



Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen

20 maart 2025

**RU
IMTE
VOLK**

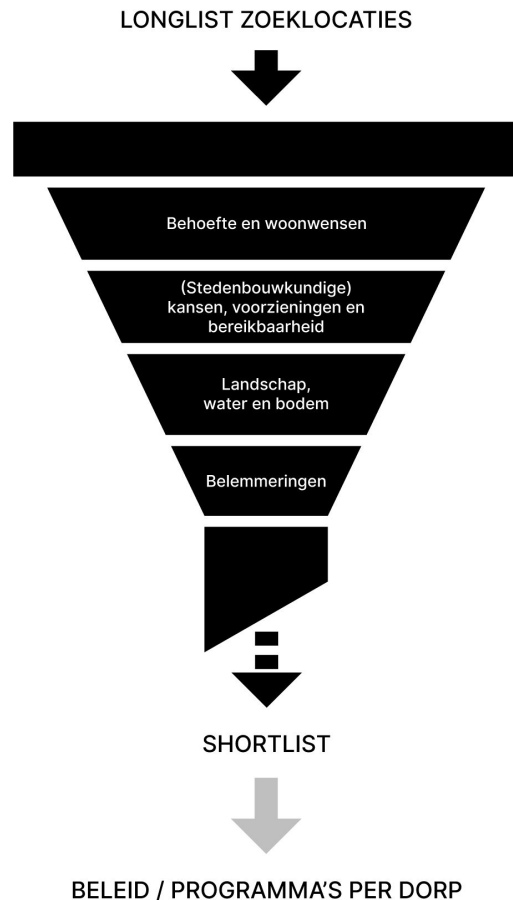
Doel analyse buurtdorpen

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

Basis voor politieke besluitvorming

Kansrijk op basis van o.a:

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



Context: woonopgave gemeente Raalte

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

Bron: Woningmarktonderzoek Raalte (Companen 2023), bewerking RUIMTEVOLK

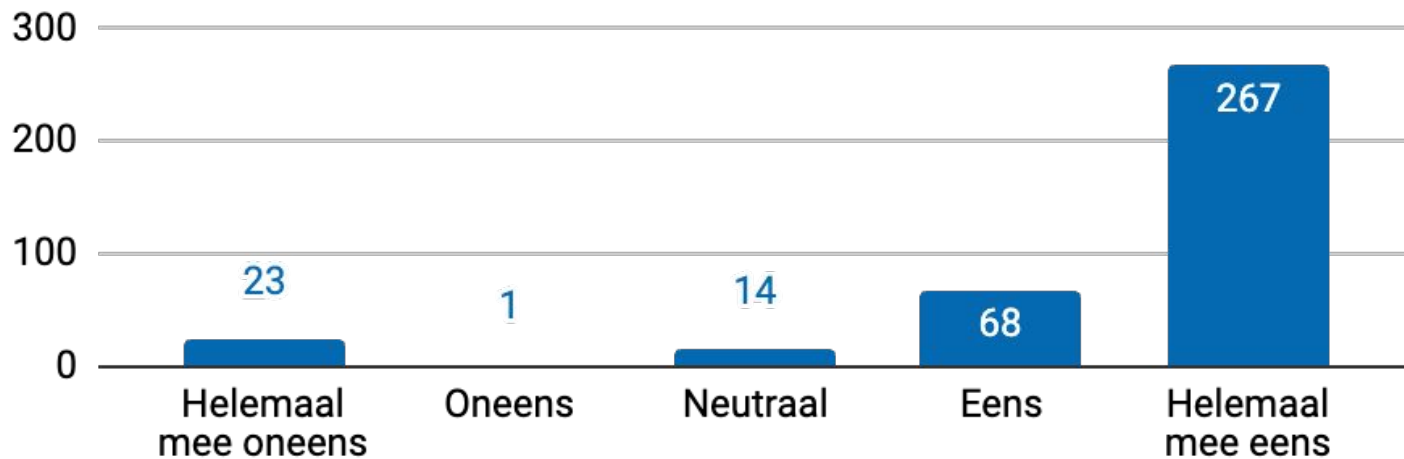
* afgerond, hard en zacht, groot deel programma al bekend (76%), aandeel betaalbaar 67% (waarvan 22% sociale huur)

Stappen

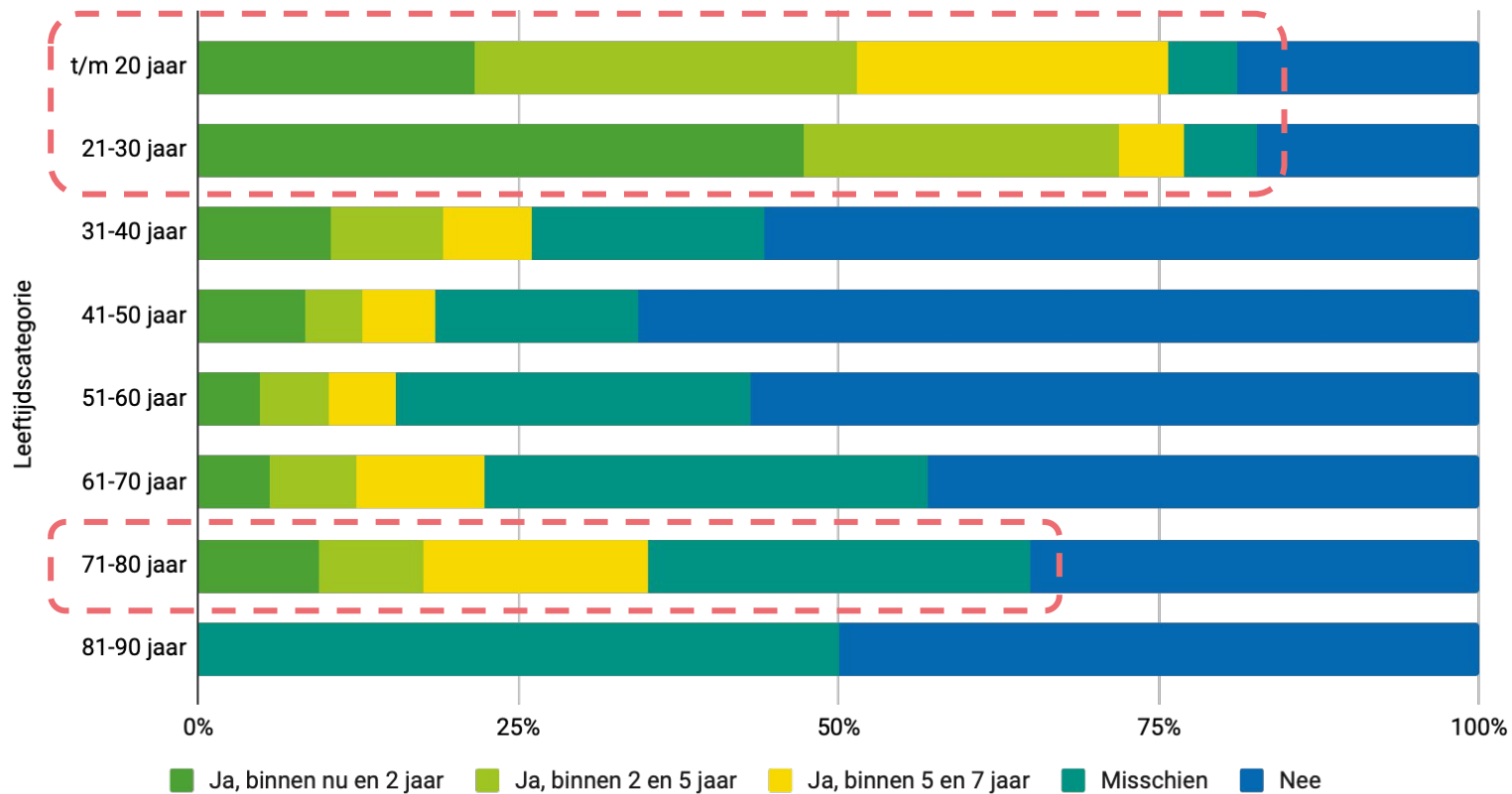
Planning	Stap	Stappen/mijlpalen
Juni-sept.	Ophalen en analyse	Ambtelijk opgaveteam met vakspecialisten Participatie ronde 1: enquête dorpen,
September	Reflectieronde #1	Ambtelijk opgaveteam met vakspecialisten College, gemeenteraad (rond de tafel 19/9/2025) Participatie ronde 2: Avond met Plaatselijk Belangen (25/9/2025) Gesprek met Salland Wonen
Oktober-nov.	Reflectieronde #2	Concept eindproduct Ambtelijk opgaveteam met vakspecialisten Participatie ronde 2: bewonersavond (3/2/2025 en 12/2/2025)
Begin '25	Besluitvorming	

Analyse behoeften en wensen

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



Verhuisgeneigdheid



Redenen om te willen verhuizen (algemeen)

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%)

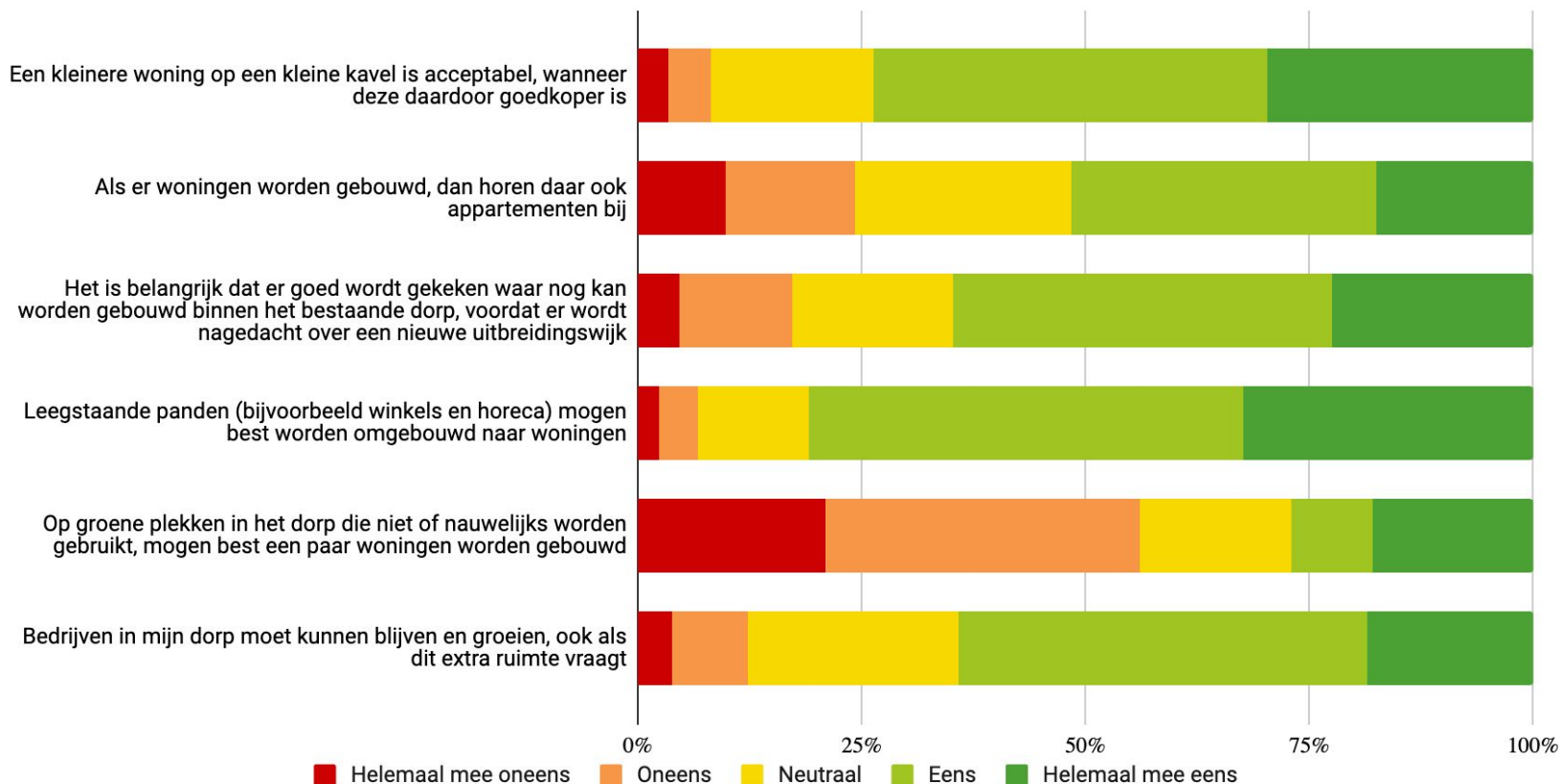
Ouderen**:

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%)

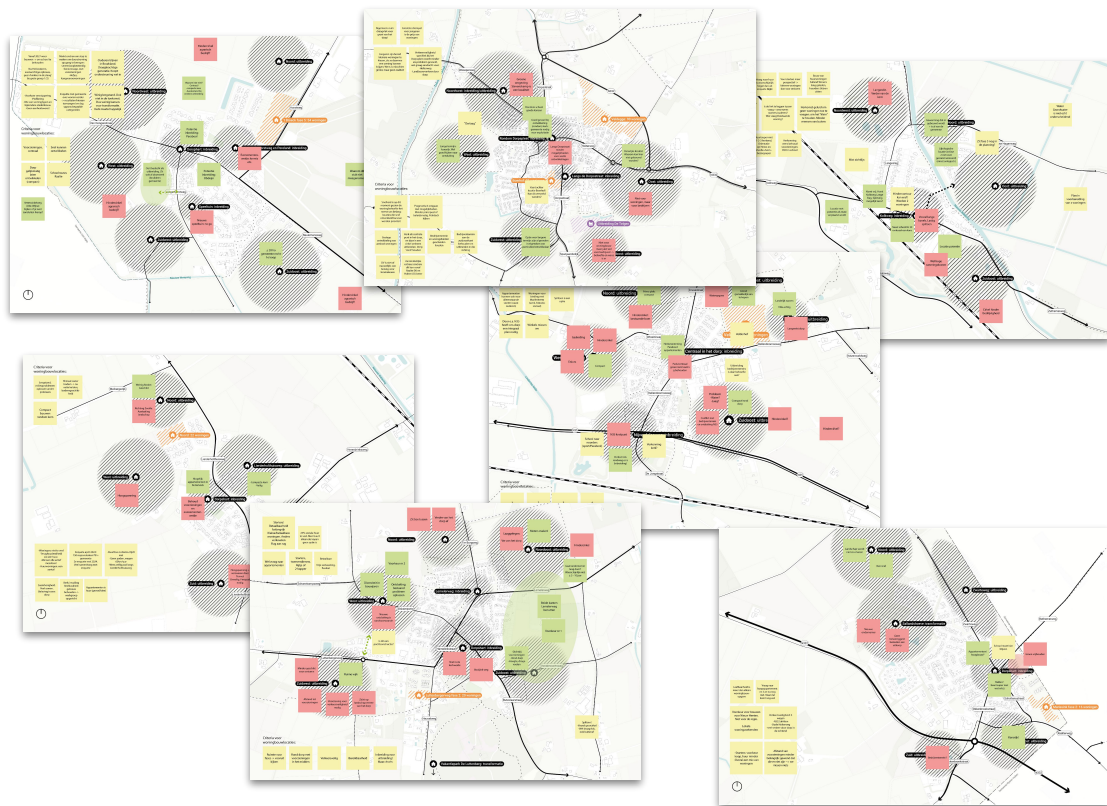
*Leeftijdscategorieën: t/m 20 jaar en 21-30 jaar

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

Wat en waar bouwen?



In gesprek met de Plaatselijke Belangen (najaar 2024)



In gesprek met inwoners (3 en 12 februari)

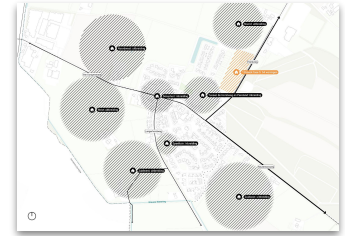


Ruimtelijke analyse

Kansrijke locaties

"Zones" om kansen te bepalen:

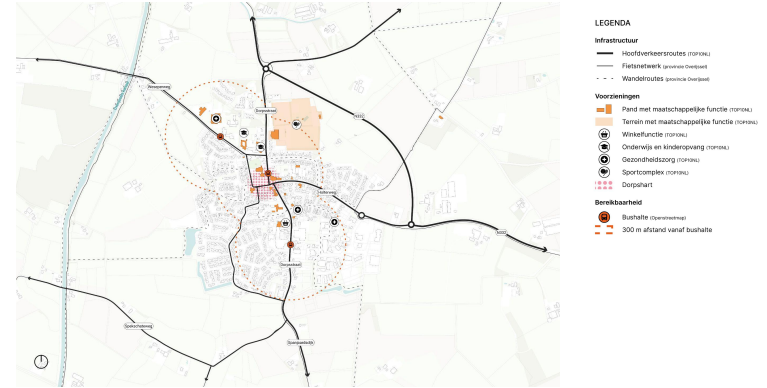
- Inbreiding / transformatie in het dorp
- Dorpsranden: uitbreiding aangrenzend aan het dorp



Leefomgeving: voorzieningen



Broekland



Heeten

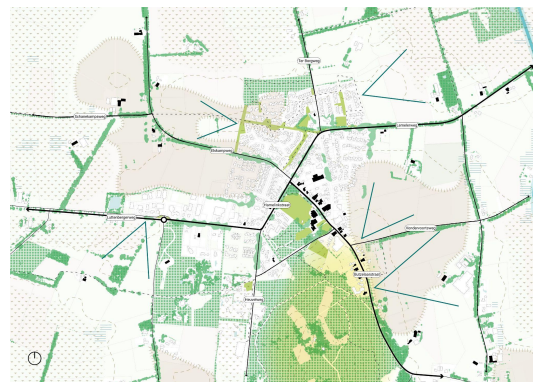


Nieuw Heeten

Landschap, water en bodem



Laag Zuthem



Luttenberg

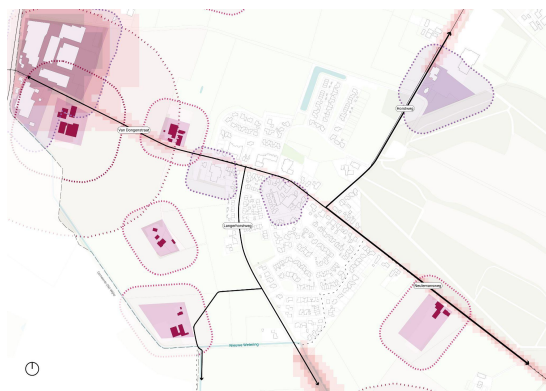


Lierderholthuis

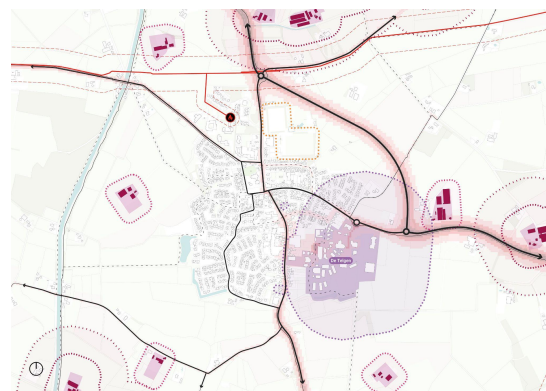


Mariënheem

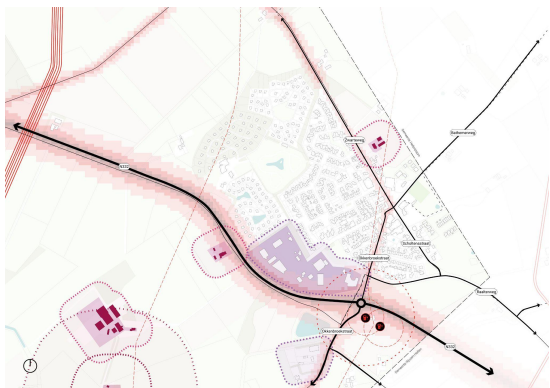
Belemmeringen functies, milieu en veiligheid



Broekland



Heeten



Nieuw Heeten

Beoordeling kansen voor woningbouw

7 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



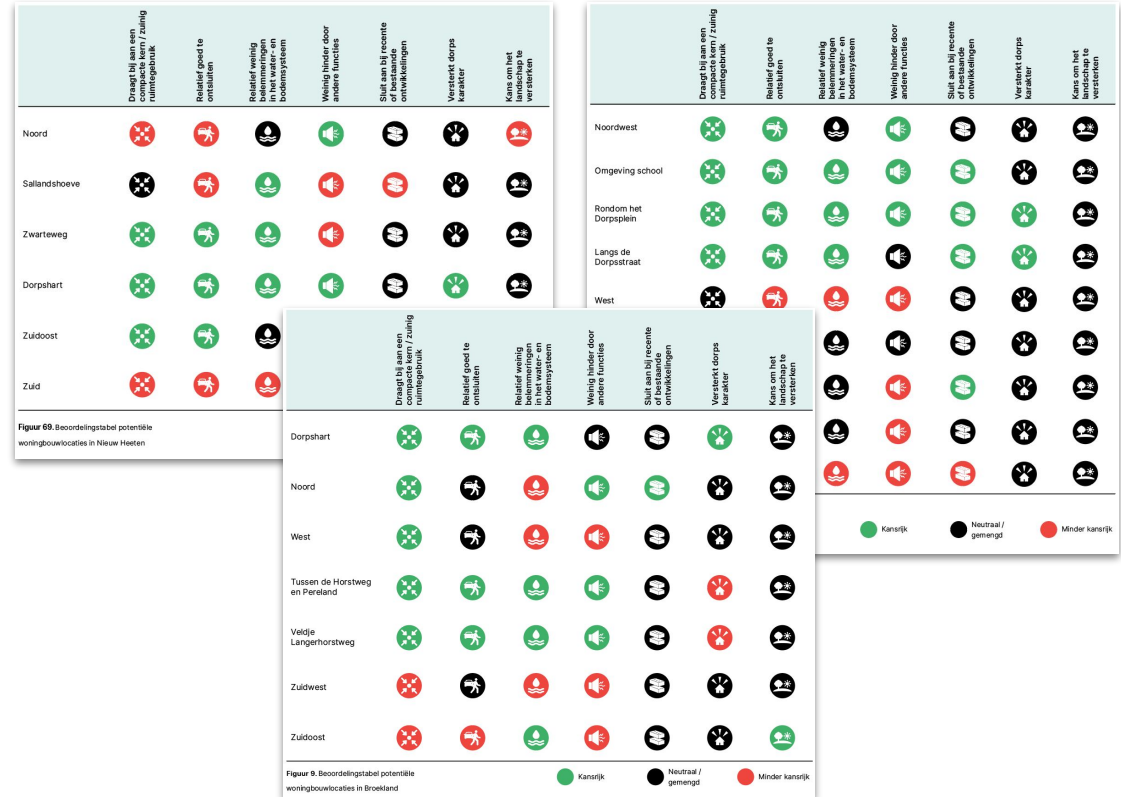
Versterkt dorps karakter



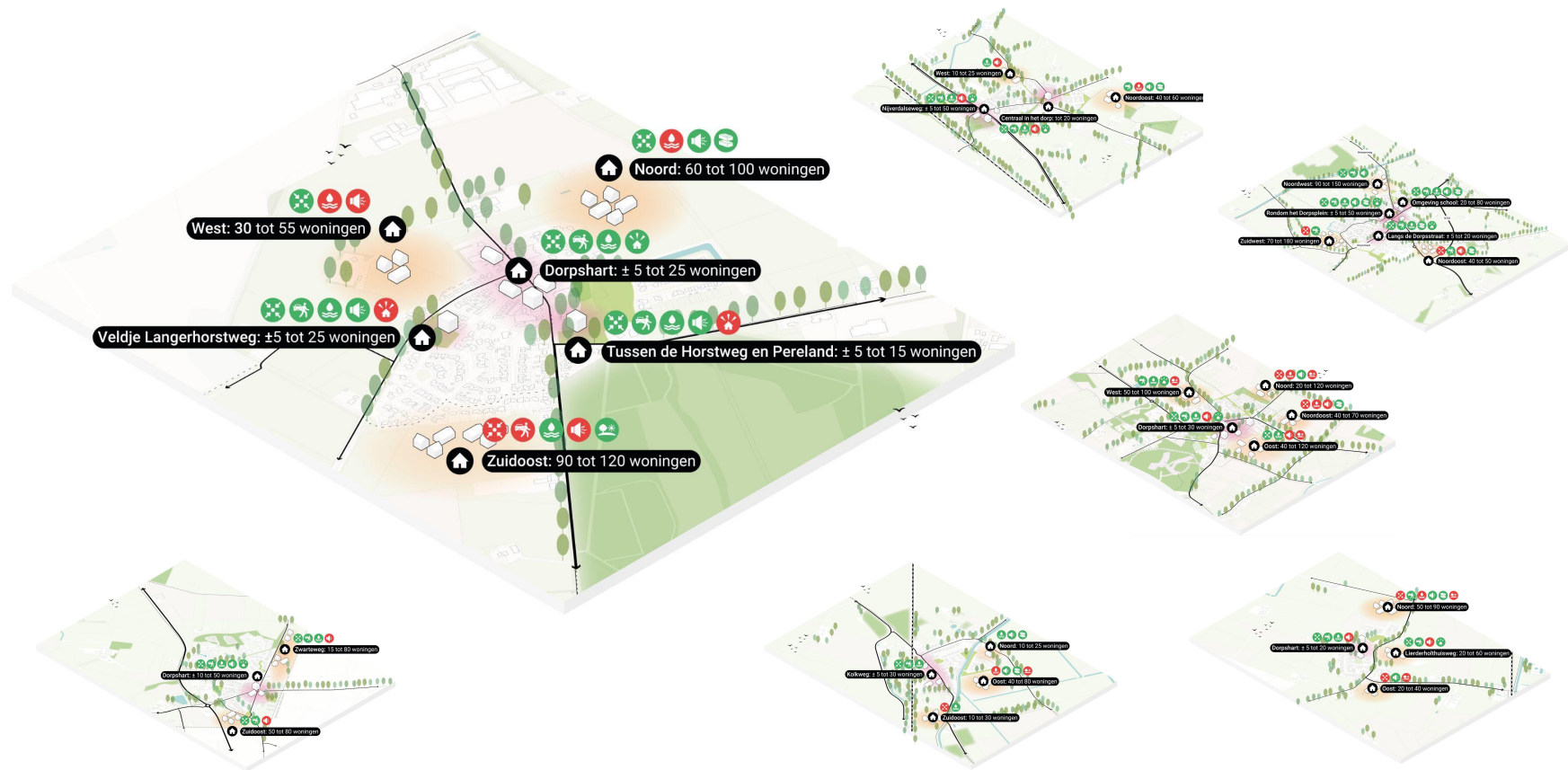
Kans om het landschap te versterken

Overzicht locaties

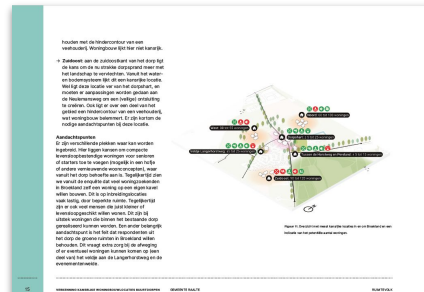
- **Toetsing per locatie:** in hoeverre is een locatie kansrijk of minder kansrijk vanuit ieder thema bezien?
- **Geredeneerd vanuit het dorp:** kansrijkheid is vaak relatief!



Kansenkaarten: shortlist locaties



22



Vervolg



Gemeente Raalte

Vervolg

- Groeibeelden klaar: ruimtelijke analyse van mogelijke locaties, nog geen keuze waar we daadwerkelijk aan de slag gaan
- Prioriteringskader: in welke kern(en) waar gaan we als eerste bouwen?
 1. Historische toevoeging
 2. Toekomstige toevoeging
 3. Behoefte in de kern
 4. Koppelkansen
- Programma onder de omgevingsvisie: integrale afweging van locaties, formeel traject

**RU
IMTE
VOLK**