

RUIMTE VOLK

Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen

Gemeente Raalte

CONCEPT - Januari 2025

RUIMTE VOLK

Project:	Verkenning kansrijke woningbouwlocaties buurtdorpen
Opdrachtgever:	Gemeente Raalte
Status:	Concept
Datum:	16 januari 2025
Projectcode:	5.24.113
Auteurs:	Sjors de Vries Koen Klouwen Judith Hinfelaar

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Raalte. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van RUIMTEVOLK noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

CONCEPT

INHOUD

Inleiding 4

Heeten 8

Bijlage 16

CONCEPT

Inleiding

CONCEPT

AANLEIDING

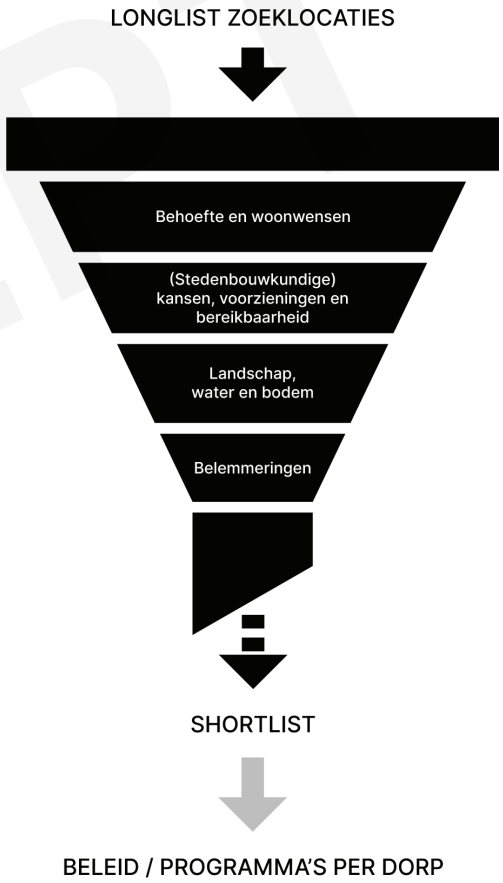
In het coalitieakkoord 2022-2026 is de bouw van 3.000 woningen in de gemeente Raalte de komende tien jaar als stip op de horizon gezet. Het overgrote deel van de groeiopgave - zo'n 2.400 woningen - dient te landen in de kernen Heino en Raalte. Maar daarnaast bestaat ook de ambitie om voor 2033 in de zeven buurtdorpen en het buitengebied circa 500 tot 600 woningen te realiseren. Om deze groei op een toekomst-bestendige manier vorm te geven heeft de gemeente RUIMTEVOLK gevraagd een verkenning uit te voeren naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten.

In deze analyse is op hoofdlijnen een beeld geschetst van de behoefte en opgaven per dorp en zijn verschillende potentiële inbreidings- en uitbreidingslocaties per dorp onderzocht op kansrijkheid. Dit is gebeurd op basis van een ruimtelijke analyse, ambtelijke werkateliers, een digitale enquête en input en reflectie van de dorpen tijdens twee bewonersavonden. De uitkomsten dienen als basis voor nieuw te ontwikkelen beleid en actualisatie van het woningbouwprogramma.

SHORTLIST WONINGBOUWLOCATIES

Deze analyse leidt tot een shortlist van potentiële woningbouwlocaties per dorp. Deze komt voort uit een langere lijst met mogelijke locaties. Per locatie is de kansrijkheid voor woningbouw weergegeven aan de hand van verschillende thema's. Op de volgende pagina zijn deze thema's (en de manier van scoren) uitgewerkt.

Uit de opgehaald input vanuit de dorpen blijkt dat er in sommige kernen vraag is naar een uitbreiding van het aantal werklocaties. De vraag of dit wenselijk is, is een politieke afweging. Dit hangt samen met de profileringsdiscussie over welk soort bedrijvigheid waar in de gemeente Raalte gefaciliteerd moet worden. Om niet vooruit te lopen op deze discussie zijn potentiële werklocaties niet meegenomen in dit onderzoek. Wel kan in algemene zin gezegd worden dat het ruimtelijk gezien het meest logisch is om eventuele nieuwe werklocaties direct aangrenzend aan bestaande werklocaties te realiseren.



Figuur 1. Proces om tot meest kansrijke locaties te komen: van longlist naar shortlist.

CONCEPT

BEOORDELINGSMETHODIEK

De verkenning bestaat zoals gezegd uit een ruimtelijke analyse, ambtelijke beoordelingen, uitkomsten van eerdere participatiebijeenkomsten, een digitale enquête en gesprekken met de plaatselijke belangen en inwoners van de dorpen. Bij inbreidingslocaties gaat het in de regel om (een bundeling van) braakliggende percelen of locaties waar transformatie of sloop-nieuwbouw tot de mogelijkheden behoort. Voor de potentiële locaties voor uitbreiding zijn zones direct aangrenzend aan het dorp aangewezen. Beschermde cultuurhistorische of natuurgebieden zijn daarbij uitgesloten. Met deze uitbreidingszones wordt onderzocht welke kanten elk dorp eventueel op kan groeien.

Iedere locatie is getoetst op kansrijkheid voor woningbouw vanuit verschillende criteria, welke voortkomen uit gemeentelijke beleid (onder andere de omgevingsvisie) en inbreng van professionals en inwoners uit de dorpen. Deze criteria en de wijze van beoordeling staan hiernaast beschreven. Uitkomst van deze analyse is een selectie van meest geschikte of kansrijke locaties om woningen toe te voegen in en/of rond de dorpen. Voor deze locaties is een snelle eerste analyse gemaakt van het aantal woningen dat daar gerealiseerd zou kunnen worden. Bij uitbreidingslocaties is hier uitgegaan van dorpse dichtheden (zo'n 15 tot 25 woningen per hectare). Bij inbreidingslocaties is nauwkeuriger ingezoomd, en is een inschatting gemaakt van een woningbouwprogramma dat goed stedenbouwkundig in te passen is.

DRAAGT BIJ AAN EEN COMPACTE KERN / ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

Kansrijk
De locatie draagt bij aan de ontwikkeling van een compacte kern, bijvoorbeeld door een ligging vlakbij de voorzieningen en door gebruik te maken van ruimte binnen het huidige dorp. Een locatie kan ook bijdragen aan een compacte kern als deze op een plek ligt waardoor het dorp zo veel mogelijk in een cirkel rond het dorpshart groeit.

Minder kansrijk
Een locatie scoort minder positief als deze ver van het dorpshart ligt of het dorp verder "uitrekt". Deze factor is mede afhankelijk van de andere potentiële ontwikkellocaties in het dorp. De locaties die het minst bijdragen aan een compacte kern/zuinig ruimtegebruik scoren het minst positief.

RELATIEF GOED TE ONTSLUITEN

Kansrijk
Een locatie scoort positief als deze gemakkelijk te ontsluiten is via bestaande infrastructuur. Ook kan een positieve score worden toegekend als met een ontwikkeling bestaande verkeersknelpunten in het dorp kunnen worden opgelost.

Minder kansrijk
Er wordt een minder positieve score toegekend als een locatie veel ingrepen in de infrastructuur vraagt om een goede ontsluiting te creëren of om de verkeersveiligheid te waarborgen.

WEINIG HINDER DOOR ANDERE FUNCTIES

Kansrijk
Er wordt een positieve score toegekend als er naar verwachting geen grote milieu- en veiligheidsbelemmeringen voor woningbouw spelen op een locatie, of als een ontwikkeling belemmeringen oplost. Hier is bij eventuele verdere ontwikkeling altijd extra onderzoek naar nodig.

Minder kansrijk
Bij hinder van bepaalde functies scoort een locatie minder positief. Denk aan de geluidshinder die bedrijven veroorzaken, of geurhinder van veehouderijen. Ook moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld een veiligheidszone voor explosiegevaar rond tankstations.

CONCEPT

RELATIEF WEINIG BELEMMERINGEN IN HET WATER- EN BODEMSYSTEEM

Kansrijk
Locaties die weinig belemmeringen kennen als het om het water- en bodemsysteem gaat, scoren positief. Daarbij gaat het altijd om een afweging tussen de verschillende locaties die in en om het dorp verkend zijn. Het ene dorp in de gemeente Raalte ligt immers gunstiger (vaak hoger) qua water- en bodemsysteem dan andere. In dit onderzoek is verkend welke locaties in elk dorp relatief het meest gunstig liggen.

Minder kansrijk
Locaties waarbij door de waterhuishouding en bodemgesteldheid relatief veel uitdagingen liggen voor woningbouw (denk aan plekken met een hoge grondwaterstand, waar een uitdating ligt om de bodem juist te vernatten, of plekken waar naar verwachting veel water afgevoerd of geborgen moet worden), scoren minder positief.

SLUIT AAN BIJ RECENTE OF BESTAANDE ONTWIKKELINGEN

Kansrijk
Sommige potentiële locaties grenzen aan bestaande of recente woningbouwplannen, of worden door aangrenzende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In die zin sluiten ze logisch aan op de meeste recente ontwikkelingen in het dorp, zeker als er ook gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld dezelfde verkeersontsluiting.

Minder kansrijk
Een minder positieve score betekent dat een woningbouwlocatie niet aansluit op recente of bestaande ontwikkelingen, of deze mogelijk zelfs in de weg zitten. Bijvoorbeeld als een locatie naast een geplande uitbreiding van een bedrijventerrein ligt.

VERSTERKT DORPS KARAKTER

Kansrijk
Een locatie scoort extra positief als er kansen liggen om het karakter en/of de structuur van het dorp te verbeteren. Bijvoorbeeld door woningbouw te realiseren op plekken die verouderd of in onbruik geraakt zijn.

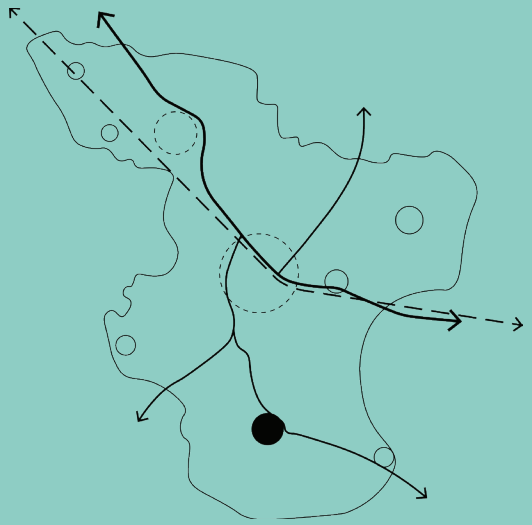
Minder kansrijk
Locaties die waardevolle stedenbouwkundige of cultuurhistorische structuren ondermijnen krijgen een minder positieve score. Ook kan er een minder positieve score worden toegekend wanneer woningbouw belemmeringen oplevert voor een belangrijke maatschappelijke functie die moeilijk op een andere plek in het dorp te realiseren is.

KANS OM HET LANDSCHAP TE VERSTERKEN

Kansrijk
Op sommige locaties liggen mogelijkheden om met woningbouw het landschap te ontwikkelen, of een betere overgang te creëren tussen het dorp en landschap. Op deze locaties scoort dit criterium positief.

Minder kansrijk
Potentiële locaties die ten koste gaan van waardevol landschap of groen in het dorp, scoren minder positief. Daarbij is specifiek aandacht voor de beleefbaarheid van het landschap vanuit het dorp en beschermde natuurgebieden.

CONCEPT

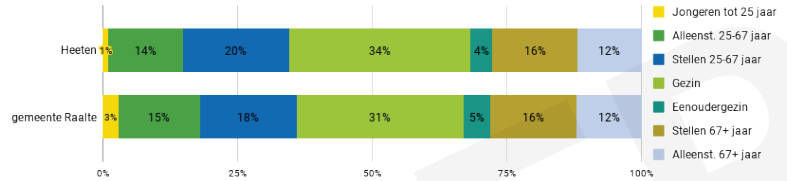


Heeten

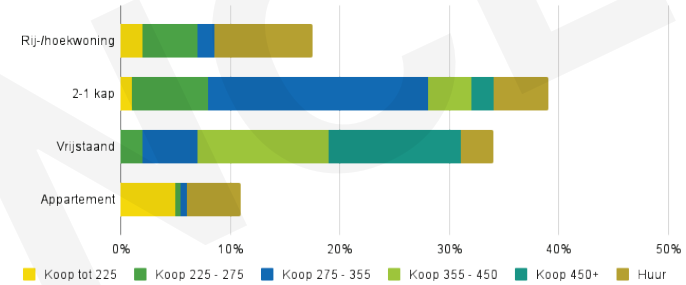
CONCEPT

HEETEN

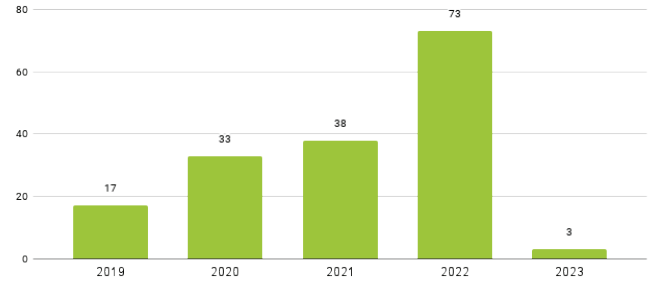
Het dorp Heeten bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Raalte, vlakbij de N332. Heeten is met 3.715 inwoners verspreid over 1.520 huishoudens het grootste dorp van de zeven buurtdorpen. Heeten staat bekend als dorp waar noaberschap en ondernemerschap hoog in het vaandel staan. Inwoners hebben over het algemeen een sterk gemeenschapsgevoel en er zijn veel actieve verenigingen. In het levendige dorpshart vinden verschillende lokale evenementen plaats, zoals de jaarlijkse carnaval, de kermis en de Ponyweek. In Heeten zijn diverse voorzieningen te vinden op het gebied van ontmoeting, zorg, onderwijs en sport. Het dorp heeft een supermarkt, een wekelijkse markt en een actieve middenstand. De directe omgeving van Heeten biedt veel mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Vanuit het dorpshart zijn diverse wandel- en fietsroutes door het Sallandse landschap te bereiken. Enkele bekende trekkers in de omgeving zijn het landgoed Schoonheeten en landgoed Zonnenbergen.



Figuur 2. Huishoudenstypen in Broekland (bron: CBS, 2023)



Figuur 3. Woningtypen en prijsklassen in Broekland (bron: CBS, 2023)



Figuur 4. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Broekland (bron: gemeente Raalte, 2024)

3.715 inwoners

De bevolkingsopbouw in Heeten is vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente Raalte.

1.520 woningen

In vergelijking met de andere dorpen staan er in Heeten relatief veel rijwoningen en appartementen - vaak in het goedkopere segment.

164 woningen

De afgelopen vijf jaar werden er 164 woningen gebouwd in Heeten. In 2024 waren er 4 woningen in aanbouw. Er zijn plannen voor zo'n 135 woningen de komende jaren (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

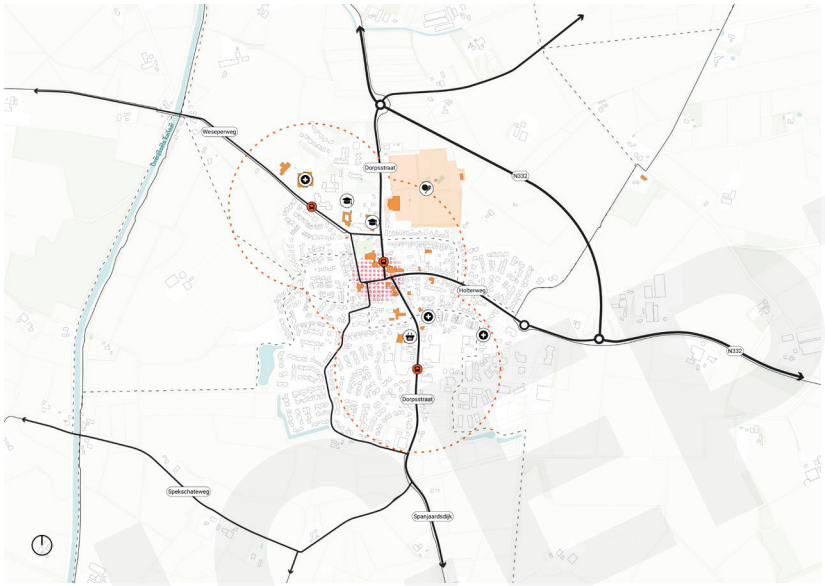
→ De Dorpsstraat en Holterweg zijn de belangrijkste verkeersaders in Heeten. De meeste voorzieningen zijn langs deze wegen gesitueerd. Een aantal winkelpanden staat inmiddels leeg. Er loopt een intiatief om de kerk en haar directe omgeving een nieuwe, toekomstbestendige invulling te geven.

→ De basisschool wordt op termijn verplaatst naar de locatie van de sportvelden. Deze verplaatsing biedt kansen om de huidige schoollocatie en omgeving te herontwikkelen naar woningen.

→ Ten noordwesten van het dorpshart ligt woonzorgcomplex de Stevenskamp, met daaromheen ook zelfstandige woningen voor ouderen. Heeten is het enige buurtdorp met zorginfrastructuur op deze schaal. Dit biedt mogelijk kansen voor woningbouw voor doelgroepen die (op termijn) zorg en ondersteuning nodig hebben.

Landschap, water en bodem

→ Heeten is grotendeels op een es gebouwd. Daardoor ligt het dorp wat hoger dan de omgeving. Dit betekent ook dat er veel gebieden buiten het dorp - met name aan de westkant - relatief laag liggen. Hier is vaker sprake van uitdagingen met (grond)water. Op diverse locaties rond Heeten zit bovendien arseen in het grondwater.



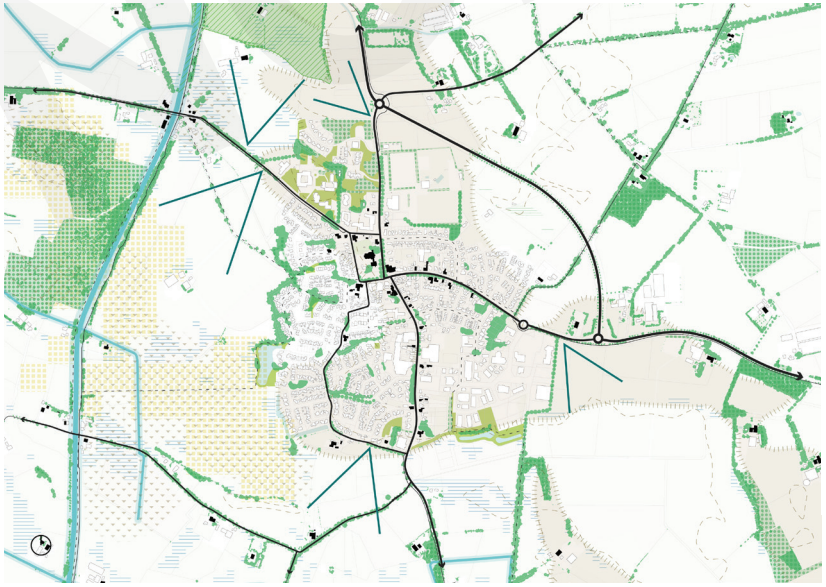
LEGENDA

Infrastructuur
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Voorzieningen
- Pand met maatschappelijke functie (TOP10NL)
- Terrein met maatschappelijke functie (TOP10NL)
- Winkelfunctie (TOP10NL)
- Onderwijs en kinderopvang (TOP10NL)
- Gezondheidszorg (TOP10NL)
- Sportcomplex (TOP10NL)
- Dorpshart

Bereikbaarheid
- Bushalte (Openstreetmap)
- 300 m afstand vanaf bushalte

Figuur 5. Voorzieningen in Heeten



LEGENDA

Infrastructuur
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Fietsnetwerk (provincie Overijssel)
- Wandelroutes (provincie Overijssel)

Landschap
- Groen element (provincie Overijssel, RUIMTEVOLK)
- Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
- Bosperceel (TOP10NL)
- Natuurnetwerk Nederland (provincie Overijssel)
- Archeologische es (CultGIS)
- Landgoed (CultGIS)
- Natuurlijke afwatering (CultGIS)
- Zicht vanuit dorp op het landschap (RUIMTEVOLK)
- Vooroorlogse bebouwing (BAG)

Water en bodem
- Beperkte bodemdaling (Klimaateffectatlas)
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
- Relatieve laagte (AHN)
- Hoogtelijn (TOP10NL)

Figuur 6. Landschap, water en bodem in Heeten

→ Ten zuidwesten van Heeten daalt de bodem. Dit heeft consequenties voor de geschiktheid om woningen te bouwen: hier zal bij eventuele ontwikkeling fors moeten worden opgehoogd, wat ook weer leidt tot de noodzaak om elders water vast te kunnen houden.

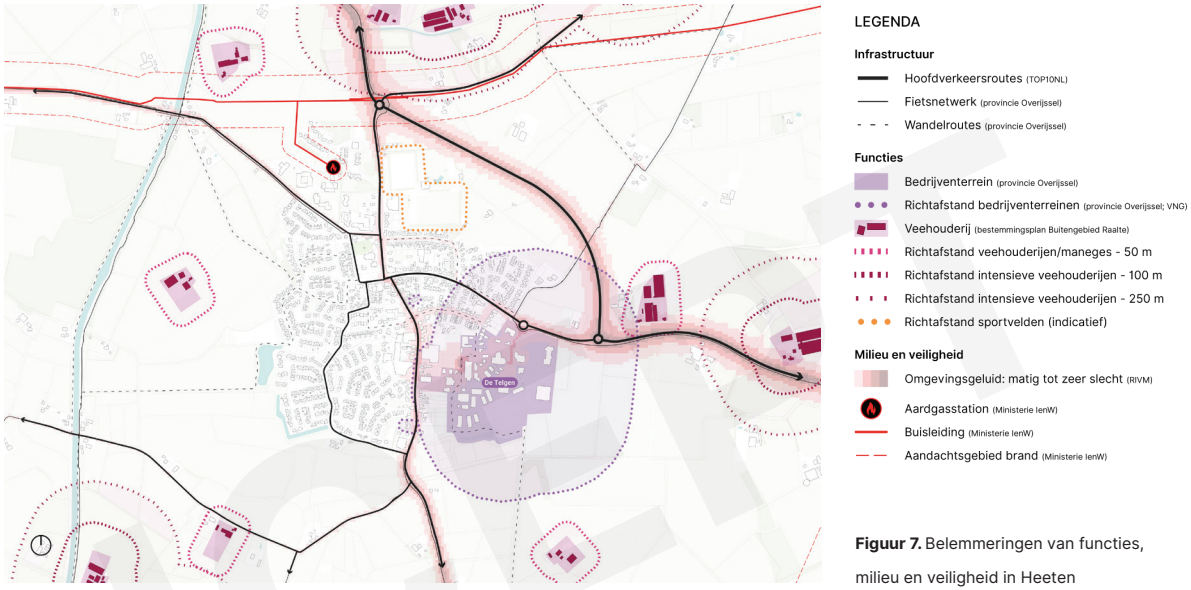
→ Het groen in het dorp (met name rond de Stevenskamp) is een belangrijke kwaliteit. De westrand van het dorp wordt voor een groot deel gevormd door bomenrijen en bosschages. Deze bewust vormgegeven dorpsrand is een waardevolle kwaliteit.

Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

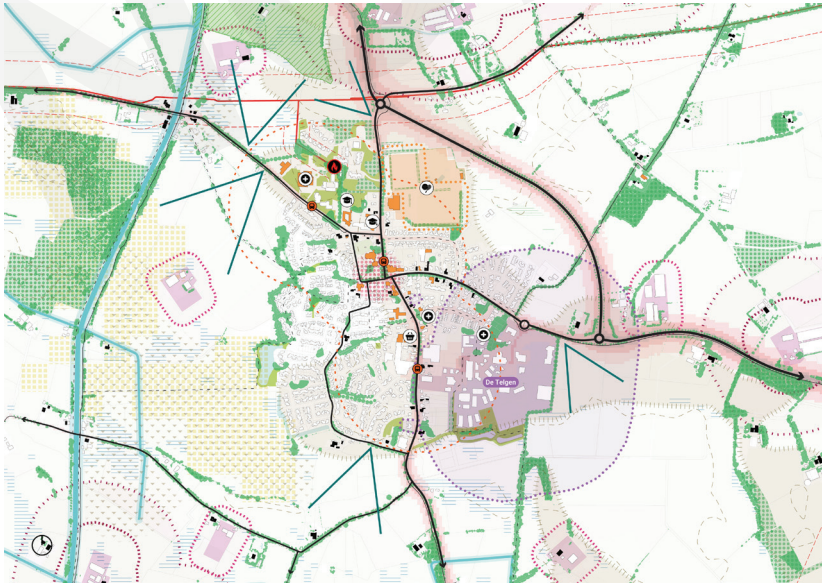
→ Op bedrijventerrein De Telgen zitten verschillende bedrijven die geur of geluid verspreiden. Hierdoor zijn de woningbouw-mogelijkheden beperkt. Er is een uitbreiding van het bedrijventerrein in zuidelijke richting in procedure/uitgifte.

→ Ten noorden van Heeten ligt een mogeijk zoekgebied voor windenergie. Dit heeft naar verwachting geen effect op kansen voor woningbouw in Heeten, maar verdere uitbreiding naar het noorden ligt niet voor de hand - ook door de aanwezigheid van veehouderijen en de N332.

→ In de omgeving liggen een aantal veehouderijen. Geurhinder beperkt de mogelijkheiden voor woningbouw in de buurt van deze bedrijven.



Figuur 7. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Heeten



Figuur 8. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Heeten

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Heeten. Deze is door **211 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

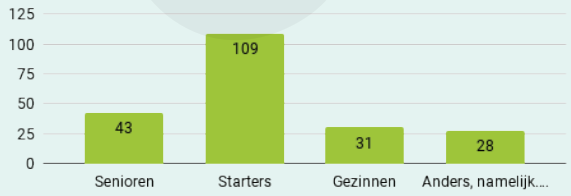
Top 3 redenen om te verhuizen:

1. Ik wil naar een woning die geschikt is voor senioren
2. Ik wil kleiner wonen
3. Ik wil groter wonen

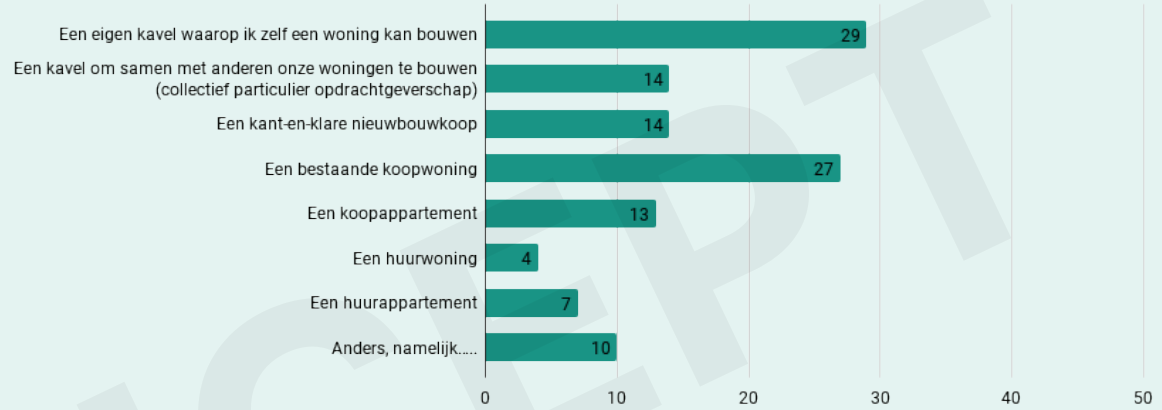
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

1. Het type woning dat ik zoek is niet beschikbaar
2. Er is geen aanbod in de prijsklasse waarin ik zoek
3. Onvoldoende financiële mogelijkheden + Woonplezier/-comfort van de huidige woning

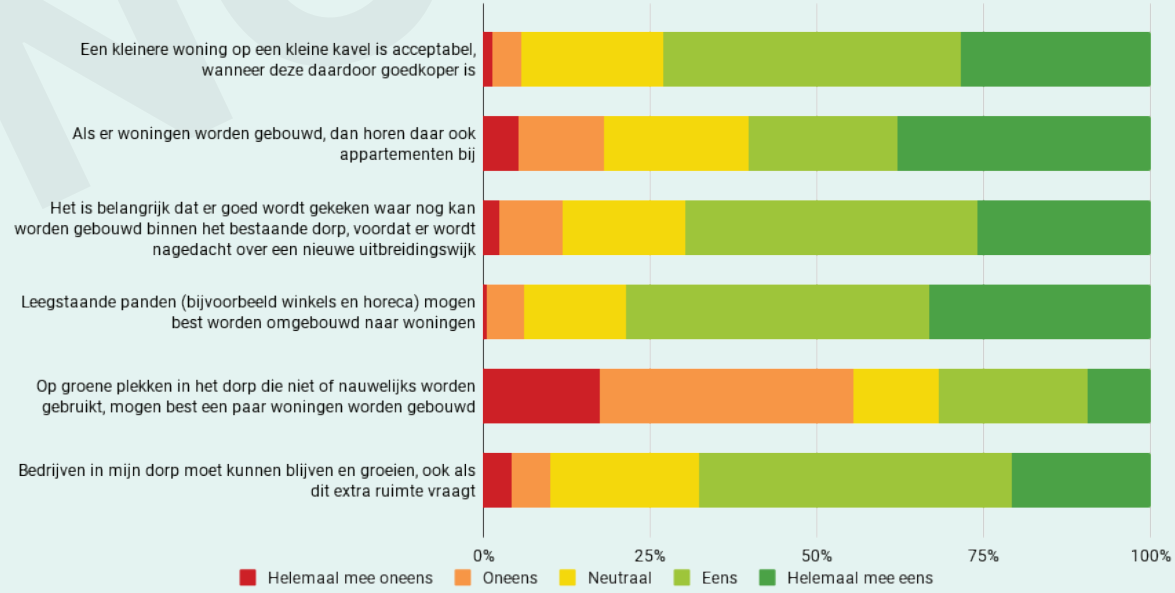
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



Antwoorden op de vraag: waar gaat uw voorkeur naar uit bij een nieuwe woning?



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



CONCEPT

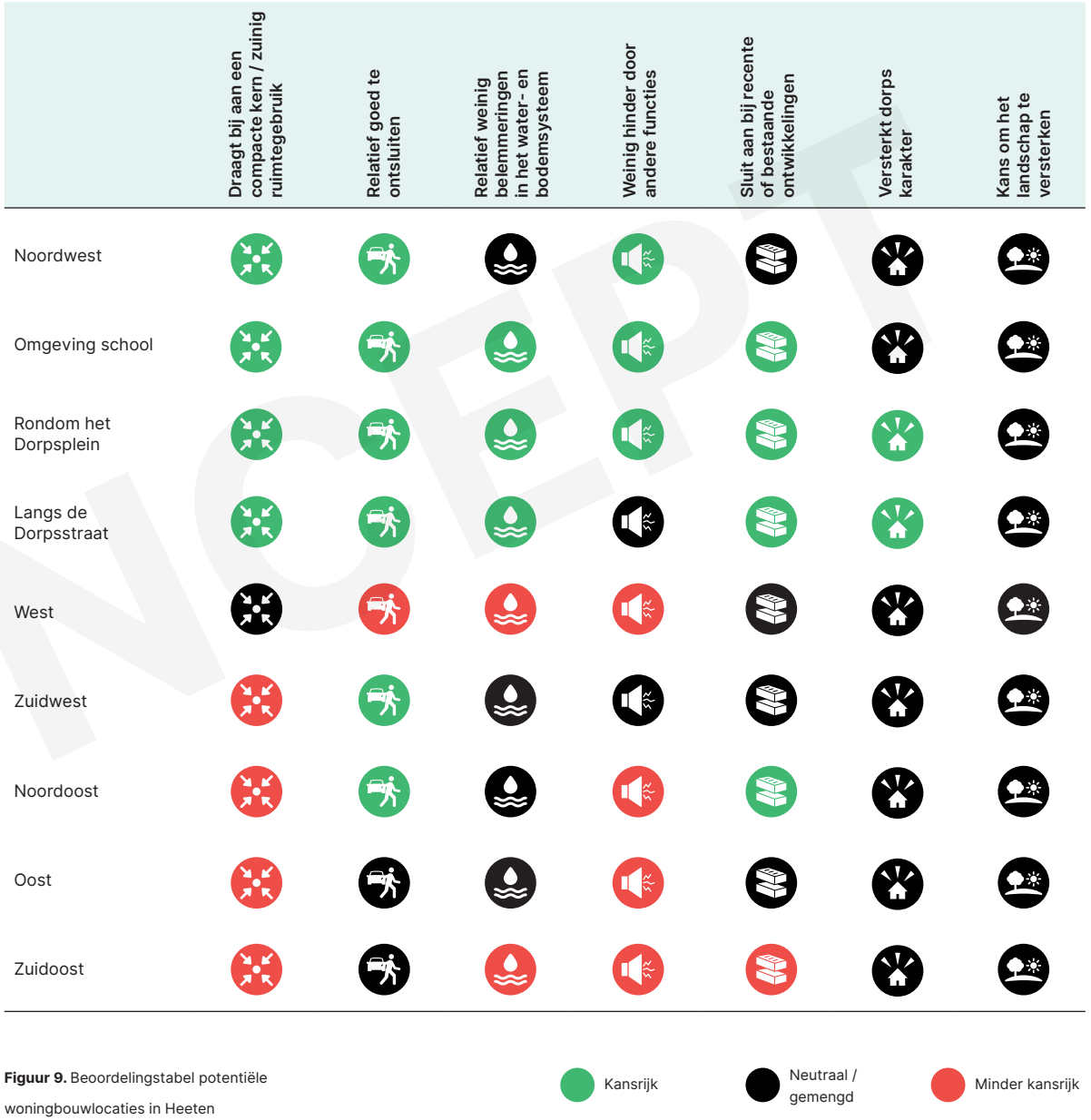
KANSEN VOOR WONINGBOUW

Vanuit verschillende invalshoeken is gekeken hoe kansrijk verschillende locaties in Heeten zijn voor eventuele woningbouw.

→ **Noordwest**: deze locatie ligt relatief dichtbij het dorpshart, en is via de Weseperweg gemakkelijk te ontsluiten. Er spelen naar verwachting geen noemenswaardige belemmeringen van andere functies. Dit zou een goede locatie kunnen zijn voor levensloop-bestendige woningen voor ouderen (gezien de ligging nabij de Stevenskamp), maar ook voor woningen voor gezinnen.

→ **Omgeving school**: de omgeving van de school ligt vlakbij het dorpshart. De verhuizing van de basisschool biedt de kans om door transformatie of sloop-nieuwbouw woningen toe te voegen. Ook zou dit een vliegwiel kunnen zijn voor een grotere (her)ontwikkeling van het gebied. Gelet op de ligging nabij de Stevenskamp zouden dit ook woningen voor ouderen met een (lichte) zorg- of ondersteu-ningsvraag kunnen zijn. Voor deze en andere inbreidingslocaties geldt dat het water- en bodemsysteem niet voor belemmeringen zorgt.

→ **Rondom het Dorpsplein**: deze locatie draagt bij aan de ontwikkeling van een compacte kern. Daarbij liggen er kansen om de bestaande situatie te verbeteren: er zijn een aantal panden die op een nieuwe toekomst wachten, waarvan een woonfunctie er één kan zijn. Voor de kerk en pastorie loopt al een initiatief voor een



Figuur 9. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Heeten

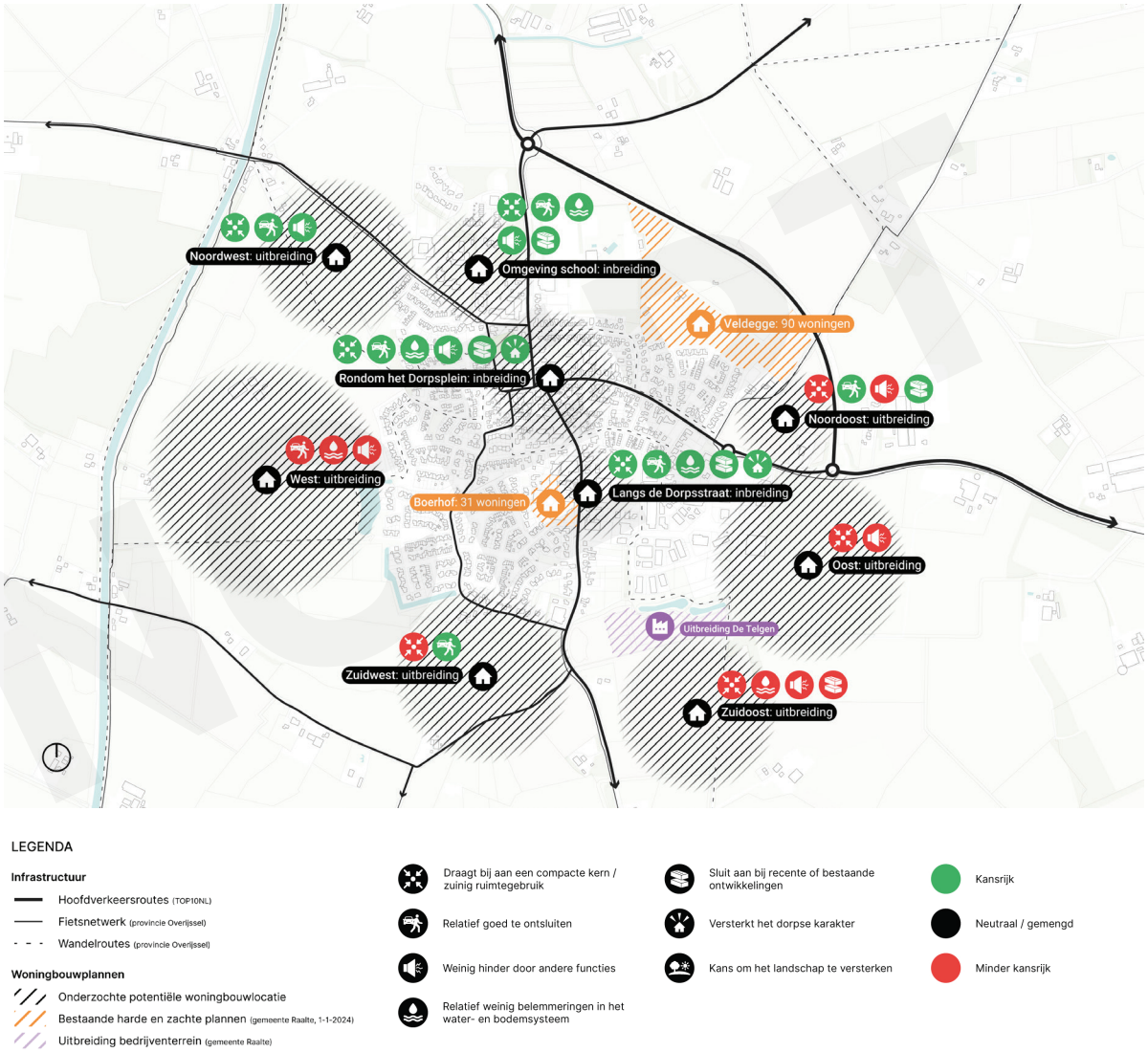
CONCEPT

nieuwe invulling. Mogelijk kan de ontwikkeling van woningen hierop aanhaken.

→ **Langs de Dorpsstraat**: langs de Dorpsstraat staat een aantal (voormalige) winkelpanden waar woningen in gemaakt zouden kunnen worden, omdat ze leegstaan. Deze locatie is goed bereikbaar, en transformatie naar wonen kan een kwaliteitsslag geven aan de Dorpsstraat.

→ **West**: deze locatie biedt kansen om aan de westkant van het dorpshart woningen toe te voegen - daar waar in het verleden vooral naar het (zuid)oosten is uitgebreid. Daarbij kan een zachtere overgang worden gecreëerd vanuit het dorp naar het Overijssels kanaal. Kanttekening is dat de bestaande groene dorsprand hier al een kwaliteit is. Het water- en bodemsysteem is op deze locatie een grote uitdaging. Het gebied ligt laag en er is sprake van bodemdaling. Dit bemoeilijkt woningbouw. Ook is de ontsluiting een uitdaging: vanuit het bestaande dorp is deze complex. Dit betekent dat er waarschijnlijk via de Weseperweg of Spekschateweg ontsloten moet worden. Waarschijnlijk zal dit gebied alleen in een grootschalige, integrale gebiedsontwikkeling op een goede manier ontwikkeld kunnen worden. Het is daarom de vraag of deze locatie op dit moment kansrijk is.

→ **Zuidwest**: de locatie aan de zuidwestkant is relatief gemakkelijk te onstluiten. Wel ligt deze locatie ver van het dorpshart, wat niet bijdraagt aan een compacte ontwikkeling van Heeten.



Figuur 10. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Heeten

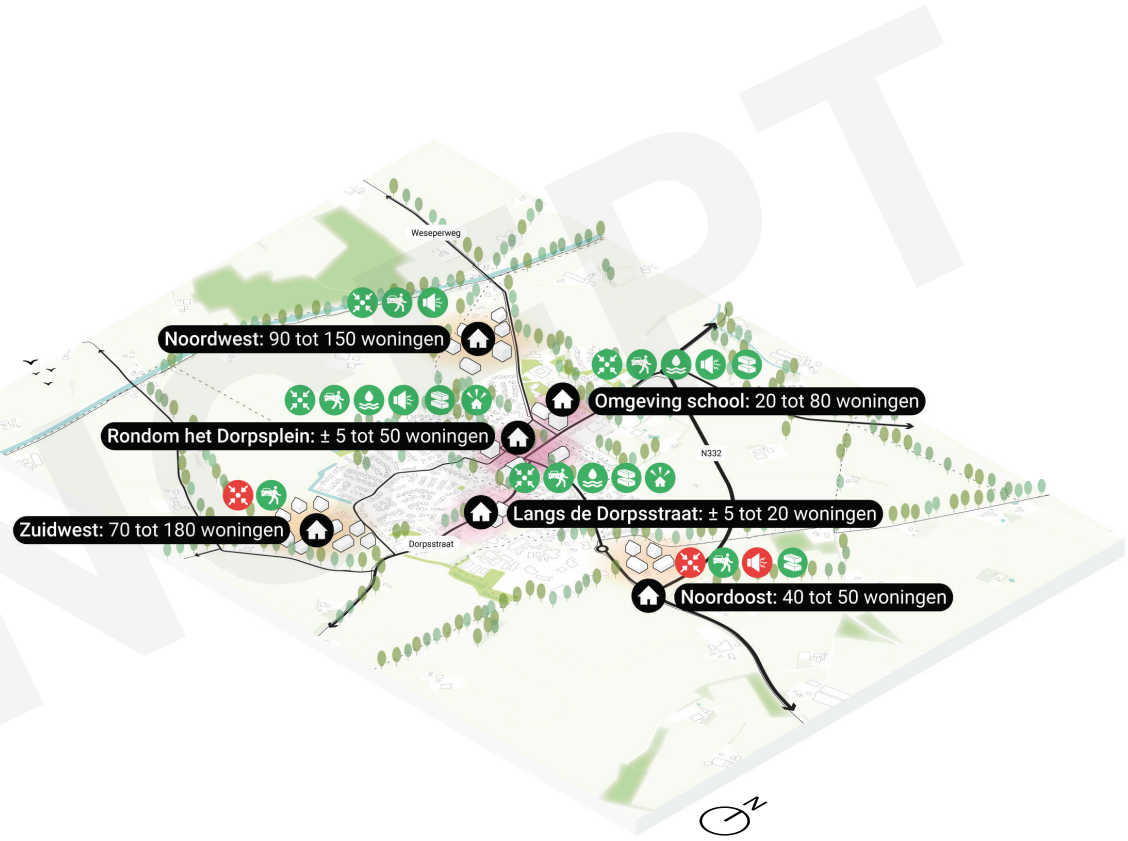
→ **Noordoost**: deze locatie is relatief gemakkelijk te ontsluiten. Ook ligt deze locatie gunstig wat betreft water- en bodemsysteem. Er liggen echter beperkingen door de hindercontouren rond bedrijventerrein De Telgen en N34.

→ **Oost**: de locatie ten oosten van De Telgen ligt ver van het dorpshart en heeft bovendien te maken met hinder van het bedrijventerrein. Woningbouw is hier weinig kansrijk.

→ **Zuidoost**: deze locatie ligt ten zuiden van de geplande uitbreiding van De Telgen, en ligt al in de hindercontour van het huidige bedrijventerrein. Ook is het water- en bodemsysteem hier een uitdaging. In combinatie met een verre ligging van het dorpshart is deze locatie niet kansrijk voor woningbouw.

Aandachtspunten

Transformatie en herontwikkeling van vastgoed in het dorp biedt mogelijkheden om met name compacte woningen toe te voegen. Hier is vanuit zowel starters als ouderen vraag naar. Met name bij transformatie van panden met een winkel- of horecafunctie is het van belang om ruimte voor bedrijvigheid in het oog te houden. De afweging tussen woonruimte en ruimte voor (maatschappelijk) ondernemen bepaalt voor een deel wat de inbreidingspotentie in Heeten is. Toch lijkt een groot deel van de woningvraag realiseerbaar binnen het dorp. De aanwezigheid van (woon) zorgcomplex de Stevenskamp maakt dat Heeten mogelijk geschikt is voor het ontwikkelen van meer geclusterde woonvormen voor ouderen met een zorg- of ondersteuningsvraag.



Figuur 11. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Heeten en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

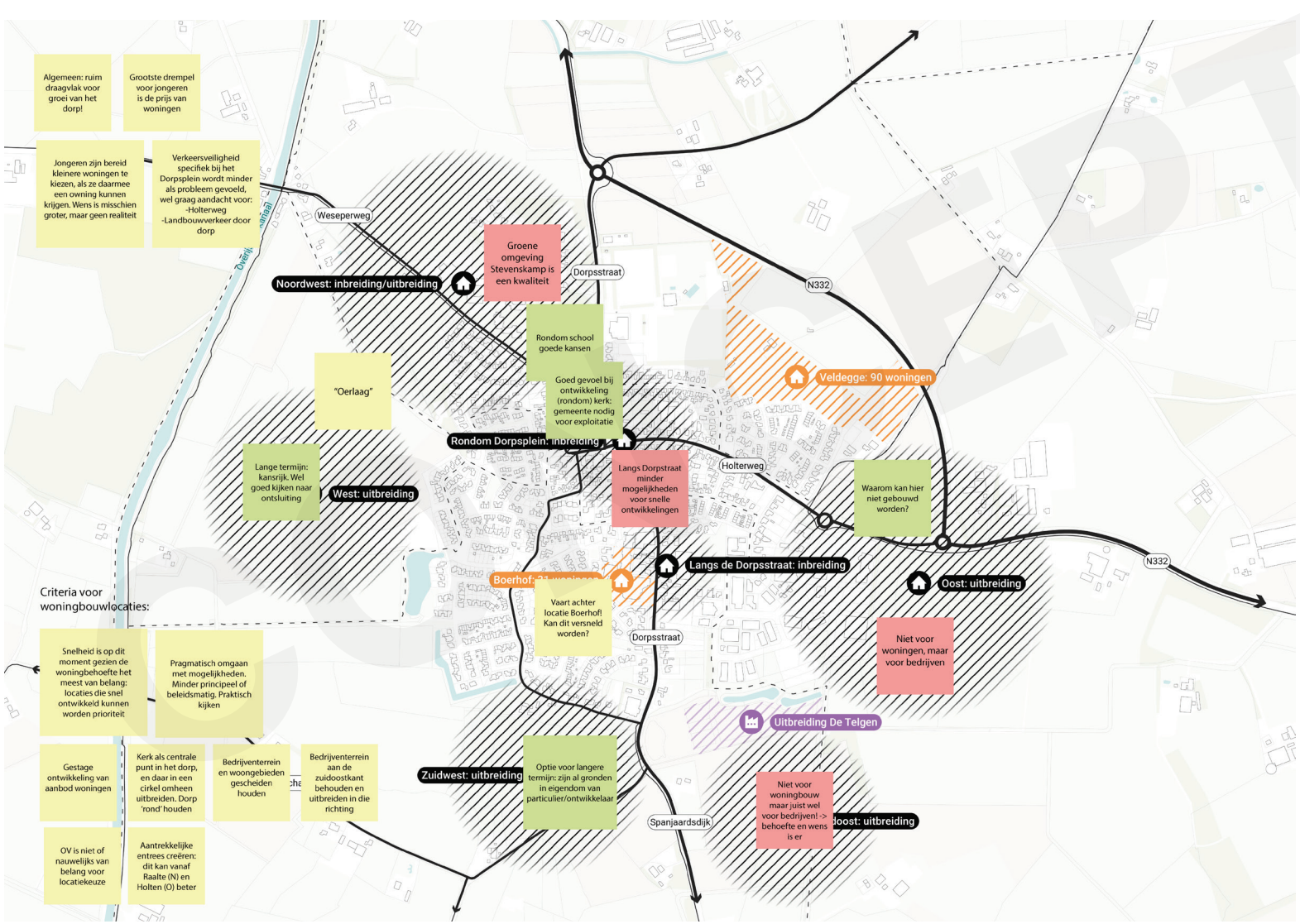
Bijlage

OPBRENGST GESPREKKEN PLAATSELIJK BELANGEN

25 SEPTEMBER 2024

CONCEPT

HEETEN



Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

RUIMTE
VOLK