Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	1e stap vervolg groei buurtdorpen
Zaaknummer	31529-2025
B&W vergadering	3 juni 2025
Integrale advisering	Opgaveteam Groei, Jos Strijtveen (grondbedrijf), Jannie Lozeman (financiën), Esmee Tijink (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Rineke Bugter/Herald Immink

Bestuurssamenvatting

In de bestuursopdracht Groei is door de gemeenteraad vastgesteld dat voor alle kernen groeibeelden opgesteld worden. Voor alle kernen zijn deze groeibeelden nu gereed. Op 3 april 2025 heeft de gemeenteraad de groeibeelden voor de buurtdorpen voor kennisgeving aangenomen en het college opdracht gegeven om, op basis van een prioriteringskader, een nadere prioritering voor de buurtdorpen vast te stellen.
In dit collegevoorstel wordt het concrete vervolg vastgesteld.
Voor alle kernen geldt dat kansrijke initiatieven op inbreidingslocaties doorgang kunnen vinden.
Voor de kernen Luttenberg, Laag Zuthem en Heeten gaan we als eerste aan de slag om tot nieuwe een woningbouwlocatie/locatiekeuze te komen. Welke kern of kernen na Luttenberg, Laag Zuthem en Heeten wordt/worden opgepakt zal op dat moment opnieuw worden bepaald aan de hand van het prioriteringskader en op basis van de dan bekende behoefte, lopende initiatieven en koppelkansen.

Beslispunten

1. Op basis van het vastgestelde prioriteringskader buurtdorpen, voor het vervolg van de groeibeelden van de buurtdorpen, de volgende acties voor de korte termijn vast te stellen:
    a. Kansrijke initiatieven op inbreidingslocaties in alle buurtdorpen voorrang te geven
    b. Als eerste voor de kern Luttenberg, in afstemming met Plaatselijk Belang, een locatiekeuzeproces in te richten voor een nieuwe uitbreidingslocatie
    c. Voor de kern Laag Zuthem, in afstemming met Plaatselijk Belang, een locatiekeuzeproces in te richten
    d. Voor de kern Heeten de kansen/invulling rondom de schoolverplaatsing op te pakken

Besluit



Inleiding

Voor elke kern een groeibeeld
In de bestuursopdracht Groei is door de gemeenteraad vastgesteld dat voor zowel de kernen Heino en Raalte als voor de buurtdorpen groeibeelden opgesteld worden. In het tweede kwartaal 2024 zijn de groeibeelden voor Heino en Raalte afgerond en zijn de eerste prioritaire locaties voor deze kernen opgestart.
Voor de zomer 2024 is er gestart met het proces om voor de buurtdorpen een groeibeeld te maken.
Begin 2025 zijn de concept groeibeelden voor de buurtdorpen opgeleverd en aan de gemeenschap gepresenteerd en deze zijn in de gemeenteraad van 3 april jl ter kennisname aangenomen.
Per dorp is inzichtelijk gemaakt:
1. Welke opgaven en ontwikkelingen er op hoofdlijnen spelen op gebied van leefbaarheid, wonen en werken, zorg en welzijn, voorzieningen en bereikbaarheid;
2. Welke ruimtelijke aandachtspunten en kansen er zijn (denk aan wateropgave, landschap, milieu etc);
3. Hoeveel woningen de afgelopen 5 jaar gerealiseerd zijn in de dorpen en welke woningen nog op de planning staan (zachte plannen);
4. Wat geschikte inbreidings- en uitbreidingslocaties zijn.

Nadere prioritering buurtdorpen
De analyse van de buurtdorpen/groeibeeld geeft een beeld van de ruimtelijke mogelijkheden. Per dorp levert dit een beeld op van ontwikkelrichtingen voor de korte en middellange termijn met daarbij een overzicht van kansen en aandachtspunten. Dit resulteert in een shortlist van geschikte locaties per dorp. Dit zijn meer locaties dan per dorp nodig is. Na de oplevering van de analyse/ het groeibeeld is er dus nog nadere afweging per dorp nodig. Echter niet alles kan tegelijk.

Om keuzes te maken voor het vervolg is het nodig prioriteiten te stellen. Hiervoor heeft de gemeenteraad een prioriteringskader vastgesteld op basis van objectieve uitgangspunten en heeft zij het college opdracht gegeven om op basis van het prioriteringskader een nadere prioritering vast te stellen voor de buurtdorpen.

Uitgangspunten voor afweging en prioritering:

1. **Historische toevoeging:** Hoeveel woningen zijn er in de periode 2019-2023 (de 5 jaar voor de groeiopgave) gerealiseerd ?
2. **Toekomstige toevoeging:** in welke kernen zijn er op dit moment woningbouwplannen in uitvoering of voorbereiding?
3. **Behoefte in de kern:** Hoeveel woningbouw (absoluut en procentueel) is er nodig in een kern? Hiervoor hanteren we de periode van groei: 2023-2033
4. **Koppelkansen:** Waar liggen koppelkansen die we niet kunnen laten lopen?

Door het prioriteringskader toe te passen kan het college bepalen in welk buurtdorp we als eerste aan de slag gaan. Door de objectiviteit van het prioriteringskader blijft deze actueel en is deze ook bij wijzigende omstandigheden inzetbaar voor de groei.

In dit collegevoorstel wordt de eerste stap gezet in de prioritering voor het vervolg van de buurtdorpen

Beoogd effect

Een vervolg geven aan de groeibeelden van de buurtdorpen en duidelijkheid geven aan de buurtdorpen met welke kernen we als eerst aan de slag gaan.

Argumenten

1.1 Als we het prioriteringskader toepassen zijn Luttenberg, Heeten en Laag-Zuthem de kernen die uit de prioritering komen en daarnaast benutten we koppelkansen op inbreidingslocaties in alle kernen.

Het prioriteringskader bestaat uit de stappen:

1. **historische toevoeging: wat is er in de periode 2019-2023 gerealiseerd?**
2. **Toekomstige toevoeging: wat is er gerealiseerd of wordt er binnenkort gerealiseerd?**
3. **Behoefte van de kern**
4. **Koppelkansen: waar is er een combinatie te maken met ruimtelijke ontwikkelingen die we niet kunnen laten lopen?**

1.Historische toevoeging

Om een fasering te bepalen kijken we ook terug op de historische realisatie. Wat is er in de 5 jaar voor de groeiperiode gerealiseerd?

Buurtdorp	Aantal huishoudens op 1-1-2019	Toename aantal woningen 2019-2023	Naar rato huishoudens
Broekland	459	24	5%
Heeten	1486	82	5%
Laag Zuthem	238	17	7%
Lierderholthuis	167	17	9%
Luttenberg	874	35	4%
Mariënheem	582	20	3%
Nieuw Heeten	454	20	4%
Totaal buurtdorpen	4260	215	5%

Figuur 1: historische toevoeging

Conclusie: Uit bovenstaand tabel is af te leiden dat de woningbouw de afgelopen periode relatief gelijkmatig is verdeeld over de kernen en is dus geen onderscheidende factor. In Lierderholthuis en Laag Zuthem is verhoudingsgewijs het meest gerealiseerd. Echter vanwege de kleine omvang van de kernen maakt 1 of 2 woningen verhoudingsgewijs direct veel verschil.

2. Toekomstige toevoeging: wat is er gerealiseerd of wordt er binnenkort gerealiseerd?

Als we de projecten die in de periode 2023 (periode bestuursopdracht groei is 2023-2033) tot nu toe gerealiseerd zijn optellen bij de projecten die momenteel (2025) in beeld zijn, zien we het volgende beeld:

Buurtdorp	Aantal woningen op 1-1-2023	Aantal woningen Gerealiseerd /in uitvoering/ in de planning periode 2023-2033	Realisatie/geplande realisatie naar omvang dorp 2023-2033 (toevoeging gedeeld door omvang)
Broekland	483	55	11%
Heeten	1568	138	9%
Laag Zuthem	255	11	4%
Lierderholthuis	184	28	15%
Luttenberg	909	65	7%
Mariënheem	602	68	11%
Nieuw Heeten	474	41	9%
Totaal buurtdorpen	4475	406	9%

Figuur 2: toevoeging periode 2023 - 2033

Conclusie: In alle kernen zijn er in de periode 2023-2024 plannen gerealiseerd, in uitvoering of in voorbereiding. Naar omvang van de kern is er verhoudingswijs in Lierderholthuis, Broekland en Mariënheem meer gebouwd of in voorbereiding dan in Laag Zuthem, Luttenberg, Heeten en Nieuw Heeten,

3. Behoefte in de kern: Hoeveel woningbouw (absoluut en procentueel) is er nodig in een kern?

Bij de groeibeelden is grove een verdeling over de kernen gemaakt voor de periode 2023-2033. De opgave voor de 7 buurtdorpen is indicatief 580 woningen (430 autonoom en 150 regionaal). Als we de opgave (580 woningen) vergelijken met het aantal woningen dat al in de planning staat of in 2023 en 2024 al gerealiseerd is, ontstaat het volgende beeld per kern:

Buurtdorp	Aantal woningen op 1-1-2023 [A]	Percentage van totale omvang buurtdorpen [B]	Benodigde groei in aantallen 2023-2033 [C]	Gerealiseerd/in uitvoering/in de planning 2023-2033 [D]	Nog in te vullen programmering absoluut [E=C-D]	Nog in te vullen programmering procentueel [F=E/A]
Broekland	483	11%	63	55	8	2%
Heeten	1568	35%	203	138	65	4%
Laag Zuthem	255	6%	33	11	22	9%
Lierderholthuis	184	4%	24	28	-4	-2%
Luttenberg	909	20%	118	65	53	6%
Mariënheem	602	13%	78	68	10	2%
NieuwHeeten	474	11%	61	41	20	4%
Totaal buurtdorpen	4475	100%	580	406	174	4%

Figuur 3: cijfermatige behoefte in de buurtdorpen

Conclusie: de opgave voor nieuwe woningbouwlocaties is in absolute aantallen in **Luttenberg en Heeten** het grootst Voor de kern **Laag Zuthem** geldt dat deze procentueel (opgave in verhouding tot omvang van de kern) de grootste opgave.

4 **Koppelkansen: waar is er een combinatie te maken met ruimtelijke ontwikkelingen die we niet kunnen laten lopen?**
Daar waar we in het verleden vooral keken naar uitbreidingslocaties en gemeentelijke aankopen, zien we dat ook in de buurtdorpen de opgave meer en meer op inbreiding zal plaatsvinden. Denk hierbij aan vrijkomende kerkgebouwen, scholen en ander vastgoed en andere mogelijke koppelkansen zoals infra, groen, water.
Als we de kernen af gaan zien we in de groeibeelden voor alle kernen een aantal inbreidingskansen. In alle kernen zullen we kwalitatief goede initiatieven op geschikte inbreidingslocaties door laten gaan.
In Heeten zien we duidelijk een specifieke koppelkans voor de omgeving van de vrijkomende locatie van de school (bij verplaatsing naar de sportvelden).

*1.a.1. Vanwege de positieve effecten op de leefbaarheid in de buurtdorpen werken we mee aan kansrijke inbreidings-initiatieven in **alle kernen***
Inbreiding vindt vaak plaats door transformatie van bijvoorbeeld leegstaand vastgoed waardoor er sprake is van (ervaring van) kwaliteitsverbetering. Ook is inbreiding veelal dichter bij voorzieningen dan uitbreidingen daarmee aantrekkelijk voor de doelgroepen van beleid: starters en senioren.

1.a.2. Conform onze Omgevingsvisie Raalte Horizon 2040 hanteren we het uitgangspunt "inbreiding voor uitbreiding"
Een groot deel van de benodigde woningbouw zal op toekomstige inbreidingslocaties kunnen landen. Door niet direct overal met nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen verhogen we de noodzaak om met **i**nbreidingslocaties tot ontwikkeling te laten komen.

*1.b.1. Gezien het aantal benodigde woningen zal er naar verwachting voor **Luttenberg** in alle gevallen een nieuwe uitbreidingslocatie nodig zijn.*
Met alleen inbreiding zal de opgave voor de kern Luttenberg naar verwachting niet kunnen worden ingevuld.
De laatste kavels zijn recent uitgegeven en de druk op nieuwe woningen is in Luttenberg hoog.
Deze kern is direct ook ruimtelijk het meest lastig (gezien landschapselementen, hoogteverschillen en hindercirkels). Er is een nader keuzeproces nodig. Geadviseerd wordt om dit jaar nog, samen met Plaatselijk Belang een vervolgtraject te bepalen.

*1.c.1. In **Laag Zuthem** geldt dat er procentueel (behoefte in verhouding tot de omvang van de kern) het grootste tekort is, in absolute aantallen gaat het om een beperkt aantal woningen.*
Voor Laag Zuthem zal een nader keuzeproces nodig zijn. Hierbij wordt ook meegenomen dat de gemeente in Laag Zuthem, aangrenzend aan de laatste uitbreidingslocatie locatie Kleine Hagen, nog gronden in eigendom heeft. Deze grond is geschikt voor een aantal woningen. Voorgesteld wordt om te onderzoeken of ontwikkeling van deze locatie haalbaar is, of dat andere locaties uit de groeibeelden geschikter zijn.
Aandachtspunt hierbij is dat uit het traject voor het opstellen van de groeibeelden is gebleken dat er in Laag Zuthem verschillend wordt gedacht over nut/noodzaak van woningbouw in het algemeen.

*1.d.1. Ook na realisatie van de Veldegge en de locatie Boerhof /Stellingmolen (bij elkaar een kleine 140 woningen) zijn er nog substantiële aantallen nodig in **Heeten.***
Met de plannen Veldegge en Boerhof kan aan de woning vraag op korte termijn voor Heeten worden voldaan. Maar ook voor daarna blijft er een woningbouwopgave voor Heeten.
In Heeten zien we daarbij ook een specifieke koppelkans voor de omgeving van de vrijkomende locatie van de school (bij verplaatsing naar de sportvelden). Hier komen kansen voor het toevoegen van woningen op een mooie inbreidingslocaties vlak bij een verzorgingshuis en is daarmee uitermate geschikt voor de doelgroep van levensloopbestendig wonen. Omdat de verhuizing van de school in 2027 is voorzien, is het noodzakelijk dat het onderzoek naar de toekomstige invulling voor deze locatie op korte termijn wordt opgepakt.

Voorgesteld wordt om in 2026 te starten met een planvorming voor de inbreidingslocatie en te onderzoeken in hoeverre met deze locatie de resterende woningvraag kan worden ingevuld.
Tot die tijd wordt er volop ingezet op de Omgevingsplannen Veldegge en Boerhof/Stellingmolen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van de groeibeelden en zal ook onderdeel zijn van nadere locatiekeuzes en bij de uitwerkingen op locatieniveau

Kanttekeningen

1.1. Op dit moment gebeurt er ook al veel in de buurtdorpen en dit vraag onze inzet en capaciteit
Het is belangrijk om lopende projecten goed op te pakken en/of af te ronden.
Ook dit vraagt ambtelijke capaciteit. Dit geldt voor planvorming, het maken van Omgevingsplannen maar ook capaciteit rondom uitgiftes en grondverkopen. Per dorp wordt onderstaand de laatste stand van zaken weergeven.

- In **Broekland** is vorig jaar het laatste deel van fase 4 van plan 't Broeck uitgegeven (14 woningen) en wordt het Omgevingsplan voor fase 5 voorbereid (40 woningen)
- Voor **Heeten** is de laatste fase voor plan de Veldegge in voorbereiding (90 woningen). Ook is er een positief principebesluit genomen over de locatie Boerhof/Stellingmolen (ongeveer 30 woningen) en lopen er enkele kleinere locaties
- In **Lierderholthuis** wordt het Omgevingsplan voor de nieuwe fase van het uitbreidingplan Lierderholthuis voorbereid (20 woningen)
- In **Mariënheem** is plan Velderhof recent onherroepelijk geworden (54 woningen) en heeft de eerste uitgifte plaatsgevonden. Ook is recent het plan aan de Schoonheetenseweg onherroepelijk geworden (5 woningen)
- In **Nieuw-Heeten** heeft recent de uitgifte van de laatste fase van plan Marissink plaatsgevonden (19 woningen). Daarnaast is de ontwikkeling op de locatie aan de Ambachtstraat recent gestart (10 appartementen)
- In **Luttenberg** zijn recent de laatste kavels inmiddels uitgegeven (totaalplan ongeveer 65 woningen)
- In **Laag Zuthem** heeft 1,5 jaar geleden de uitgifte van laatste fase van plan Kleine Hagen plaats gevonden (8 woningen). Laag Zuthem is de enige kern waar we als gemeente nog een grondpositie hebben voor mogelijke toekomstige woningbouw.

Met uitzondering van Laag Zuthem zijn er in alle kernen woningen in aanbouw, plannen in uitvoering of in voorbereiding.

We zetten al enige jaren veel capaciteit in op woningbouw in de buurtdorpen (we hebben veel locaties met snelheid opgepakt) en dit willen we gezien de leefbaarheid ook voortzetten. Daarom wordt er momenteel ambtelijk ingezet op het vrijmaken van capaciteit om ook het vervolg van de buurtdorpen voortvarend op te kunnen pakken.
De vervolgacties uit dit collegebesluit kunnen echter past (gefaseerd) opgepakt worden als deze capaciteit daadwerkelijk geregeld is. De eerste actie (in dit geval voor Luttenberg) zal naar verwachting in de tweede helft van dit jaar kunnen worden opgepakt

1.1.2 Met dit besluit wordt een eerste stap gezet in het vervolg van de buurtdorpen voor de korte termijn (2025/2026) maar is geen planning voor de gehele groeiperiode
Met dit besluit wordt er ruim baan gegeven voor het oppakken en afronden van de huidige woningbouwplannen en het benutten van inbreidingskansen in *alle* buurtdorpen.
Ook wordt er als eerste stap een aanvullende actie geformuleerd voor de kernen Luttenberg, Heeten en Laag Zuthem.
Dat betekent tegelijkertijd ook dat nog geen concrete aanvullende acties voor de kernen Lierderholthuis, Broekland, Marienheem en Nieuw-Heeten worden vastgesteld.
Het is echter niet mogelijk om in alle dorpen tegelijk aan de slag te gaan. Daar is onze organisatie gewoonweg niet op ingericht.
Daarbij moet ook worden vastgesteld dat voor de kernen Lierderholthuis, Broekland en Mariënheem net een woningbouwplan is vastgesteld of in procedure is (in Nieuw Heeten ook als je de Ambachtstraat meetelt)

Welk dorp er na Heeten, Luttenberg en Laag Zuthem wordt opgepakt is afhankelijk van de situatie op dat moment. Waar ligt de behoefte en waar liggen koppelkansen. Het prioriteringskader kan daar tekens opnieuw voor gebruikt worden. (Koppel) Kansen die zich in de tussentijd wel gaan voordoen, worden telkens per initiatief afgewogen.

Financiën en Fiscale aspecten

Met dit collegebesluit wordt een aantal acties opgepakt die middelen en capaciteit vragen.

1. Het begeleiden van kansrijke inbreidingslocaties kunnen worden opgepakt binnen de reguliere werkzaamheden en de kosten worden gedekt uit inkomsten uit de anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers of leges van de betreffende locaties.
2. De werkzaamheden in 2025 worden gedekt uit het reeds beschikbaar gestelde bedrag voor de groeiopgave voor het jaar 2025. Daarbij moet worden aangetekend dat er voor de begroting 2026 een nieuwe budgetaanvraag zal worden ingediend voor de jaren 2026 en verder voor de onder andere de buurtdorpen.
3. De Bernadetteschool gaat, conform de nota grondbeleid, over naar de grondexploitatie.

Vervolg

Op dit moment werken we hard aan het beschikbaar krijgen van capaciteit zodat de acties uit dit collegebesluit op te pakken (zie kanttekening 1.1.)
We streven ernaar om de locatiekeuze Luttenberg als eerste uit te voeren en de eerste werkzaamheden na de zomer 2025 op te pakken.
Het vervolg voor Laag Zuthem en het vervolg voor de Bernadetteschool en omgeving in Heeten pakken we op zodra er capaciteit vrijgemaakt/geregeld kan worden.
Welk dorp er na Heeten, Luttenberg en Laag Zuthem kan worden opgepakt is afhankelijk van de situatie op dat moment. Waar ligt de behoefte en waar liggen koppelkansen. Het prioriteringskader kan daar tekens opnieuw voor gebruikt worden. (Koppel) Kansen die zich in de tussentijd wel gaan voordoen, worden telkens per initiatief afgewogen. Als uitgangspunt hanteren we om voor elk buurtdorp in eigen regie een locatie te ontwikkelen. Dit zodat we regie houden op thema's zoals betaalbaarheid, tempo en ook de mogelijkheid voor CPO.

Communicatie

We communiceren actief over deze vervolgstap van de groeiopgave. Dit doen we via een persbericht. Daarnaast communiceren we via raalte.nl/groei, onze groei- en woningbouwnieuwsbrieven en social media. Ook informeren we de Plaatselijk Belangen over het vervolg.

Bijlagen

Bijlage: bestuursopdracht Groei
Bijlage: prioriteringskader buurtdorpen
Bijlage: persbericht