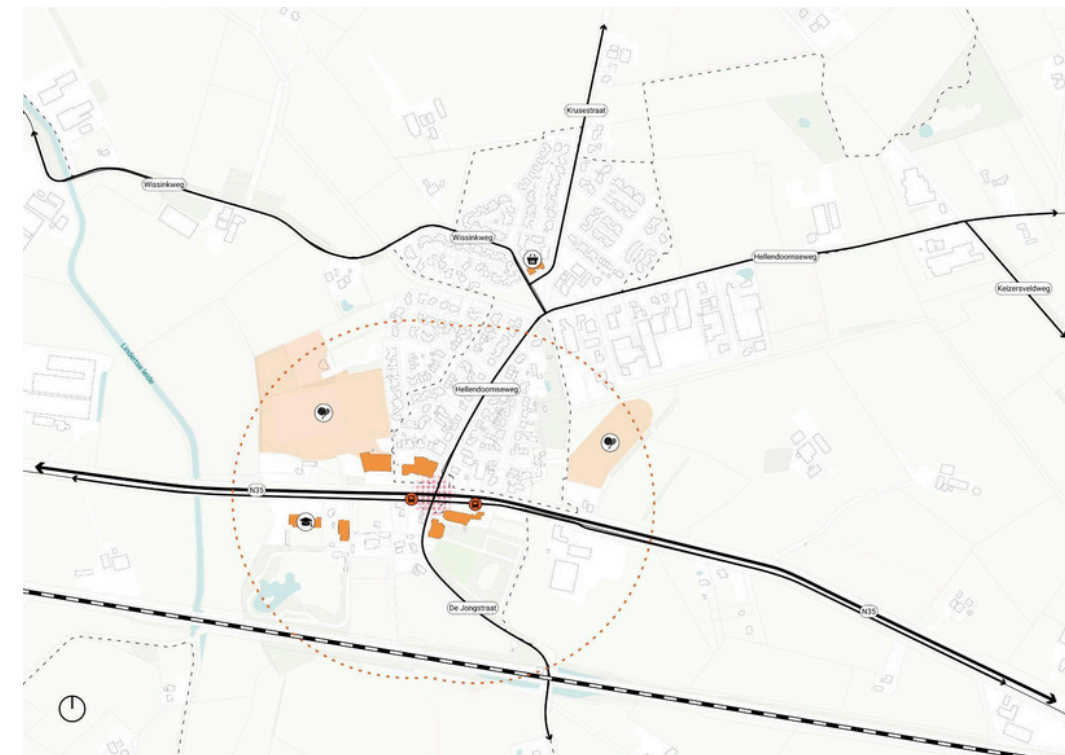
- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Wonen en voorzieningen**
- Pand met maatschappelijke functie (TOP10NL)
  - Onderwijs en kinderopvang (TOP10NL)
  - Ontmoetingsplek (TOP10NL)
  - Bushalte (Openstreetmap)
  - 300 m afstand vanaf bushalte



- 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



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Wonen en voorzieningen**
- Pand met maatschappelijke functie (TOP10NL)
  - Dorpshuis (TOP10NL)
  - Onderwijs en kinderopvang (TOP10NL)
  - Dorpshart
  - Bushalte (Openstreetmap)
  - 300 m afstand vanaf bushalte

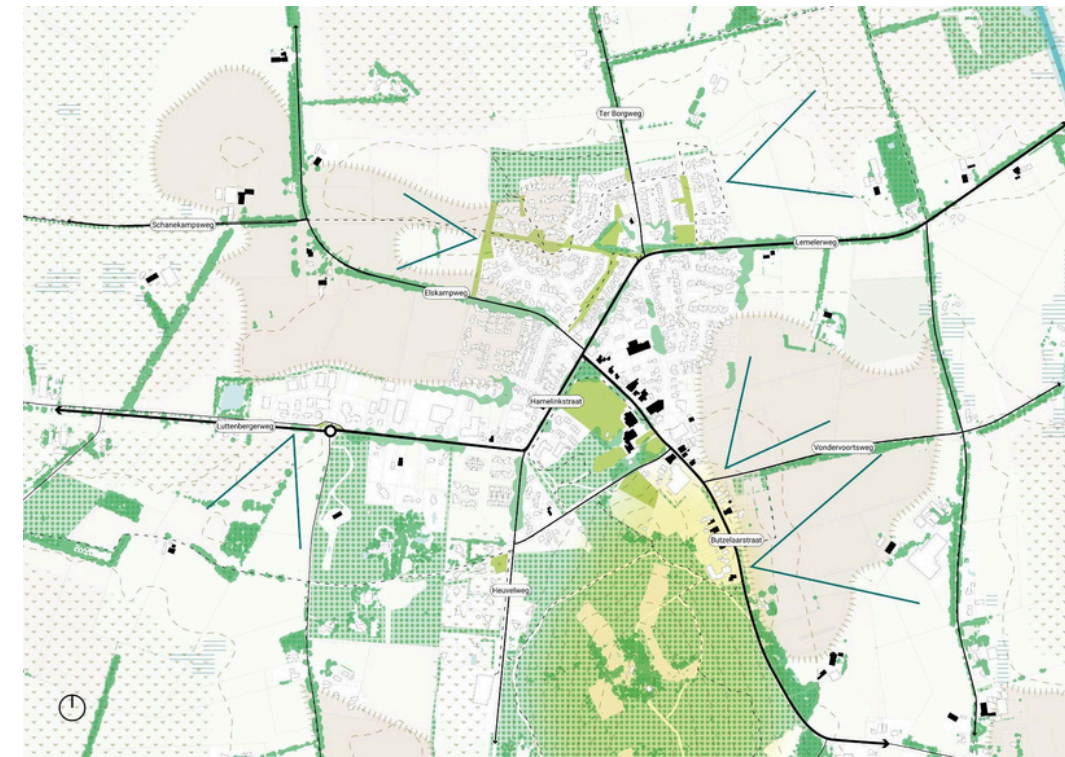


- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Voorzieningen**
- Pand met maatschappelijke functie (TOP10NL)
  - Terrein met maatschappelijke functie (TOP10NL)
  - Winkelfunctie (provincie Overijssel)
  - Onderwijs en kinderopvang (TOP10NL)
  - Sportcomplex (TOP10NL)
  - Dorpshart
- Bereikbaarheid**
- Bushalte (Openstreetmap)
  - 300 m afstand vanaf bushalte

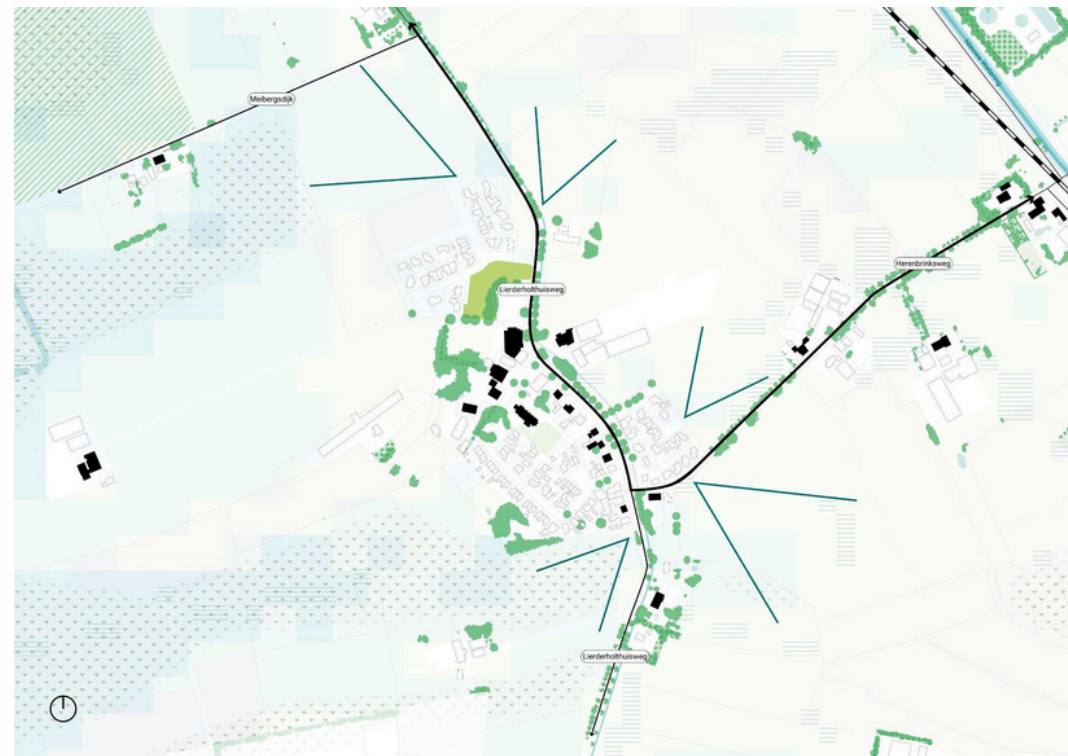
# Landschap, water en bodem



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Landschap en DNA**
- Bosperceel (TOP10NL)
  - Groen element in het buitengebied (provincie Overijssel)
  - Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
  - Natuurnetwerk Nederland (provincie Overijssel)
  - Landgoed (CUI015)
  - Natuurlijke afwatering (CUI015)
  - Zicht vanuit dorp op het landschap (RUMTEVOLK)
  - Vooroorlogse bebouwing (BA0)
- Water en bodem**
- Beperkte bodemdaling (KlimaatEffectAtlas)
  - Matige bodemdaling (KlimaatEffectAtlas)
  - Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
  - Gebied met middelgrote overstromingskans (KlimaatEffectAtlas)
  - Relatieve laagte (A4K)



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Landschap**
- Groen element (provincie Overijssel, RUMTEVOLK)
  - Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
  - Bosperceel (TOP10NL)
  - Archeologische es (CUI015)
  - Natuurlijke afwatering (CUI015)
  - Zicht vanuit dorp op het landschap (RUMTEVOLK)
  - Vooroorlogse bebouwing (BA0)
- Water en bodem**
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
  - Relatieve laagte (A4K)
  - Relatief hooggelegen gebied (A4K)
  - Hoogtelijn (TOP10NL)



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Landschap en DNA**
- Bosperceel (TOP10NL)
  - Groen element in het buitengebied (provincie Overijssel)
  - Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
  - Natuurnetwerk Nederland (provincie Overijssel)
  - Natuurlijke afwatering (CUI015)
  - Zicht vanuit dorp op het landschap (RUMTEVOLK)
  - Vooroorlogse bebouwing (BA0)
- Water en bodem**
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
  - Gebied met middelgrote overstromingskans (KlimaatEffectAtlas)
  - Relatieve laagte (A4K)



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Landschap**
- Groen element (provincie Overijssel, RUMTEVOLK)
  - Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
  - Bosperceel (TOP10NL)
  - Buffer 1 km rond Natura2000-gebied (Ministerie van LNV)
  - Archeologische es (CUI015)
  - Natuurlijke afwatering (CUI015)
  - Zicht vanuit dorp op het landschap (RUMTEVOLK)
  - Vooroorlogse bebouwing (BA0)
- Water en bodem**
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
  - Relatieve laagte (A4K)
  - Hoogtelijn (TOP10NL)

# Belemmeringen functies, milieu en veiligheid



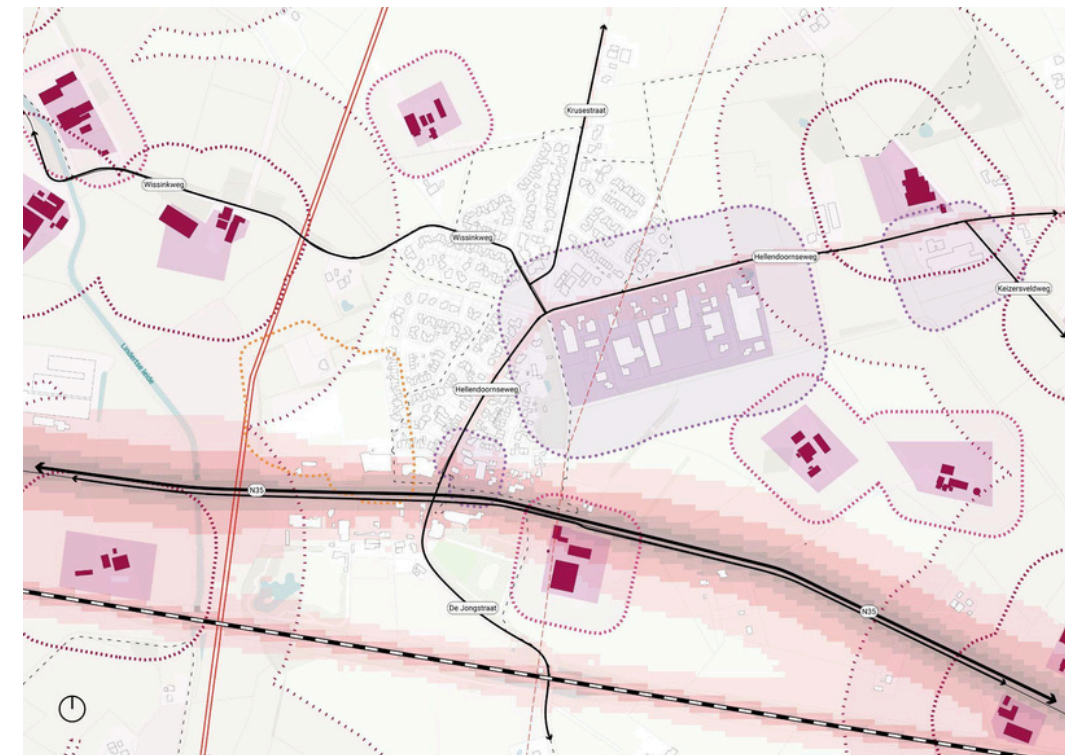
- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Functies**
- Richtafstand bedrijven (provincie Overijssel; VNG)
  - Veehouderij (bestemmingsplan Buitengebied Raalte)
  - Richtafstand veehouderijen - 50 m
- Milieu en veiligheid**
- Omgevingsgeluid: matig tot zeer slecht (RIVM)
  - Hoogspanningslijn (TOP10NL)
  - Richtafstand hoogspanningslijn (RIVM)



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Functies**
- Bedrijventerrein (provincie Overijssel)
  - Richtafstand bedrijven (gemeente Raalte; VNG)
  - Veehouderij (bestemmingsplan Buitengebied Raalte)
  - Richtafstand veehouderijen/maneges - 50 m
  - Richtafstand intensieve veehouderijen - 100 m
  - Richtafstand intensieve veehouderijen - 250 m
  - Richtafstand sportvelden
- Milieu en veiligheid**
- Omgevingsgeluid: matig tot zeer slecht (RIVM)
  - LPG tanks en opslag (Ministerie IenW)
  - Buisleiding (Ministerie IenW)
  - Aandachtsgebied brand (Ministerie IenW)
  - Aandachtsgebied explosies (Ministerie IenW)



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Functies**
- Richtafstand bedrijven (provincie Overijssel; VNG)
  - Veehouderij (bestemmingsplan Buitengebied Raalte)
  - Richtafstand veehouderijen/maneges - 50 m
- Milieu en veiligheid**
- Omgevingsgeluid: matig tot zeer slecht (RIVM)
  - Hoogspanningslijn (TOP10NL)
  - Richtafstand hoogspanningslijn (RIVM)


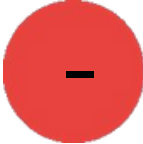



- LEGENDA**
- Infrastructuur**
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
  - Spoorlijn (TOP10NL)
  - Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
  - Wandelroutes (provincie Overijssel)
- Functies**
- Bedrijventerrein (provincie Overijssel)
  - Richtafstand bedrijven (gemeente Raalte; VNG)
  - Veehouderij (bestemmingsplan Buitengebied Raalte)
  - Richtafstand veehouderijen/maneges - 50 m
  - Richtafstand intensieve veehouderijen - 100 m
  - Richtafstand intensieve veehouderijen - 250 m
  - Richtafstand sportvelden
- Milieu en veiligheid**
- Omgevingsgeluid: matig tot zeer slecht (RIVM)
  - Buisleiding (Ministerie IenW)
  - Aandachtsgebied brand (Ministerie IenW)

# Beoordeling kansen voor woningbouw

# Toetsingscriteria

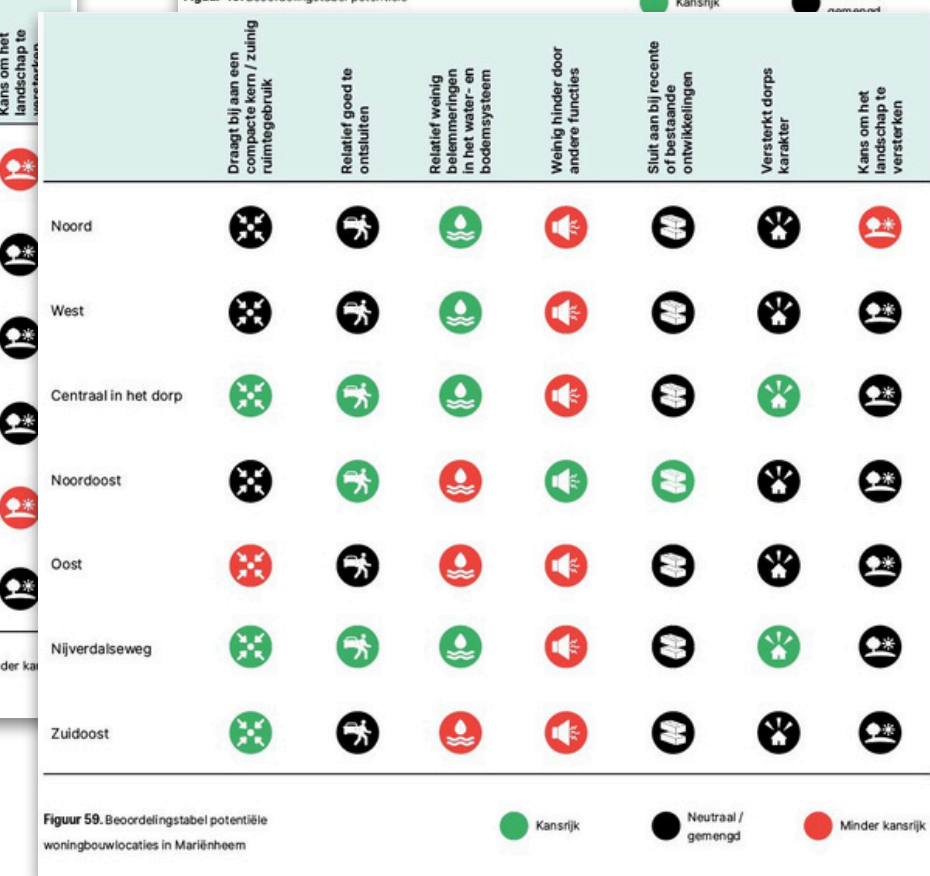
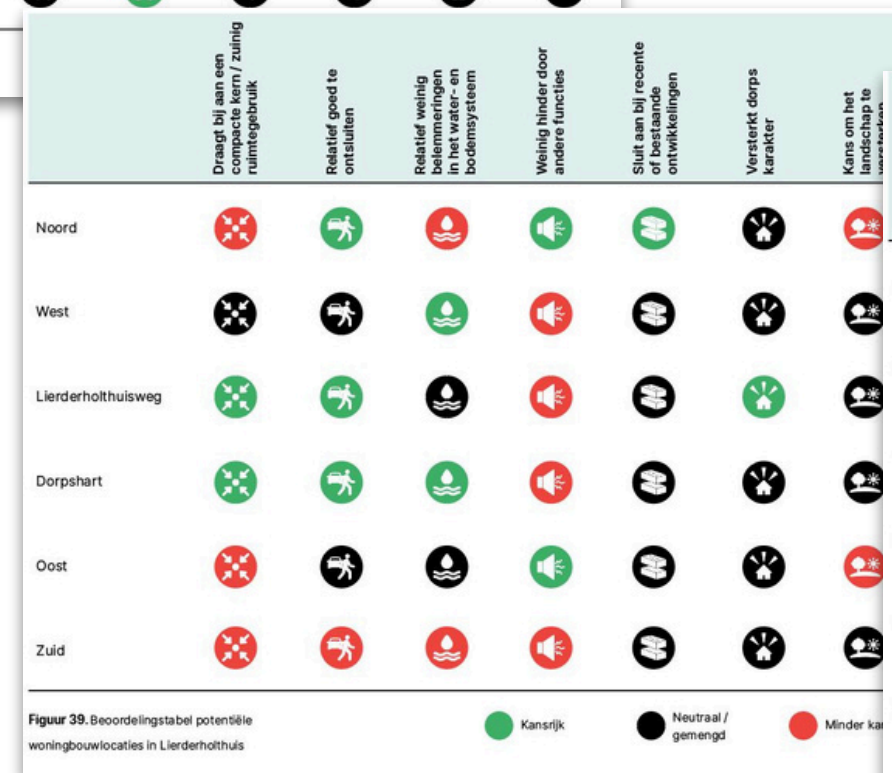
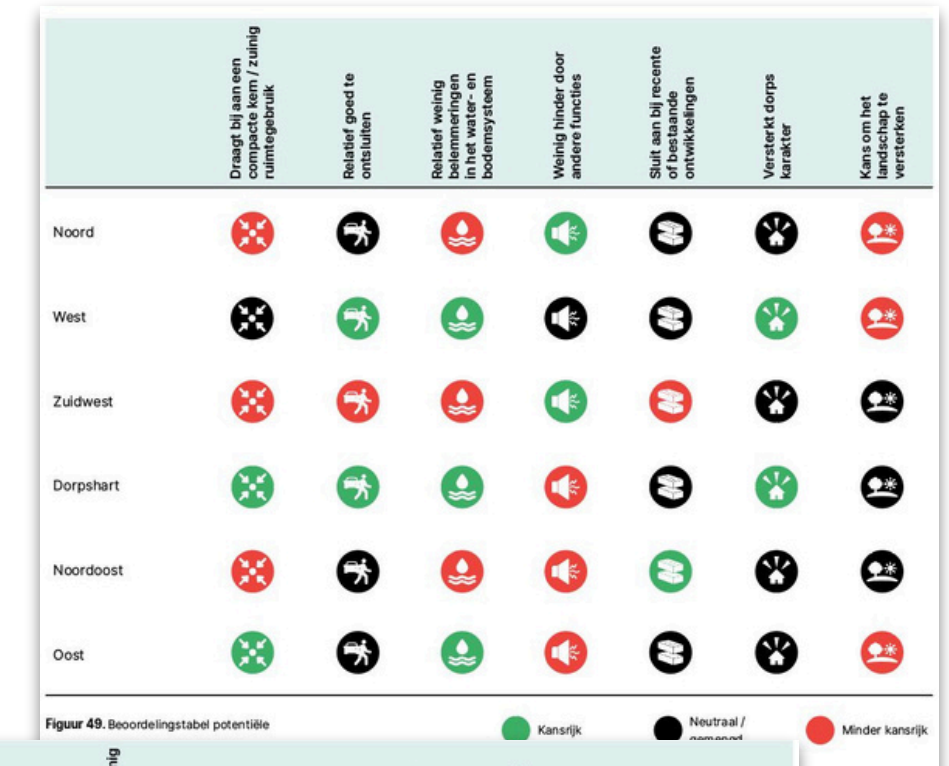
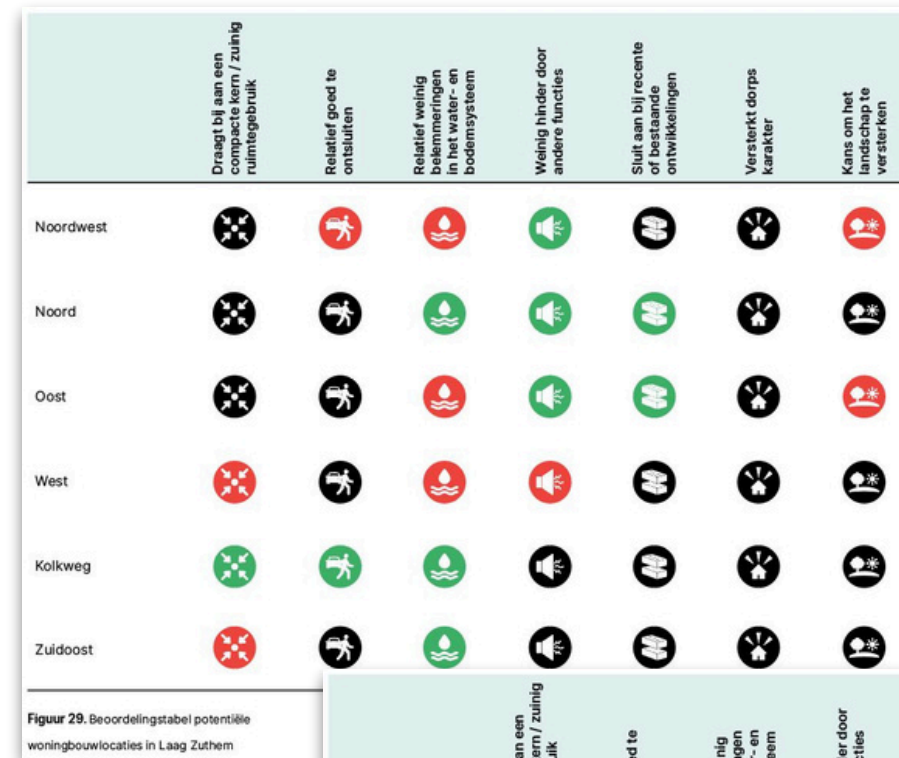
Beoordeling op basis van verschillende thema's: **is een locatie kansrijk of minder kansrijk?**

-  Kansrijk
-  Minder kansrijk
-  Neutraal / gemengd

-  Draagt bij aan een compacte kern/zuinig ruimtegebruik
-  Relatief goed te ontsluiten
-  Weinig hinder door andere functies
-  Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem
-  Sluit aan bij recente ontwikkelingen
-  Versterkt dorps karakter
-  Kans om het landschap te versterken

# Overzicht locaties

- **Toetsing per locatie:** in hoeverre is een locatie kansrijk of minder kansrijk vanuit ieder thema bezien?
- **Geredeneerd vanuit het dorp:** kansrijkheid is vaak relatief!



# Kansenkaarten: shortlist locaties



# In gesprek aan de tafels

Uw reactie: via QR code of formulier

Download de presentatie morgen via [raalte.nl/groei](https://raalte.nl/groei)





