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	04
Broekland	08
Heeten	16
Laag Zuthem	24
Lierderholthuis	32
Luttenberg	40
Mariënheem	48
Nieuw Heeten	56
Bijlage: Opbrengst geprekken Plaatselijk Belangen	64

CONCEPT

Inleiding

CONCEPT

AANLEIDING

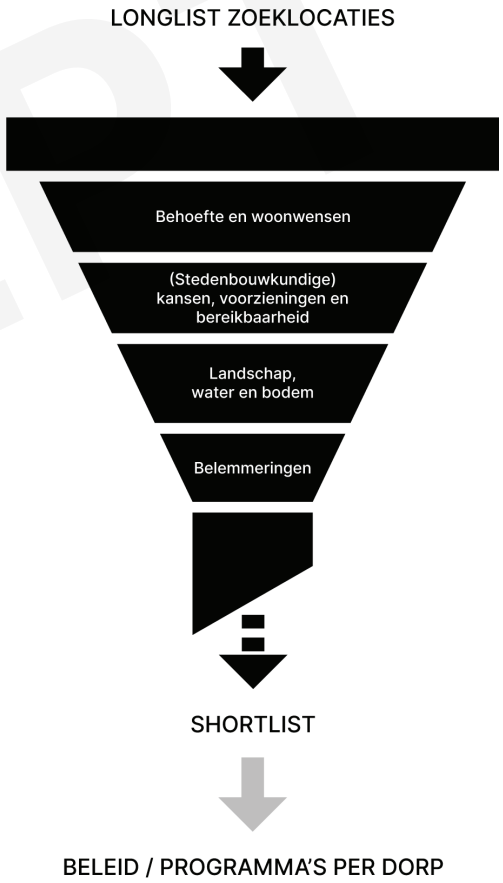
In het coalitieakkoord 2022-2026 is de bouw van 3.000 woningen in de gemeente Raalte de komende tien jaar als stip op de horizon gezet. Het overgrote deel van de groeiopgave - zo'n 2.400 woningen - dient te landen in de kernen Heino en Raalte. Maar daarnaast bestaat ook de ambitie om voor 2033 in de 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.

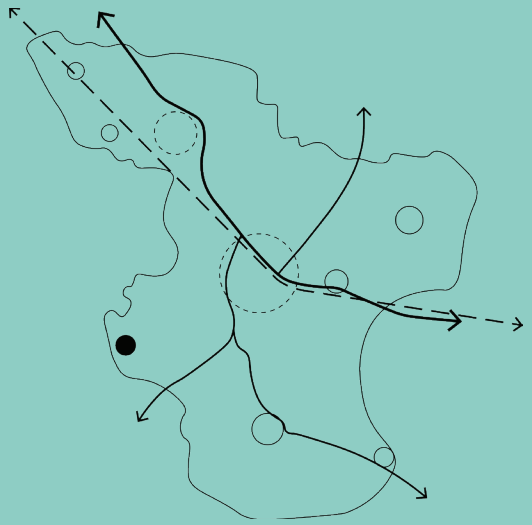
Minder kansrijk
Locaties die waardevolle stedenbouwkundige of cultuurhistorische structuren ondermijnen krijgen een minder positieve score. Ook kan er een minder positieve score worden toegekend wanneer woningbouw belemmeringen oplevert voor een belangrijke maatschappelijke functie die moeilijk op een 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



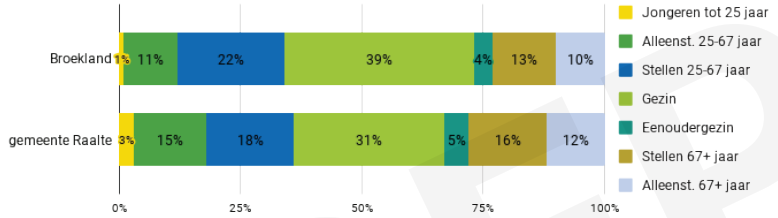
Broekland

CONCEPT

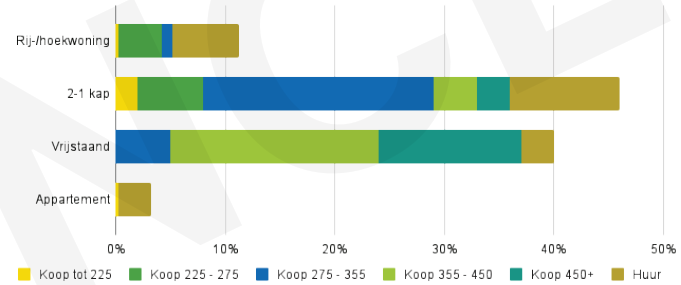
BROEKLAND

Temidden van het Sallandse platteland, in het westen van de gemeente, ligt Broekland. Het dorp met momenteel circa 1.200 inwoners heeft zich vanaf het begin van de 20e eeuw ontwikkeld rondom de rooms-katholieke kerk. Broekland staat bekend als kleinschalig en sfeervol dorp met een hoge mate van sociale cohesie. Een groot deel van de lokale gemeenschap zet zich als vrijwilliger in voor de leefbaarheid van Broekland. De nodige voorzieningen zijn te vinden rondom het Bouwhuisplein. Een uitzondering hierop vormen de sportvoorzieningen: deze bevinden zich op enige afstand ten noorden van het dorp bij sportac-comodatie 't Horsthuis. In het dorpscentrum (evenemententerrein) vinden jaarlijks de Kôle Kermse en het Broeklanderfeest plaats.

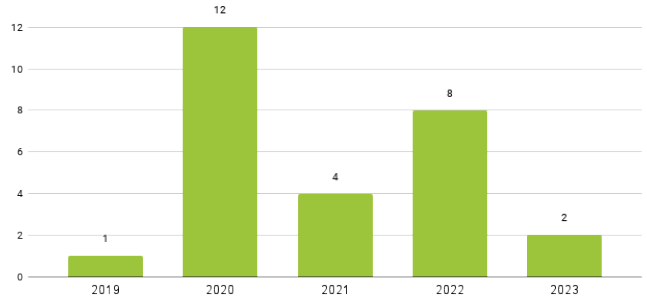
Broekland is omgeven door een afwisselend landschap. Aan de westzijde van het dorp vindt men weidse uitzichten over agrarisch gebied met enkele houtwallen, aan de oostzijde zorgt landgoed Neppelenbroek voor een bosrijke omgeving.



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)

1.205 inwoners

In Broekland wonen relatief veel gezinnen. Het aandeel jongeren en ouderen is juist lager dan gemiddeld in de gemeente Raalte.

485 woningen

Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen.

27 woningen

De afgelopen vijf jaar werden er 27 woningen gebouwd in Broekland. 14 woningen waren in 2024 in aanbouw. Er zijn voor de komende jaren nog concrete plannen voor ongeveer 35 woningen (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

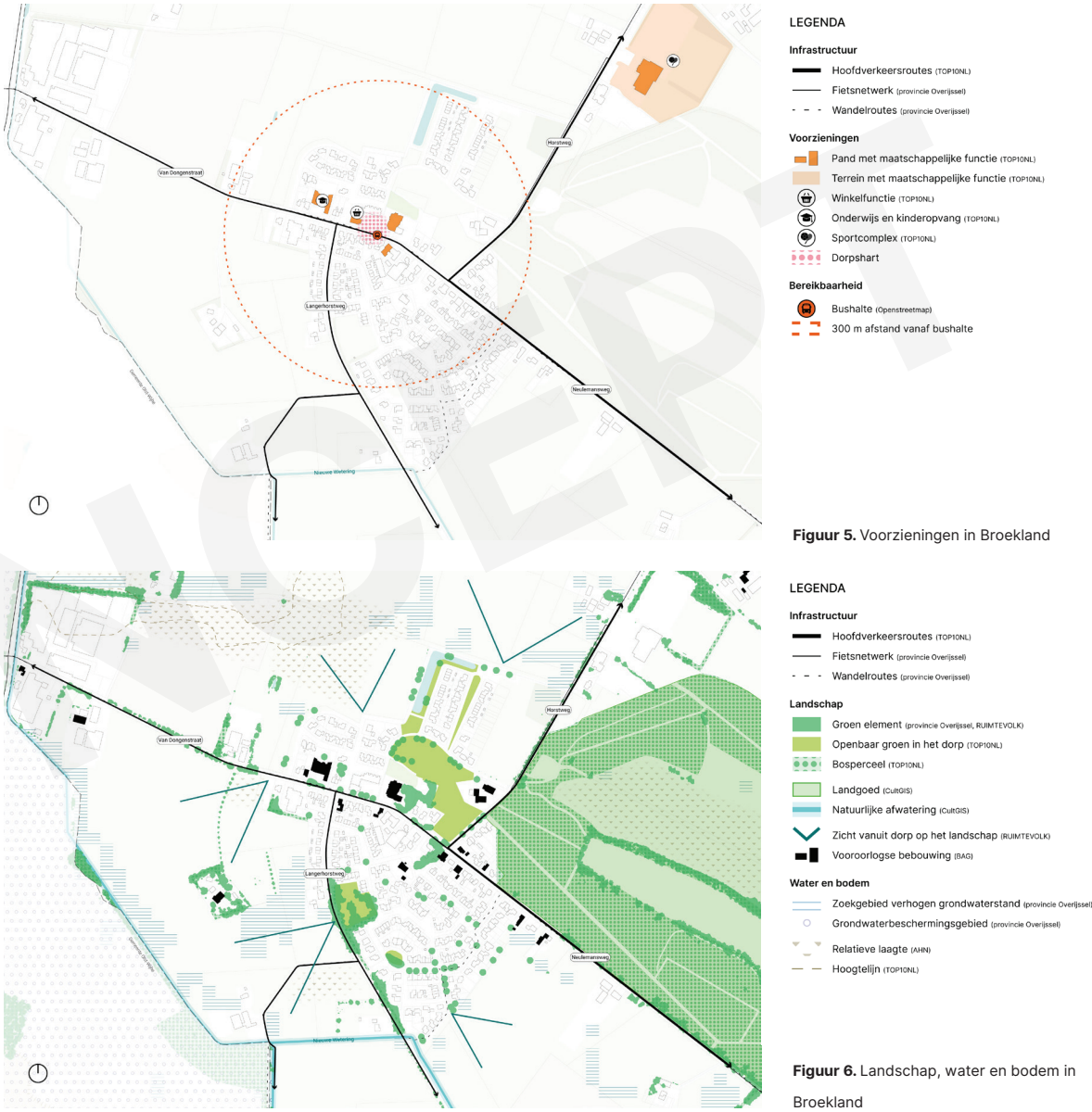
→ De basisschool, kerk en Huuskamer vormen het dorpshart van Broekland. Dit biedt aanknopingspunten voor het realiseren van woningen in nabijheid van (ontmoetings)voorzieningen. Deze nabijheid is met name voor senioren van meerwaarde. Het kerkgebouw gaat mogelijk een andere functie krijgen.

→ Broekland is vooral in zuidoostelijke richting gegroeid ten opzichte van het dorpshart. Met 't Broeck is er juist in noordelijke richting uitgebreid. Daardoor ligt het dorsphart nu niet centraal in het dorp, maar aan de noordwestkant.

Landschap, water en bodem

→ De weide tussen de Horstweg en Pereland is karakteristiek voor het dorp, en wordt geregeld gebruikt voor evenementen. Aan de zuidoostrand van het dorp ligt een andere relatief grote groene zone. Deze biedt ruimte aan een speelveldje, maar is minder beeldbepalend dan de weide.

→ Ten oosten van Broekland ligt landgoed Neppelenbroek. Het grootste deel van dit gebied bestaat uit bos. Het open gedeelte ligt erg laag, waardoor er kans is op problemen met water. Deze redenen tezamen maken dat het landgoed niet erg voor de hand ligt voor woningbouw.



Figuur 5. Voorzieningen in Broekland

Figuur 6. Landschap, water en bodem in Broekland

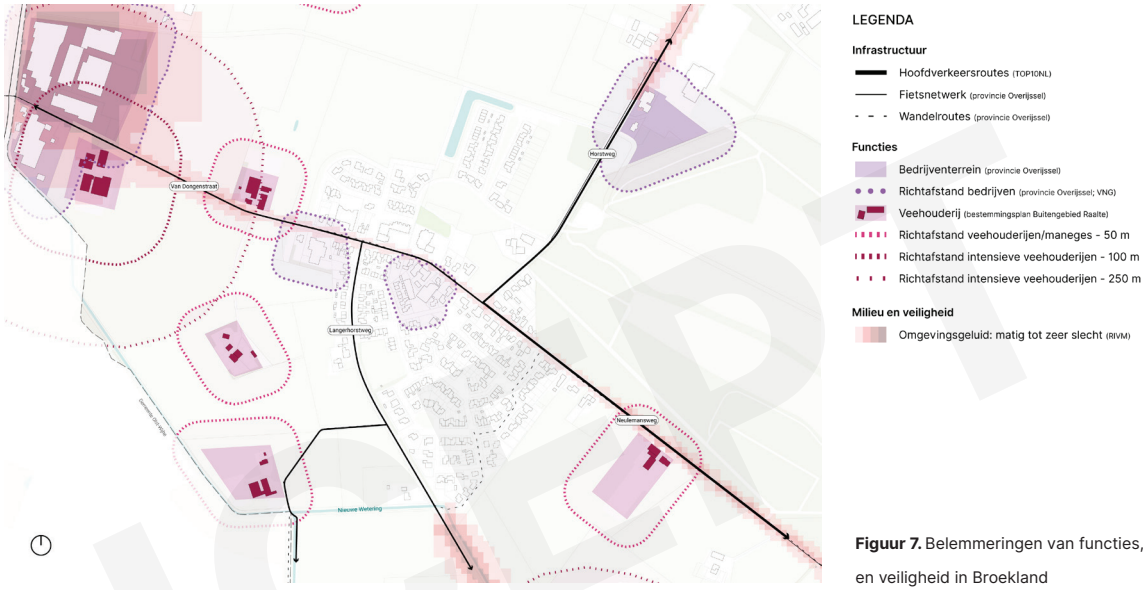
→ Met name ten noorden en zuidwesten van Broekland ligt het landschap lager en is een hoge grondwaterstand. Dit kan belemmerend kan zijn voor woningbouw. Ophoging zou op dit soort plekken nodig zijn. Verder ten zuidwesten van het dorp (in de gemeente Olst-Wijhe) ligt een grondwaterbeschermigsgebied, maar dit zorgt niet voor belemmeringen in de gemeente Raalte. Wel vraagt het aandacht bij de afvoer van (vuil) water van eventuele nieuwbouw.

→ Op een aantal plekken rond Broekland zit arseen in de grond. Bij eventuele nieuwbouw moet dit nader onderzocht worden.

Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ Ten westen van Broekland ligt een bedrijventerrein. Hierop zijn verschillende typen bedrijven gevestigd. Op twee plekken in het dorp zijn ook solitaire bedrijven gevestigd. Deze zorgen potentieel voor geluidshinder, wat belemmerend is voor woningbouw. Aan de andere kant zou eventuele verplaatsing van bedrijven ruimte kunnen bieden aan woningbouw.

→ Een aantal (intensieve) veehouderijen in de omgeving veroorzaken geurhinder, of heeft planologisch gezien ruimte om dieren te houden die geurgubber veroorzaken. Dit is beperkend voor woningbouw, en speelt voornamelijk aan de westkant van het dorp.



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

Figuur 8. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Broekland

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Broekland. Deze is door **89 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

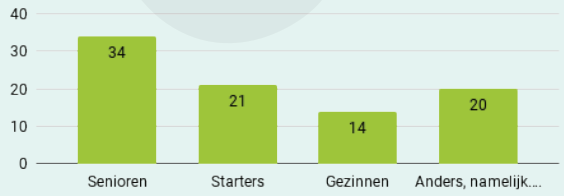
Top 3 redenen om te verhuizen:

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

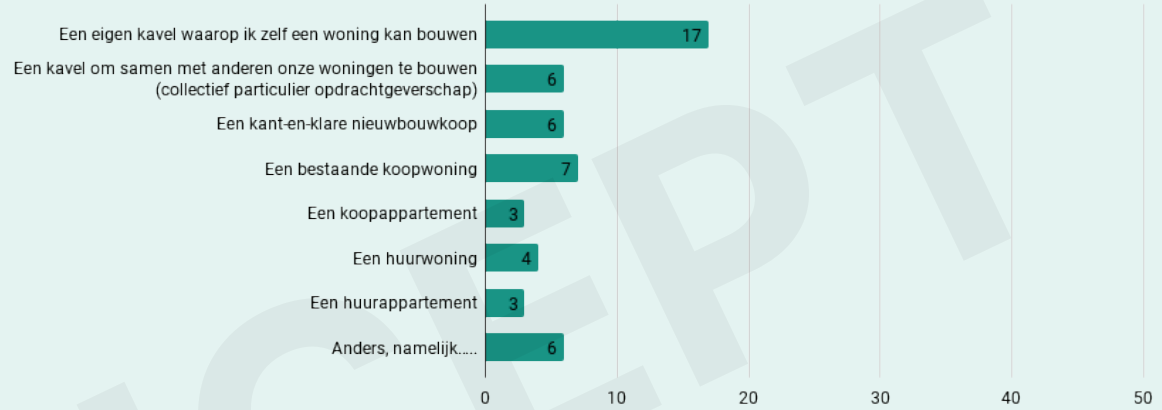
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

1. Woonplezier/-comfort van de huidige woning
2. Het type woning dat ik zoek is niet beschikbaar
3. Sociale contacten in de huidige woning/ woonomgeving

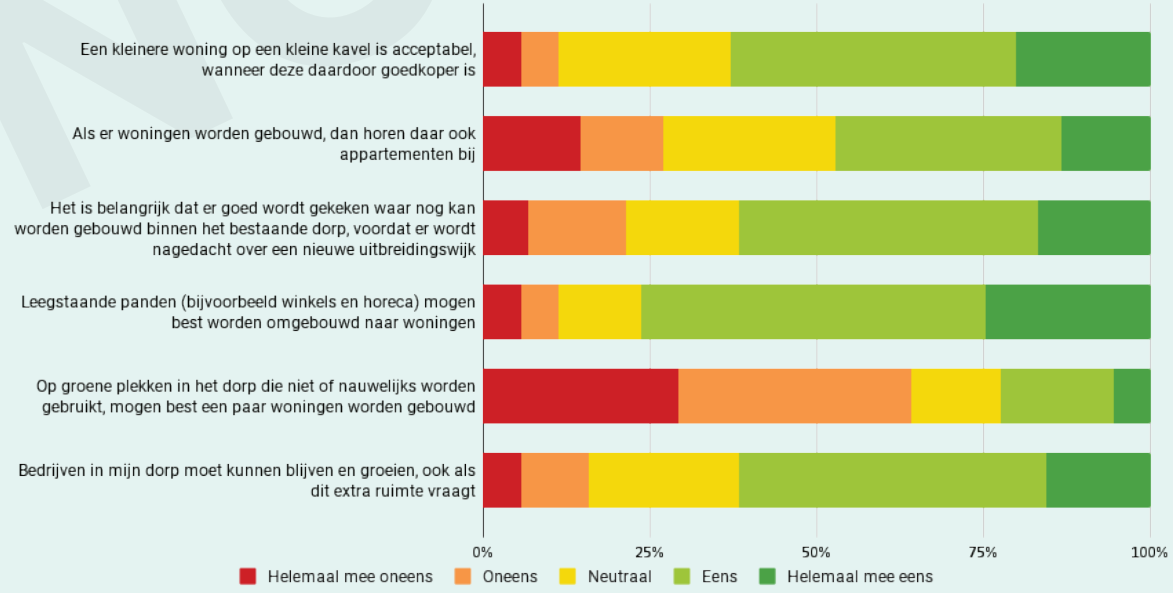
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



CONCEPT

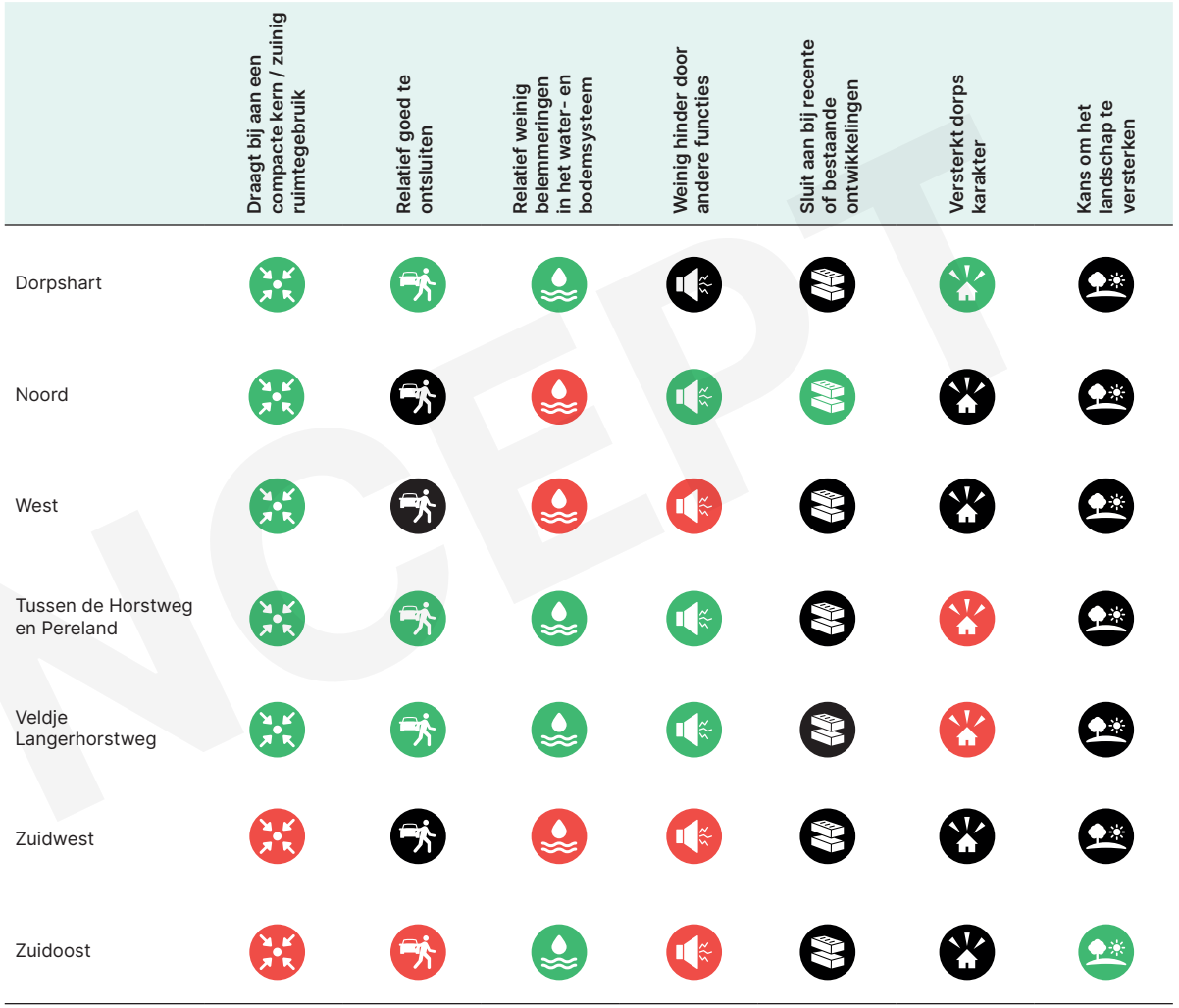
KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Dorpshart**: woningbouw in het dorpshart draagt bij aan de ontwikkeling van een compacte kern en is relatief gemakkelijk te ontsluiten via bestaande infrastructuur. Er spelen in het dorpshart weinig tot geen beperkingen vanuit het water- en bodemsysteem. Daarnaast liggen er een aantal kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het dorpshart te verbeteren en compacte woningen toe te voegen voor senioren of starters. Bij woningbouw moet er rekening worden gehouden met de hindercontouren van twee bedrijven, maar deze vormen naar verwachting geen grote belemmeringen voor de potentie van het dorpshart.

→ **Noord**: deze locatie ligt relatief dichtbij het dorpshart, en sluit ruimtelijk gezien logisch aan op de ontwikkeling van 't Broeck. Een uitdaging op deze locatie is het water- en bodemsysteem: door de lage ligging ten opzichte van de grondwaterstand zal hier ophoging nodig zijn. Dit is duur, wat de haalbaarheid van een betaalbaar project onder druk zet.

→ **West**: de locatie ligt relatief dichtbij het dorpshart, wat kansen biedt om bij te dragen aan een compact dorp. Wel liggen er twee hindercontouren over West. Dit kunnen



Figuur 9. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Broekland

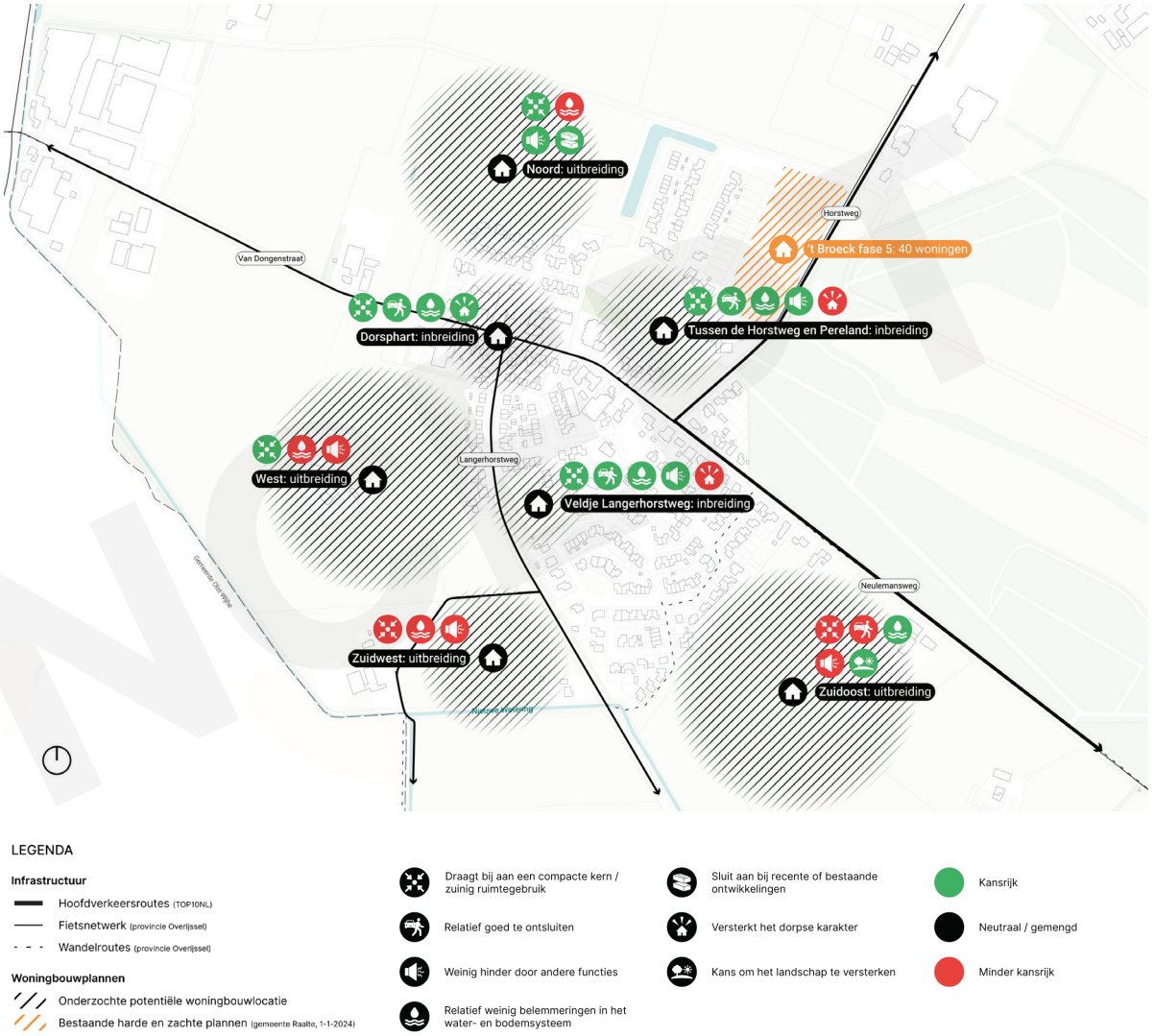
CONCEPT

belemmerende factoren voor woningbouw zijn. Dat geldt ook voor het water- en bodemsysteem op deze plek: mogelijk moet de grondwaterstand hier juist verhoogd worden.

→ **Tussen de Horstweg en Pereland**: de weide tussen deze twee straten is karakteristiek voor Broekland, en doet dienst als evenementenveld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet er zuinig met deze locatie worden omgegaan. Tegelijkertijd is de weide kansrijk voor woningbouw vanuit het water- en bodemsysteem, de afwezigheid van belemmeringen door andere functies, en zuinig ruimtegebruik. Potentieel zou er kleinschalig woningbouw kunnen worden toegevoegd (denk aan levensloopbestendige appartementen voor senioren) op een deel van de weide, zorgvuldig ingepast in het groene karakter van de plek.

→ **Veldje Langerhorstweg**: deze locatie ligt vlakbij het dorpshart en is gemakkelijk te ontsluiten door de omliggende straten. Qua water- en bodemsysteem en andere functies zijn er weinig belemmeringen. De locatie biedt nu plek aan groen, een trapveldje en speeltuin. Deze functies zijn belangrijk om bij eventuele woningbouw te behouden, maar een deel van het terrein biedt potentieel ruimte voor woningen..

→ **Zuidwest**: de onderzochte locatie aan de zuidwestkant van het dorp ligt ver van het dorpshart en ligt relatief laag. De verwachting is dat die lage ligging belemmerend is voor woningbouw. Ook moet deze locatie rekening



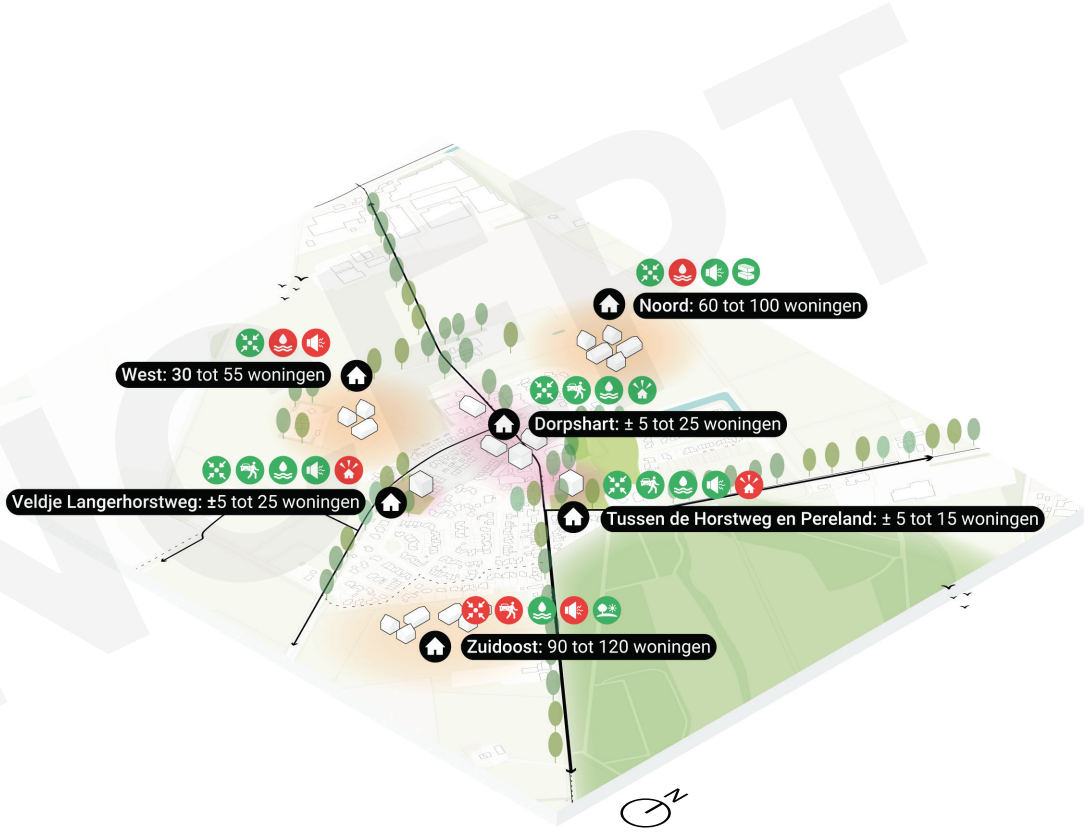
Figuur 10. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Broekland

houden met de hindercontour van een veehouderij. Woningbouw lijkt hier niet kansrijk.

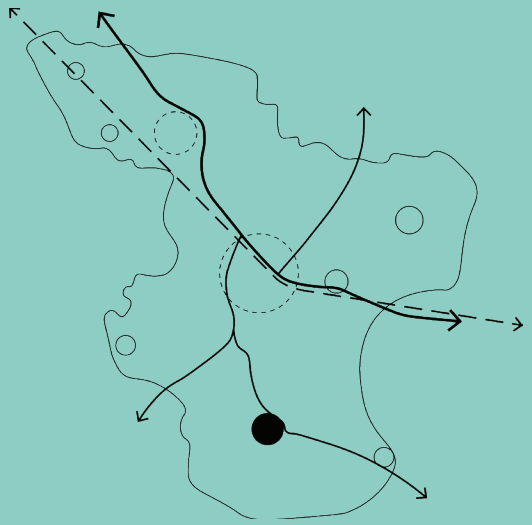
→ **Zuidoost**: aan de zuidoostkant van het dorp ligt de kans om de nu strakke dorpsprand meer met het landschap te vervlechten. Vanuit het water- en bodemsysteem lijkt dit een kansrijke locatie. Wel ligt deze locatie ver van het dorpshart, en moeten er aanpassingen worden gedaan aan de Neulemansweg om een (veilige) ontsluiting te creëren. Ook ligt er over een deel van het gebied een hindercontour van een veehouderij, wat woningbouw belemmert. Er zijn kortom de nodige aandachtspunten bij deze locatie.

Aandachtspunten

Er zijn verschillende plekken waar kan worden ingebreid. Hier liggen kansen om compacte levensloopbestendige woningen voor senioren of starters toe te voegen (mogelijk in een hofje of andere vernieuwende woonconcepten), waar vanuit het dorp behoefte aan is. Tegelijkertijd zien we vanuit de enquête dat veel woningzoekenden in Broekland zelf een woning op een eigen kavel willen bouwen. Dit is op inbreidingslocaties vaak lastig, door beperkte ruimte. Tegelijkertijd zijn er ook veel mensen die juist kleiner of levensloopgeschikt willen wonen. Dit zijn bij uitstek woningen die binnen het bestaande dorp gerealiseerd kunnen worden. Een ander belangrijk aandachtspunt is het feit dat respondenten uit het dorp de groene ruimten in Broekland willen behouden. Dit vraagt extra zorg bij de afweging of er eventueel woningen kunnen komen op (een deel van) het veldje aan de Langerhorstweg en de evenementenweide.



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

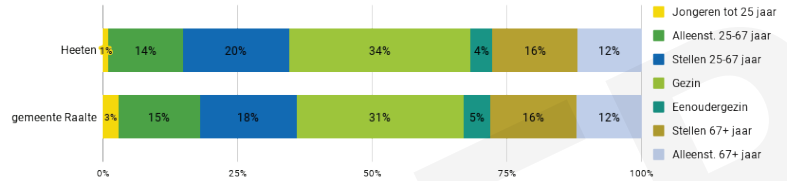


Heeten

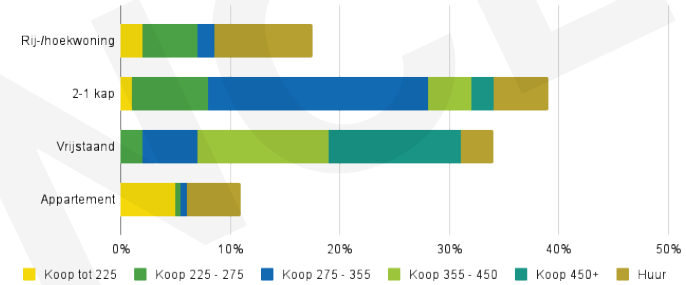
CONCEPT

HEETEN

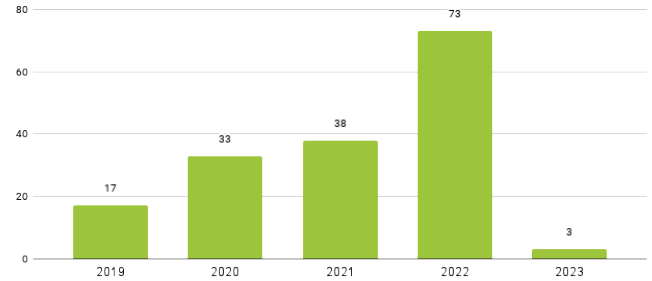
Het dorp Heeten bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Raalte, vlakbij de N332. Heeten is met 3.715 inwoners verspreid over 1.520 huishoudens het grootste dorp van de zeven buurtdorpen. Heeten staat bekend als dorp waar noaberschap en ondernemerschap hoog in het vaandel staan. Inwoners hebben 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 12. Huishoudenstypen in Broekland (bron: CBS, 2023)



Figuur 13. Woningtypen en prijsklassen in Broekland (bron: CBS, 2023)



Figuur 14. 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

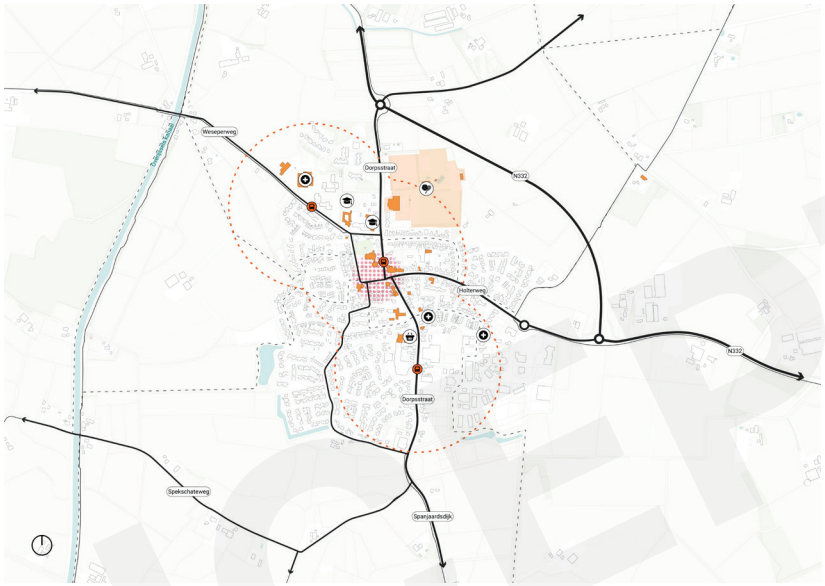
→ De Dorpsstraat en Holterweg zijn de belangrijkste verkeersaders in Heeten. De meeste voorzieningen zijn langs deze wegen gesitueerd. Een aantal winkelpanden staat inmiddels leeg. Er loopt een intiatief om de kerk en haar directe omgeving een nieuwe, toekomstbestendige invulling te geven.

→ 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.



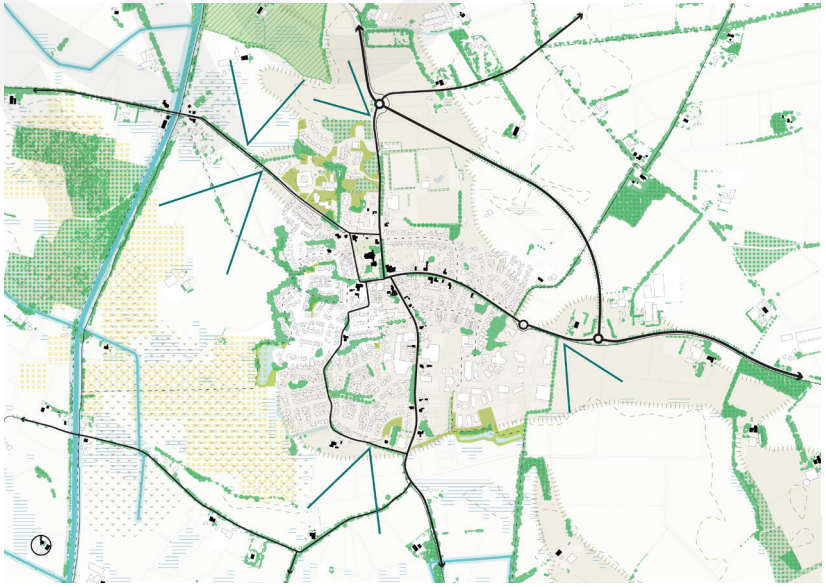
LEGENDA

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 15. 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 16. 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.

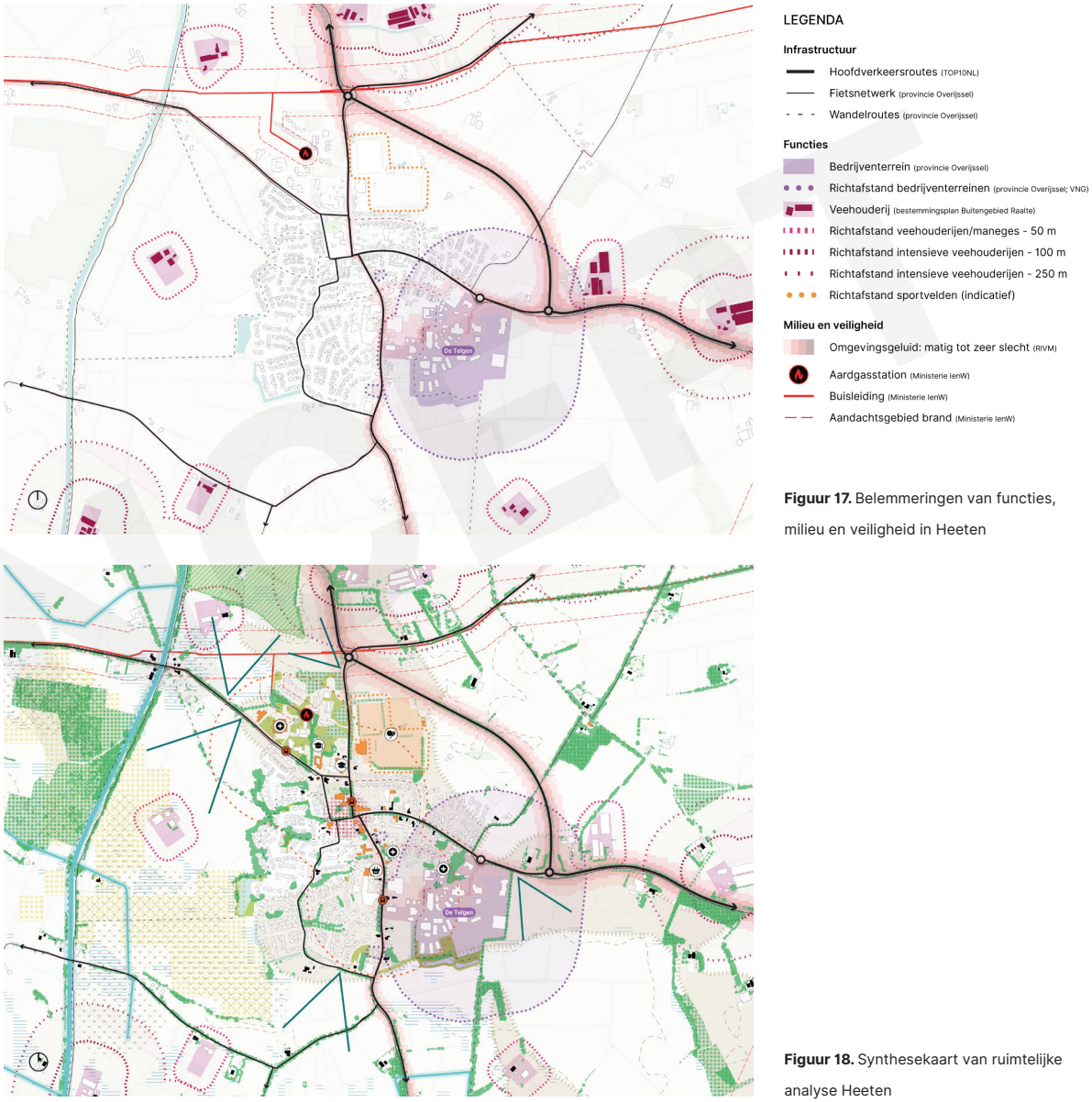
→ Het groen in het dorp (met name rond de Stevenskamp) is een belangrijke kwaliteit. De westrand van het dorp wordt voor een groot deel gevormd door bomenrijen en bosschages. Deze bewust vormgegeven dorpsrand is een waardevolle kwaliteit.

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 17. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Heeten

Figuur 18. 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.

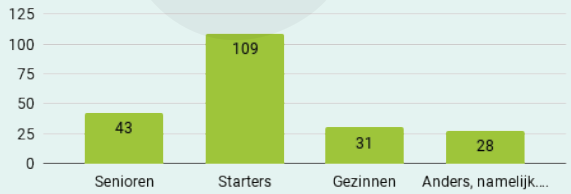
Top 3 redenen om te verhuizen:

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

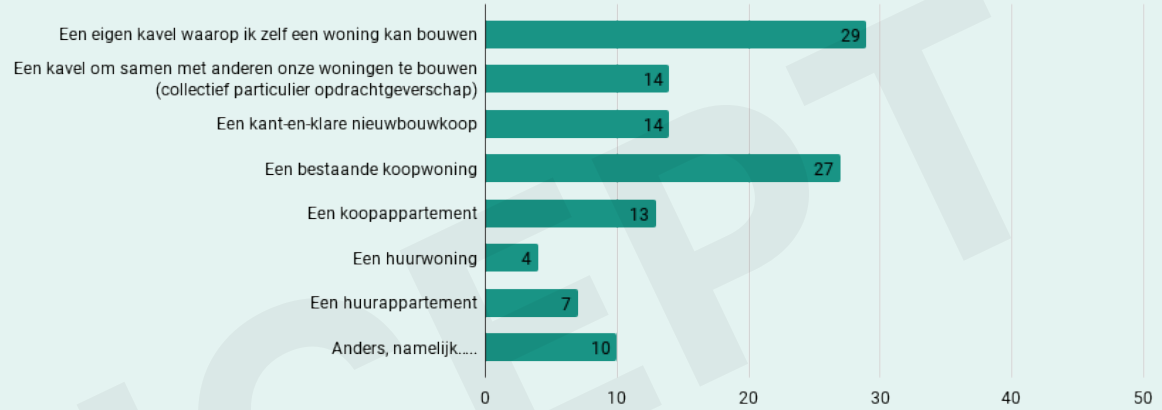
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

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

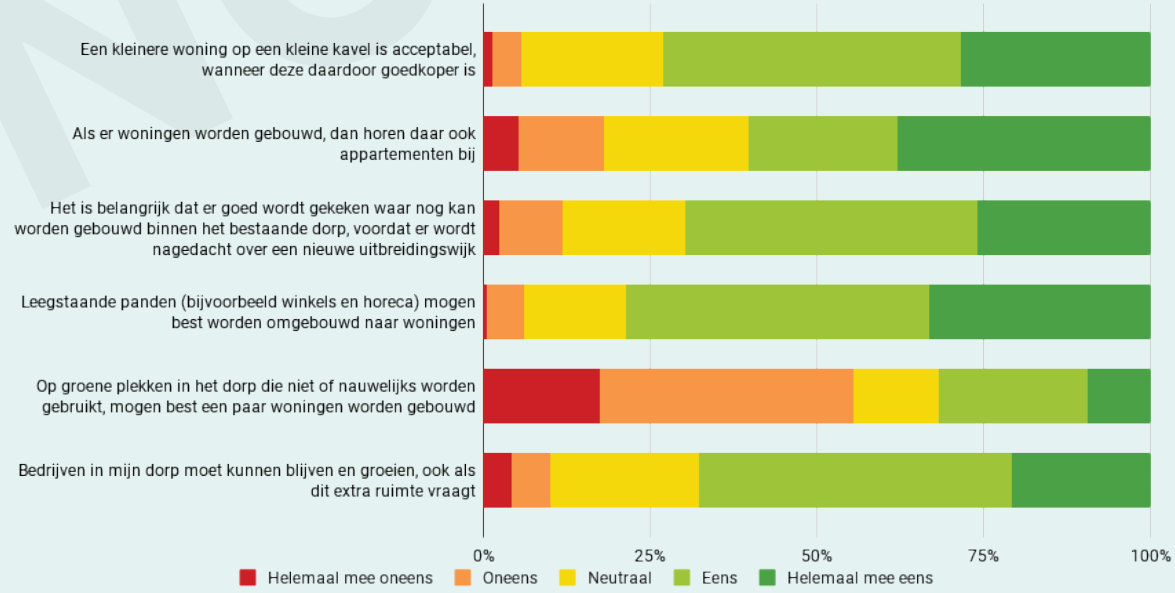
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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

	Draagt bij aan een compacte kern / zuinig ruimtegebruik	Relatief goed te ontsluiten	Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem	Weinig hinder door andere functies	Sluit aan bij recente of bestaande ontwikkelingen	Versterkt dorps karakter	Kans om het landschap te versterken
Noordwest	●	●	●	●	●	●	●
Omgeving school	●	●	●	●	●	●	●
Rondom het Dorpsplein	●	●	●	●	●	●	●
Langs de Dorpsstraat	●	●	●	●	●	●	●
West	●	●	●	●	●	●	●
Zuidwest	●	●	●	●	●	●	●
Noordoost	●	●	●	●	●	●	●
Oost	●	●	●	●	●	●	●
Zuidoost	●	●	●	●	●	●	●

Figuur 19. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Heeten

● Kansrijk ● Neutraal / gemengd ● Minder kansrijk

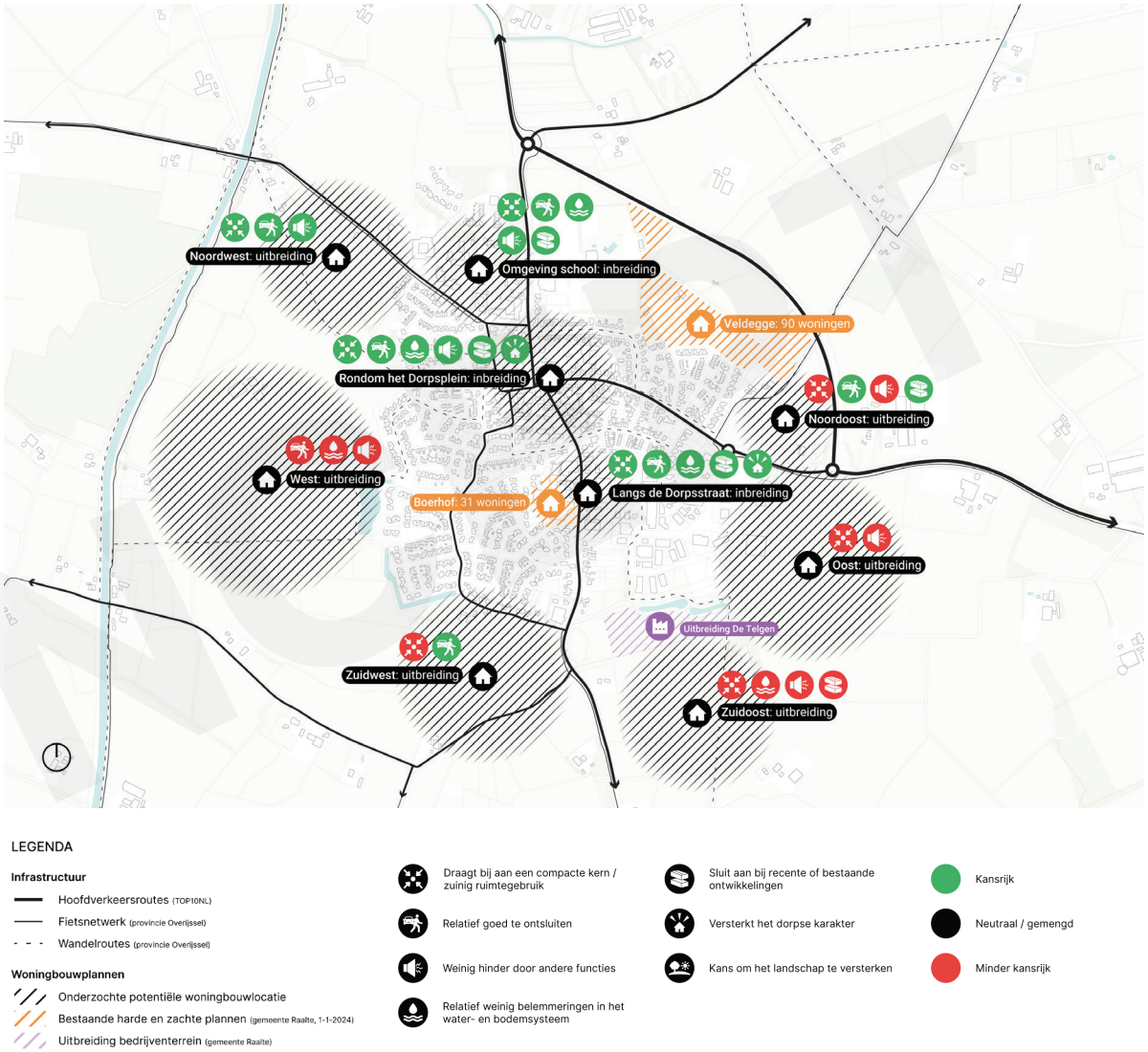
CONCEPT

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 20. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Heeten

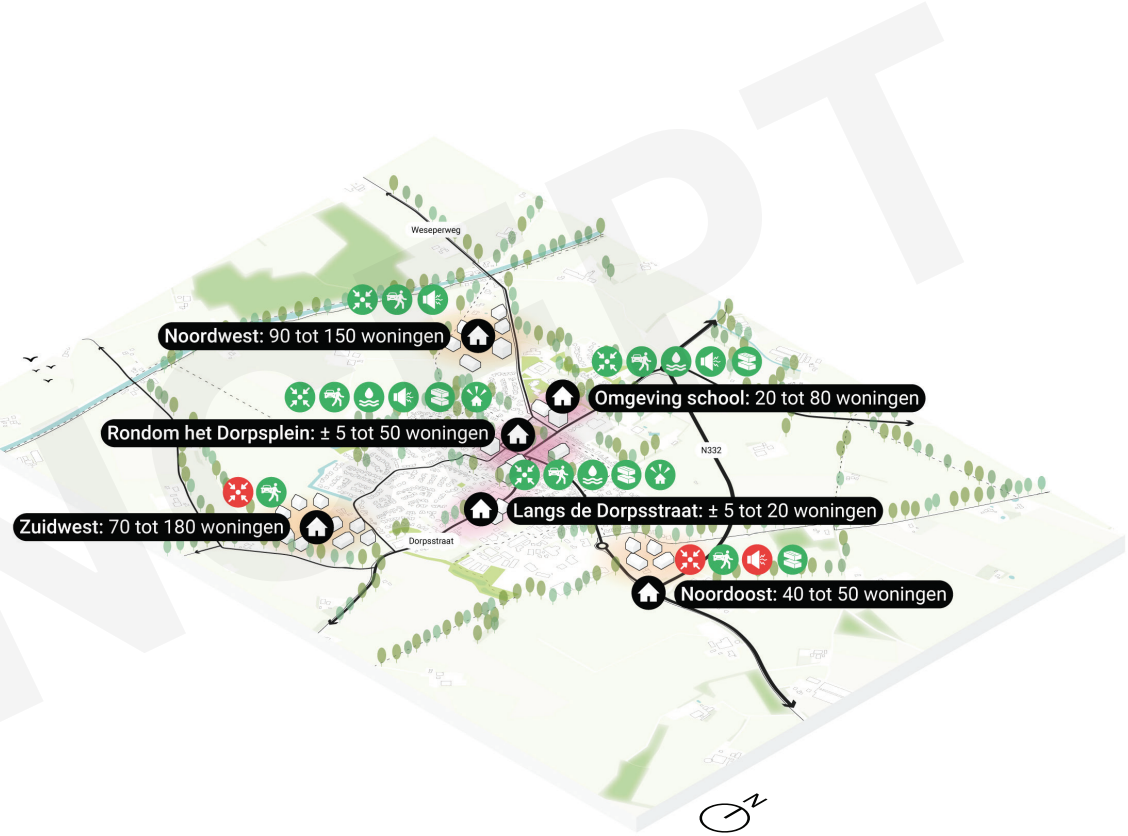
→ **Noordoost**: deze locatie is relatief gemakkelijk te ontsluiten. Ook ligt deze locatie gunstig wat betreft water- en bodemsysteem. Er liggen echter beperkingen door de hindercontouren rond bedrijventerrein De Telgen en N34.

→ **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.

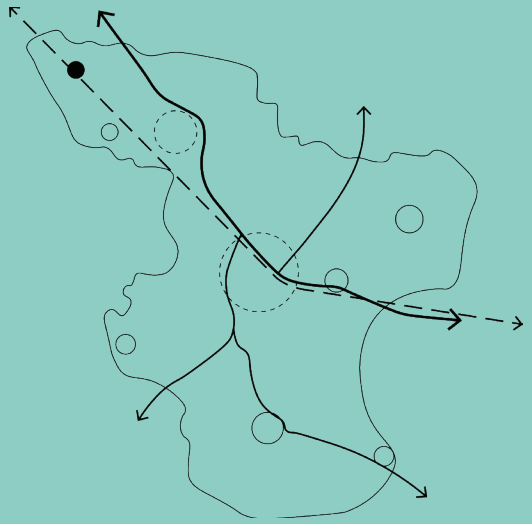
→ **Zuidoost**: deze locatie ligt ten zuiden van de geplande uitbreiding van De Telgen, en ligt al in de hindercontour van het huidige bedrijventerrein. Ook is het water- en bodemsysteem hier een uitdaging. In combinatie met een verre ligging van het dorpshart is deze locatie niet kansrijk voor woningbouw.

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



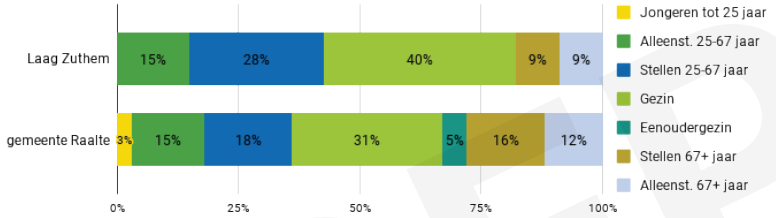
Laag Zuthem

CONCEPT

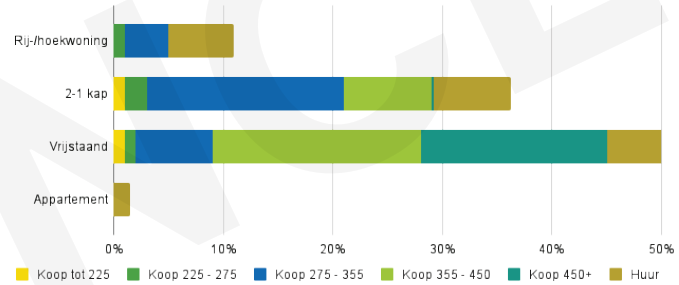
LAAG ZUTHEM

In het noordwesten van de gemeente Raalte bevindt zich het dorp Laag Zuthem. Het dorp met circa 700 inwoners ligt tussen de stad Zwolle in het noordwesten en het dorp Heino in het zuidoosten. De aanwezigheid van rust, ruimte en natuur maakt Laag Zuthem een fijne woonomgeving. Het dorp kent een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen: een basisschool, een gereformeerde kerk en gemeenschaps-centrum het Trefpunt. Vanuit het Trefpunt worden gedurende het jaar diverse activiteiten voor de lokale bevolking georganiseerd. Inwoners kennen elkaar doorgaans en weten elkaar te vinden, of het nou gaat om het bieden van hulp of het organiseren van activiteiten.

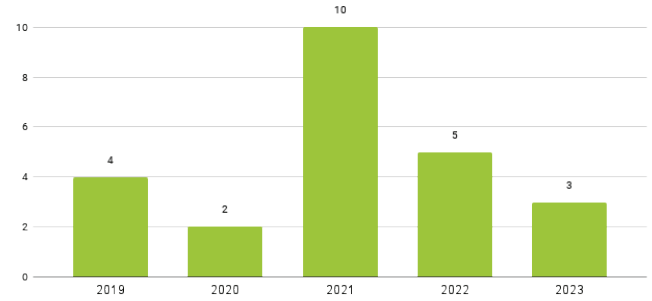
Met de loop van de Nieuwe Wetering aan de oostkant van het bebouwde gebied, staat Laag Zuthem ook wel bekend als dorp aan het water. Rondom het dorp vindt men waardevolle landschappen en diverse monumentale boerderijen. Ten zuidoosten van Laag Zuthem liggen diverse landgoederen, zoals havezate Den Alerdinck en landgoed Den Alerdinck II.



Figuur 22. Huishoudenstypen in Laag Zuthem (bron: CBS, 2023)



Figuur 23. Woningtypen en prijsklassen in Laag Zuthem (bron: CBS, 2023)



Figuur 24. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Laag Zuthem (bron: gemeente Raalte, 2024)

705 inwoners

In Laag Zuthem wonen veel gezinnen en stellen tussen de 25 en 67 jaar. Het aandeel ouderen en jongeren is juist laag.

255 woningen

De meeste woningen zijn 2-onder-1-kappers en vrijstaande woningen. Er zijn nagenoeg geen appartementen.

24 woningen

De Kleine Hagen is de meest recente uitbreiding van Laag Zuthem. Er werden de afgelopen vijf jaar 24 woningen gebouwd in het dorp. In 2024 waren er zo'n 10 woningen in aanbouw (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

→ De Kolkweg is het historische lint waaraan het dorp ontstaan is. Hier staan de oudste gebouwen, en op een aantal plekken zijn er mogelijk kansen voor herontwikkeling.

Landschap, water en bodem

→ Laag Zuthem ligt aan de Nieuwe Wetering en dichtbij de Soestwetering. Beide zijn belangrijk voor de afwatering van grote delen van Salland. Hierdoor is het overstromingsrisico groot, zeker met toenemende pieken door bijvoorbeeld stortbuien. Dit is een belangrijke afweging als het om potentiële nieuwbouwlocaties gaat, bijvoorbeeld ook omdat er voldoende ruimte moet zijn om overtollig water te bergen.

→ Het gebied ten zuidwesten van de spoorlijn ligt beduidend lager dan het dorp zelf. Dit versterkt het overstromingsgevaar (ook vanuit de IJssel). Woningbouw ligt hier niet voor de hand.

→ Vanuit veel plekken in het dorp is het landschap en de Nieuwe Wetering beleefbaar. Dit is een waardevolle kwaliteit van Laag Zuthem, en is onderdeel van de afweging van potentiële woningbouwlocaties.

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

Figuur 25. Voorzieningen in Laag Zuthem

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 (CultGIS)
- Natuurlijke afwatering (CultGIS)
- Zicht vanuit dorp op het landschap (RUIMTEVOLK)
- Vooroorlogse bebouwing (BAG)

Water en bodem
- Beperkte bodemdaling (Klimaateffectatlas)
- Matige bodemdaling (Klimaateffectatlas)
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
- Gebied met middelgrote overstromingskans (Klimaateffectatlas)
- Relatieve laagte (AHN)

Figuur 26. Landschap, water en bodem in Laag Zuthem

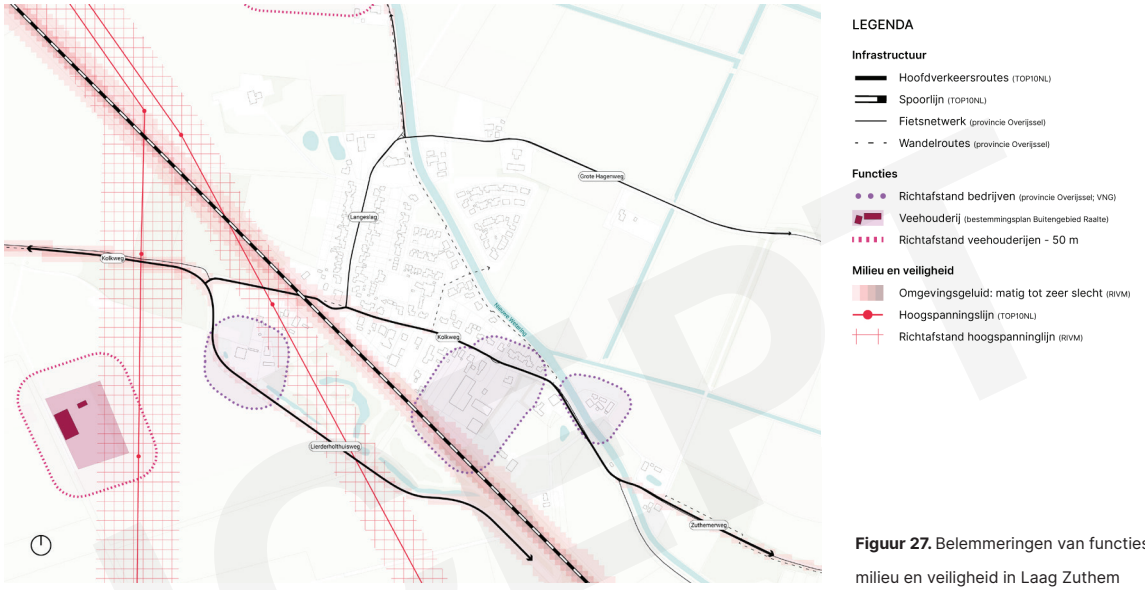
Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ Op een aantal plekken in het dorp zijn bedrijven gevestigd. Dit biedt ruimtelijk gezien mogelijk kansen voor transformatie naar wonen, al is bedrijvigheid in het dorp ook een waardevolle functie.

→ De spoorlijn langs het dorp zorgt voor geluid en een duidelijke barrière tussen Laag Zuthem en het landschap aan de zuidwestkant. Woningbouw aan die kant van het dorp lijkt daardoor onlogisch.

→ Ten zuidwesten van het dorp lopen twee hoogspanningslijnen. Dichtbij deze lijnen is geen nieuwe woningbouw mogelijk.

→ Een aantal werklocaties heeft een hindercontour, die belemmerend kan zijn voor woningbouw.



Figuur 27. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Laag Zuthem

Figuur 28. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Laag Zuthem

CONCEPT

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Laag Zuthem. Deze is door **82 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

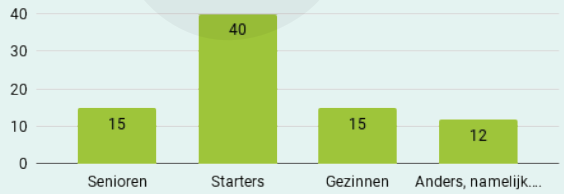
Top 3 redenen om te verhuizen:

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

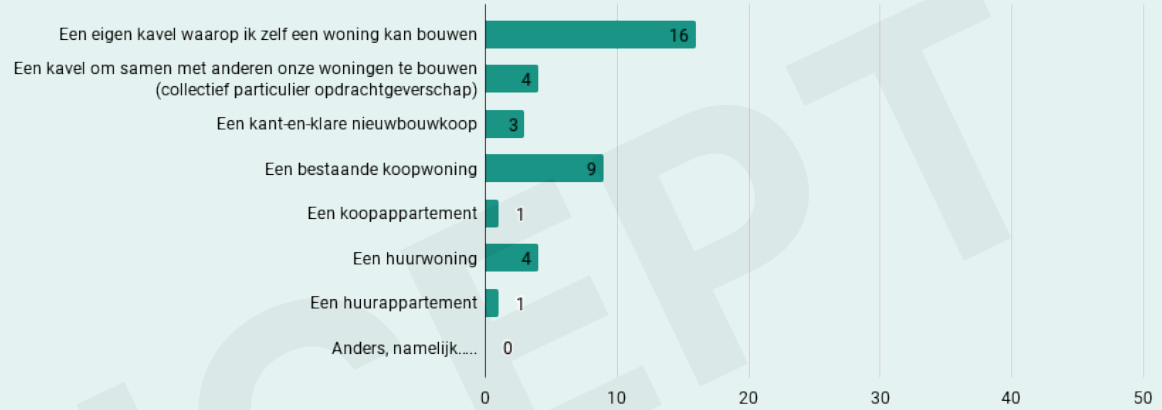
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

1. Het type woning dat ik zoek is niet beschikbaar
2. Woonplezier/-comfort van de huidige woning
3. Onvoldoende financiële mogelijkheden

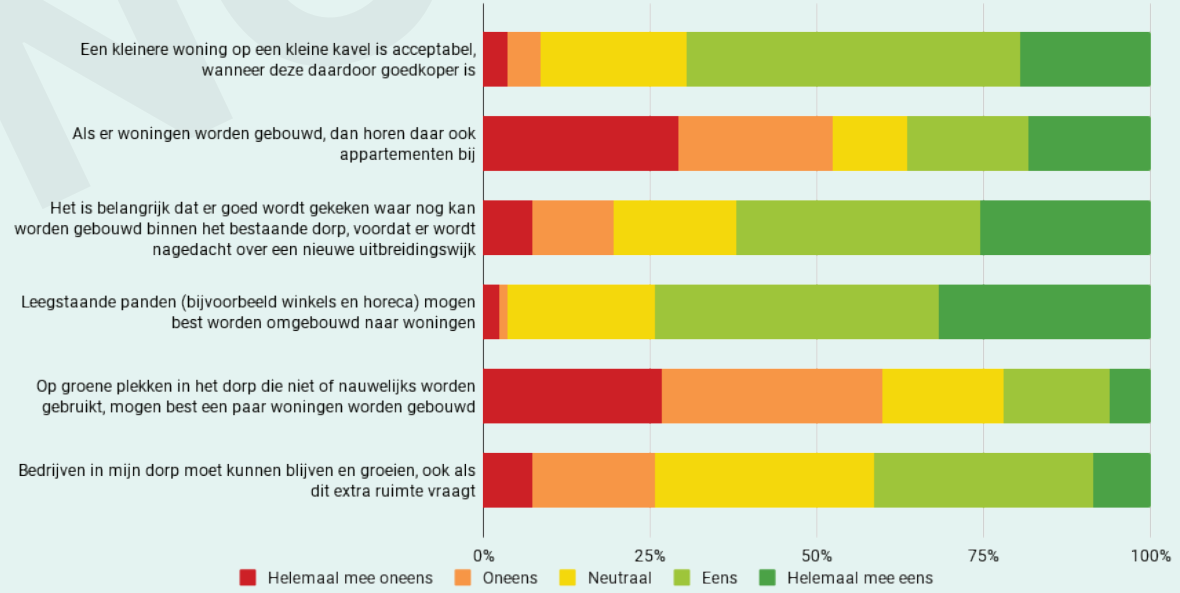
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



CONCEPT

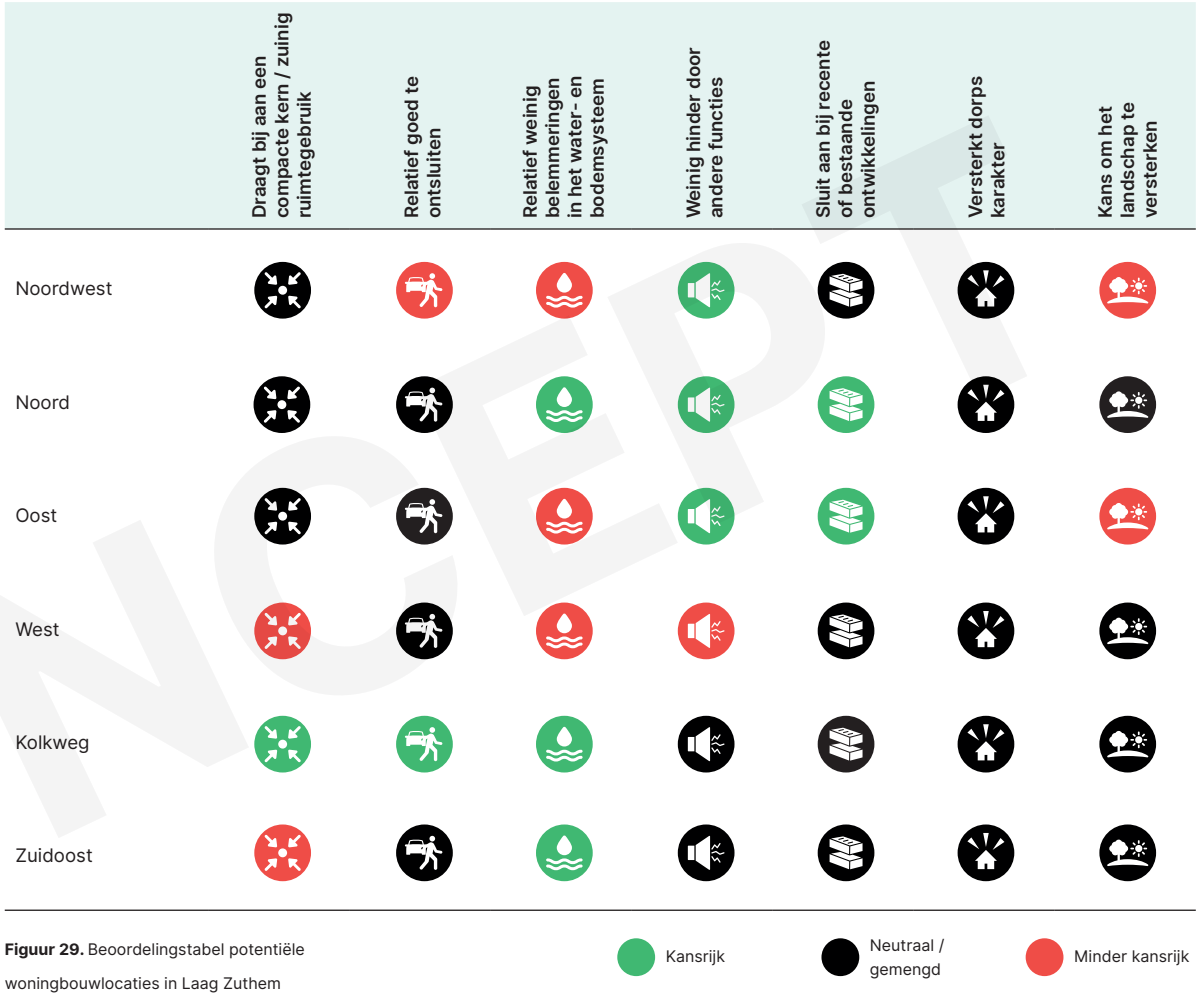
KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Noordwest**: deze locatie heeft weinig hinder van andere functies, maar vraagt de nodige ingrepen voor een goede ontsluiting, temeer omdat de locatie achter de bebouwing aan de Langeslag ligt. Daarbij ligt het gebied laag, en is er sprake van een relatief groot overstromingsrisico vanuit de IJssel. Bij eventuele woningbouw moet hier rekening mee worden gehouden. Ook is deze locatie een potentieel waardevol leefgebied voor steenuilen. Dit kan conflicteren met woningbouw.

→ **Noord**: de locatie aan de noordkant van het centrum sluit aan op de laatste nieuwbouwuitbreiding van Laag Zuthem. Hier spelen weinig belemmeringen vanuit andere functies en het water- en bodemsysteem. Ook is de locatie relatief gemakkelijk te ontsluiten via de bestaande infrastructuur (al ligt er mogelijk een opgave in verband met het maximale gewicht van de nabijgelegen brug). Bovendien is de grond in eigendom van de gemeente. Dit biedt kansen om meer grip te houden op de ontwikkeling.

→ **Oost**: ten oosten van Laag Zuthem liggen kansen om op de Kleine Hagen voort te borduren. Er zijn weinig belemmeringen vanuit andere functies. Wel is het bodem- en watersysteem hier een uitdaging, waar rekening



Figuur 29. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Laag Zuthem

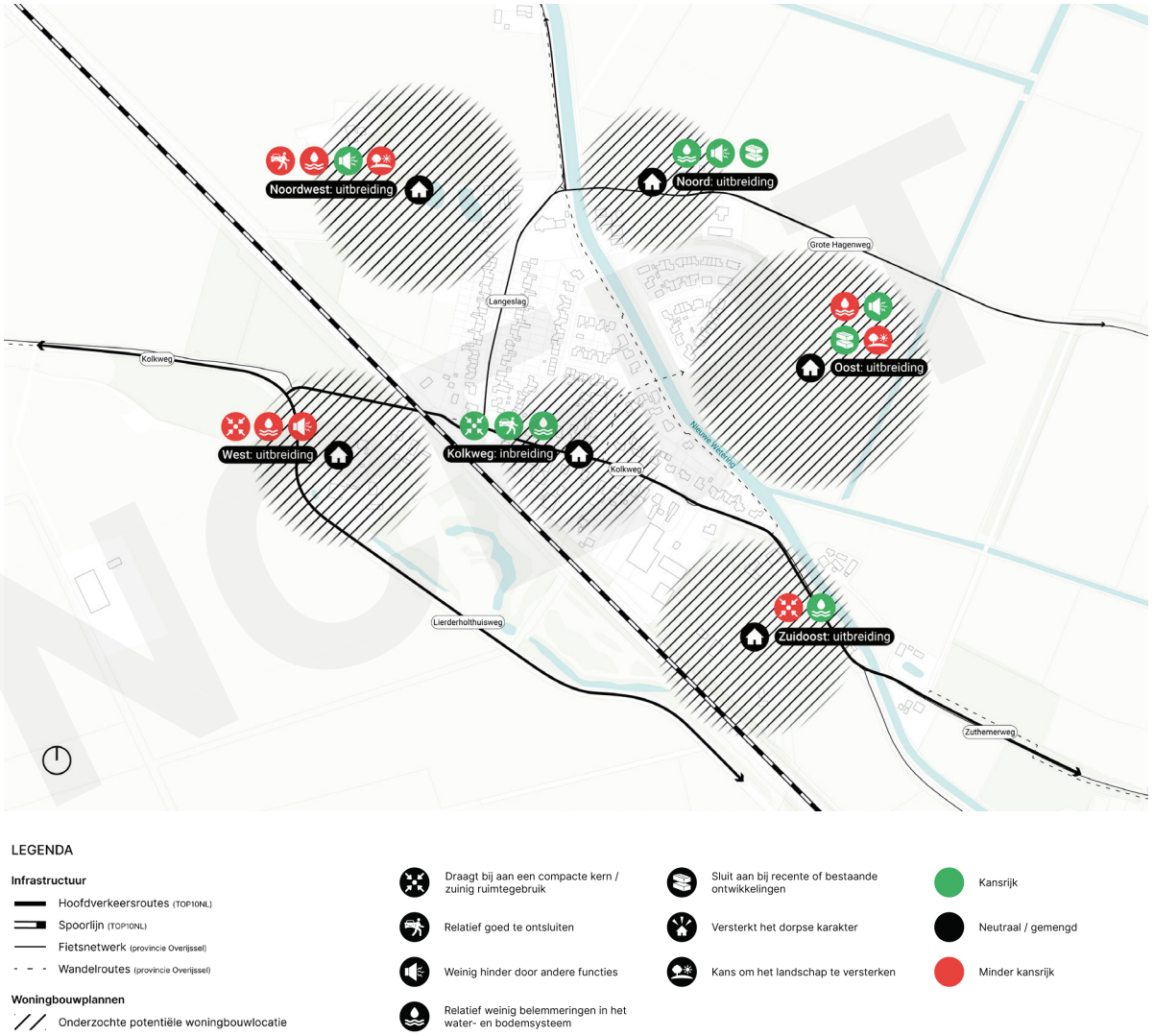
CONCEPT

mee moet worden gehouden in de ontwikkeling. Ook gaat woningbouw hier ten koste van het wijdse uitzicht in de richting van landgoed Den Alerdinck.

→ **West**: aan de westkant van het dorp zijn er verschillende belemmeringen voor woningbouw. Hier is sprake van een relatief groot overstromingsrisico, en de hoogspanningsmasten zorgen voor een gebied waarin geen woningen gebouwd kunnen worden. Ook is deze locatie door de spoorweg minder goed bereikbaar vanuit het dorsphart, wat niet bijdraagt aan de ontwikkeling van een compact dorp.

→ **Kolkweg**: langs de Kolkweg zijn een aantal mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Hier spelen weinig belemmeringen als het om het water- en bodemsysteem en andere functies gaat. Ook draagt inbreiding bij aan zuinig ruimtegebruik en een compacte kern. Deze locaties bieden ruimte aan compacte woningen, onder meer geschikt voor senioren en starters.

→ **Zuidoost**: aan de zuidoostkant van het dorp liggen kansen om het landschap te verweven met woningbouw. Dit zou bij uitstek een locatie kunnen zijn waar mensen een eigen woning bouwen op een (ruime) kavel. Qua wateropgave en de ondergrond is dit ook een gunstige locatie. Nadeel is dat deze locatie relatief ver van het dorpshart ligt, wat niet bijdraagt aan een compacte kern. Ook zijn er op deze locatie drie beschermde particuliere boomgebieden.



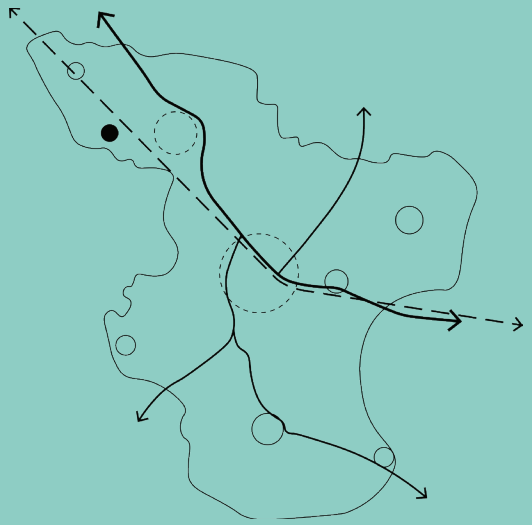
Figuur 30. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Laag Zuthem

Aandachtspunten

Er is in Laag Zuthem ruimte voor woningbouw. Inwoners geven aan dat er met name voor starters gebouwd moet worden. Tegelijkertijd geven veel woningzoekenden aan dat zij op zoek zijn naar een woning die geschikt is voor senioren. Mogelijk kunnen levengsloopgeschikte woningen voor beide doelgroepen een oplossing zijn. Wat betreft de hoeveelheid benodigde woningen speelt in Laag Zuthem de discussie of er überhaupt veel extra woningen nodig zijn. Veel inwoners geven aan dat zij de huidige schaal van het dorp prettig vinden, en dat de benodigde uitbreiding wellicht beperkt is. Dit is een aandachtspunt in de verdere afweging hoeveel ruimte er nodig is voor extra woningen.

Figuur 31. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Laag Zuthem en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

CONCEPT

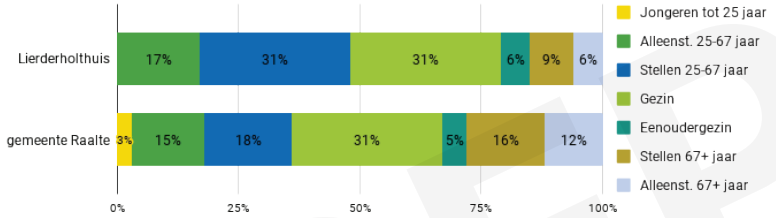


Lierder-holthuis

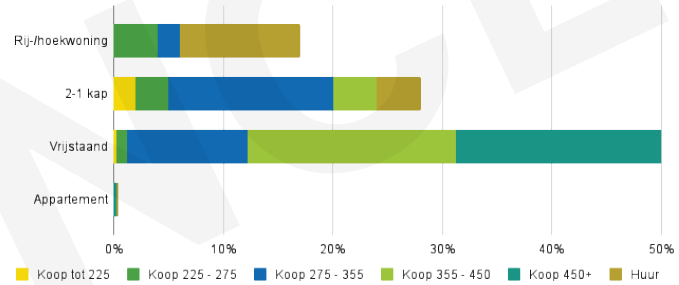
CONCEPT

LIERDERHOLTHUIS

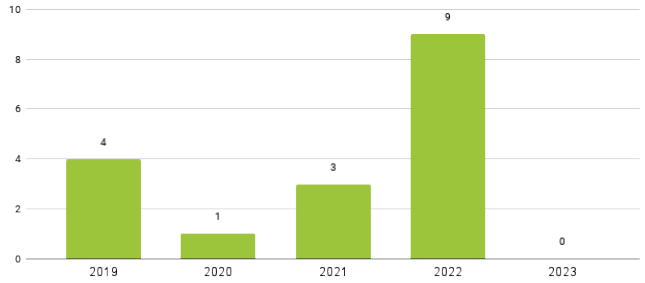
Met zo'n 460 inwoners is Lierderholthuis het kleinste buurtdorp van de gemeente. Ook Lierderholthuis ligt in het noordwesten van de gemeente, op minder dan 3 km van de dorpskern van Heino. De kleinschaligheid van het dorp vertaalt zich in rust, gemoedelijkheid, een veilige omgeving en een hechte gemeenschap. Lierderholthuis heeft een sterk verenigingsleven. Het dorpshuis vormt de centrale ontmoetingsplek voor de gemeenschap en biedt ruimte aan het verenigingsleven, sport, cultuur en educatie. Op steenworp afstand van het dorpshuis vindt men ook een café, en een kleine basisschool. Voor andere voorzieningen oriënteren inwoners zich op het voorzieningenaanbod in Heino. Bekende jaarlijkse evenementen in Lierderholthuis zijn het Bosfeest en de jaarlijkse kermis. De omgeving van Lierderholthuis heeft een open, landelijke uitstraling.



Figuur 32. Huishoudenstypen in Lierderholthuis (bron: CBS, 2023)



Figuur 33. Woningtypen en prijsklassen in Lierderholthuis (bron: CBS, 2023)



Figuur 34. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Lierderholthuis (bron: gemeente Raalte, 2024)

465 inwoners

Er wonen relatief weinig jongeren zelfstandig in Lierderholthuis. Ook het aandeel ouderen is relatief laag. (bron: CBS, 2023)

185 woningen

Er staan vooral vrijstaande woningen in Lierderholthuis. Een aantal rijwoningen is een huurwoning. (bron: CBS, 2023)

17 woningen

De afgelopen vijf jaar werden er 17 woningen gebouwd in Lierderholthuis. Er zijn plannen voor nog zo'n 20 woningen, in de volgende fase van Noord (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

→ Lierderholthuis ligt rondom de Lierderholthuisweg. Langs deze weg is het dorp in zuidelijke en noordelijke richting gegroeid, ten opzichte van het dorpshart. Hierdoor is Lierderholthuis een tamelijk langgerekt dorp.

→ Het Dorpshuis, de school, kerk en een grand café liggen allemaal rond de kruising van de Lierderholthuisweg en Kerkslagen. Dit fungeert als hart van het dorp. De kerk wacht mogelijk een nieuwe invulling.

Landschap, water en bodem

→ Op een aantal plekken is het omliggende landschap goed beleefbaar - bijvoorbeeld vanaf de Herenbrinksweg in zuidoostelijke richting is het open landschap duidelijk te zien. Dit is een van de kwaliteiten van wonen in Lierderholthuis en een afweging in de keuze voor woningbouwlocaties. Aan de westkant van het dorp zijn verschillende (deels beschermde) weidevogelgebieden aanwezig.

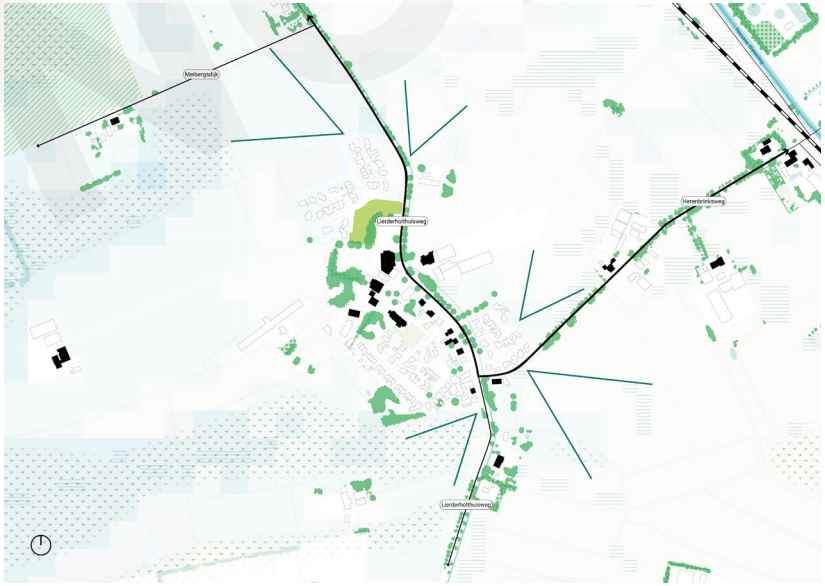
→ Ten zuidoosten van het dorp ligt het landschap lager dan op andere plekken. Op deze lagergelegen delen is sprake van een relatief groot overstromingsrisico. Gezien de toenemende kans op hevige regenval is dit een zwaarwegende factor in de afwegingen rond woningbouwlocaties in Lierderholthuis.

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

Figuur 35. Voorzieningen in Lierderholthuis



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 (CultGIS)
- Zicht vanuit dorp op het landschap (RUIMTEVOLK)
- Vooroorlogse bebouwing (BAG)

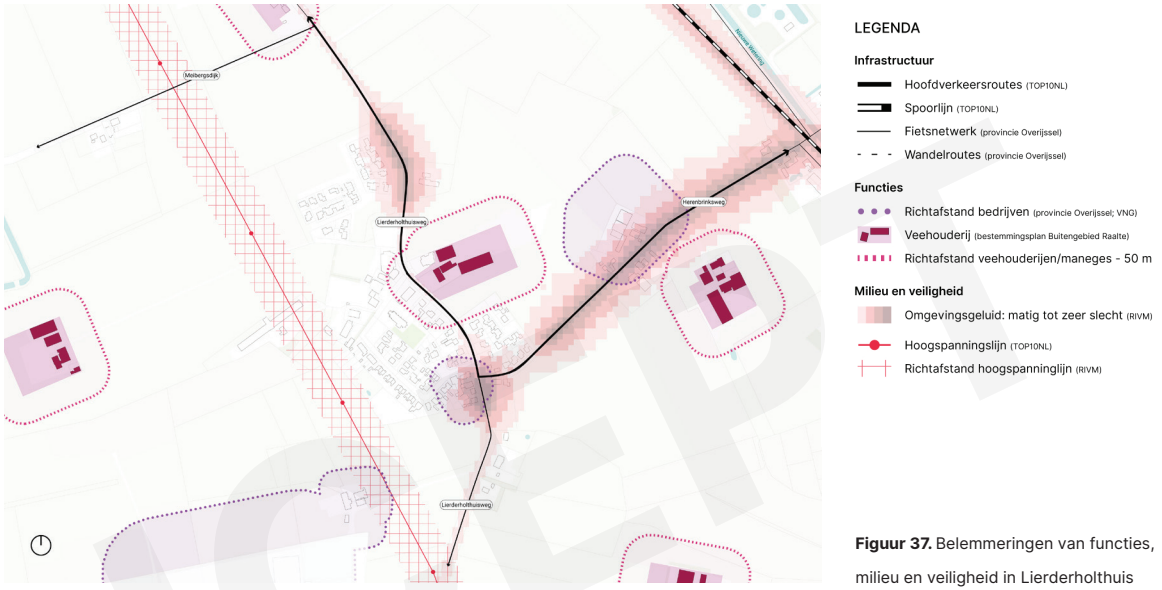
Water en bodem
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
- Gebied met middelgrote overstromingskans (Klimaateffectatlas)
- Relatieve laagte (AHN)

Figuur 36. Landschap, water en bodem in Lierderholthuis

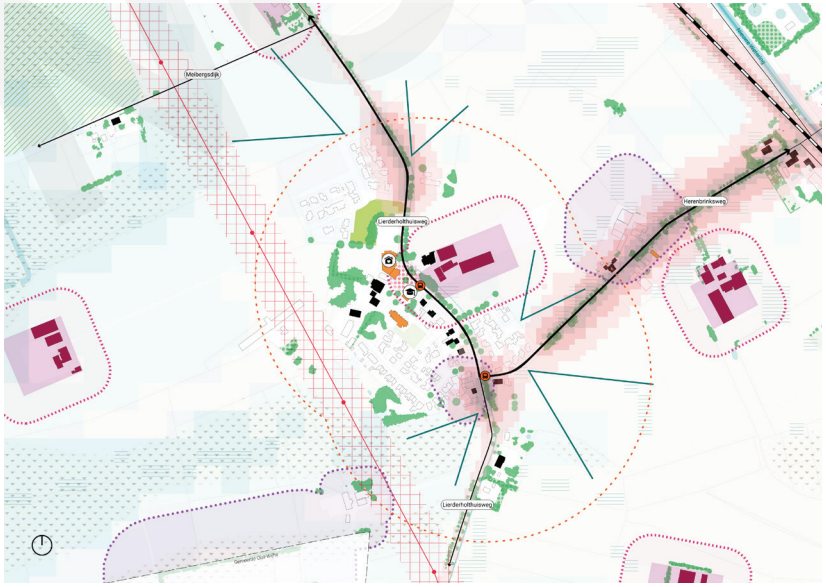
Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ Ten zuidoosten van Lierderholtuis loopt een hoogspanningslijn. Woningbouw is rond deze lijn niet mogelijk, waardoor verdere uitbreiding naar de zuidwestkant niet voor de hand lijkt te liggen.

→ Direct naast het dorpshart liggen agrarische gronden en een in bedrijf zijnde boerderij. Deze zorg voor een hindercirkel di woningbouw op dit moment onmogelijk maakt. Dichtbij de kruising van de Lierderholthuisweg en de Herenbrinksweg biedt het omgevingsplan ruimte voor een bouwbedrijf. De beperkingen voor woningbouw die hierdoor worden veroorzaakt zijn beperkt.



Figuur 37. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Lierderholthuis



Figuur 38. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Lierderholthuis

CONCEPT

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Lierderholthuis. Deze is door **63 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

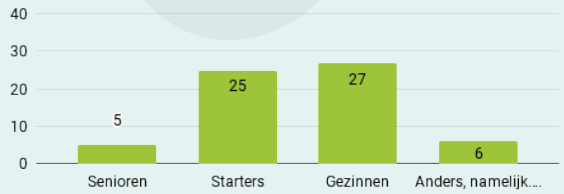
Top 3 redenen om te verhuizen:

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

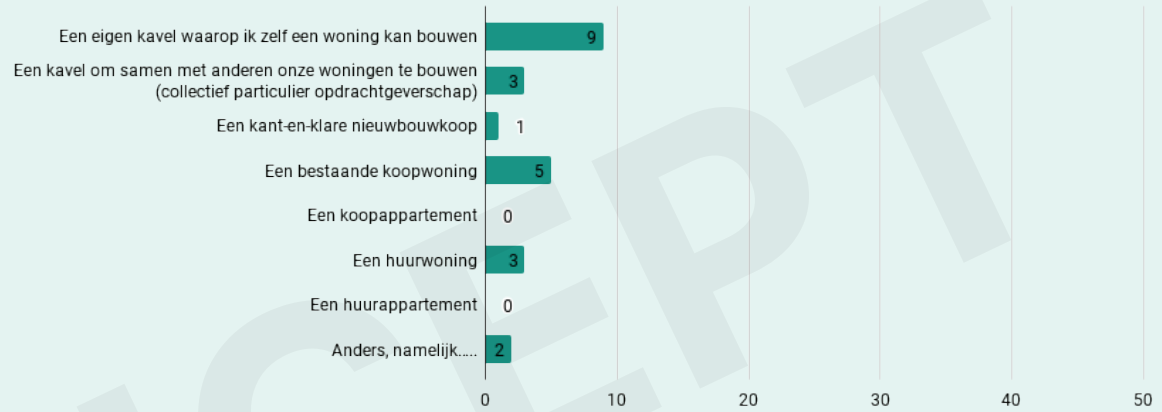
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

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

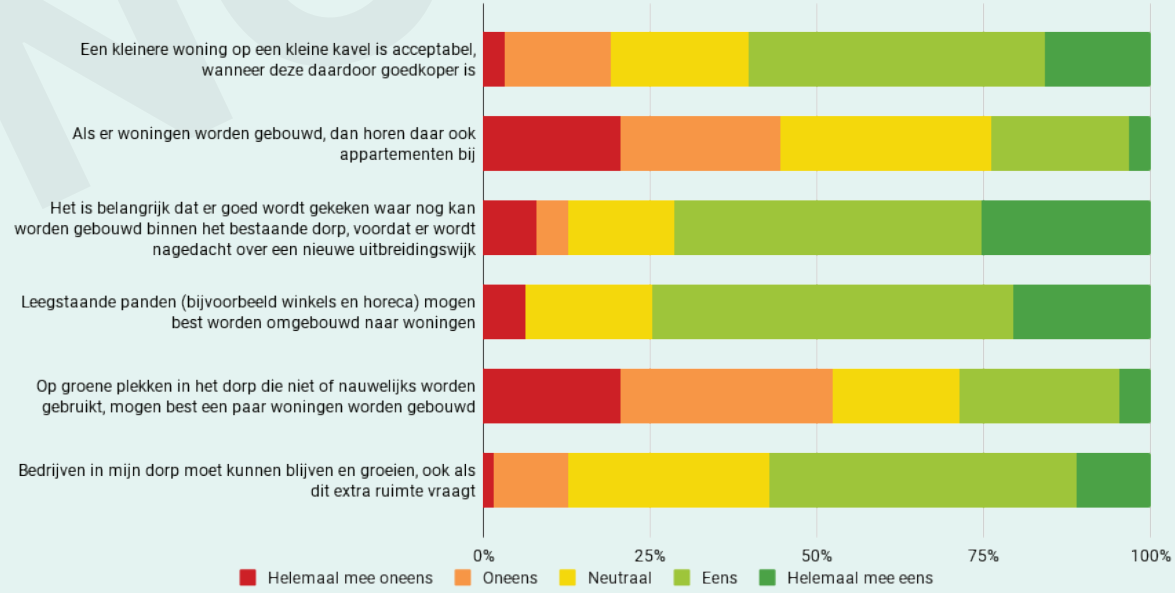
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



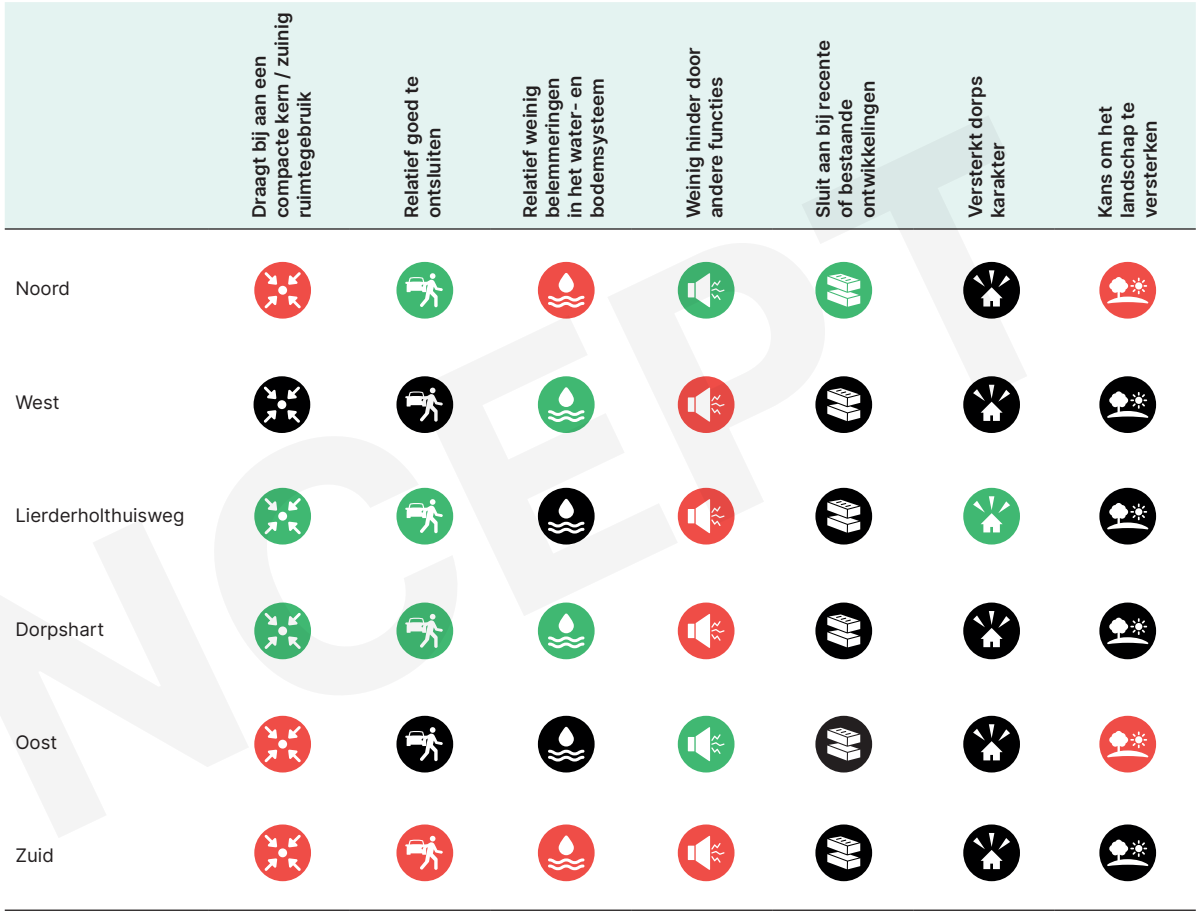
CONCEPT

KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Noord**: de locatie aan de noordkant van het dorp sluit aan op de laatste uitbreiding van Lierderholthuis. In die zin is het een logische woningbouwlocatie. De locatie is relatief gemakkelijk te ontsluiten en kent weinig milieu-technische belemmeringen. Wel zal er voor een goede waterhuishouding opgehoogd moeten worden. Daarnaast conflicteert eventuele woningbouw hier beschermd open grasland voor weidevogels. Ook zou een uitbreiding op deze locatie het dorp nog verder “oprekken”, wat niet bijdraagt aan de ontwikkeling van een compacte kern. Aan de andere kant hoeft dit geen groot probleem te zijn, aangezien inwoners aangeven dat er met name vraag is naar woningen voor starters en gezinnen. Deze doelgroepen zijn wat minder gebaat bij een compact dorp dan ouderen.

→ **West**: deze locatie ligt vanaf de Lierderholthuisweg gezien achter het dorpshart. De ontsluiting is echter een uitdaging door tussenliggende bebouwing. Het landschap aan de westkant van het dorp ligt lager, wat mogelijk wat belemmeringen meebrengt. De belangrijkste belemmering voor deze locatie is echter de hoogspanningslijn, die een groot deel van deze locatie niet kansrijk maakt voor woningbouw.



Figuur 39. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Lierderholthuis

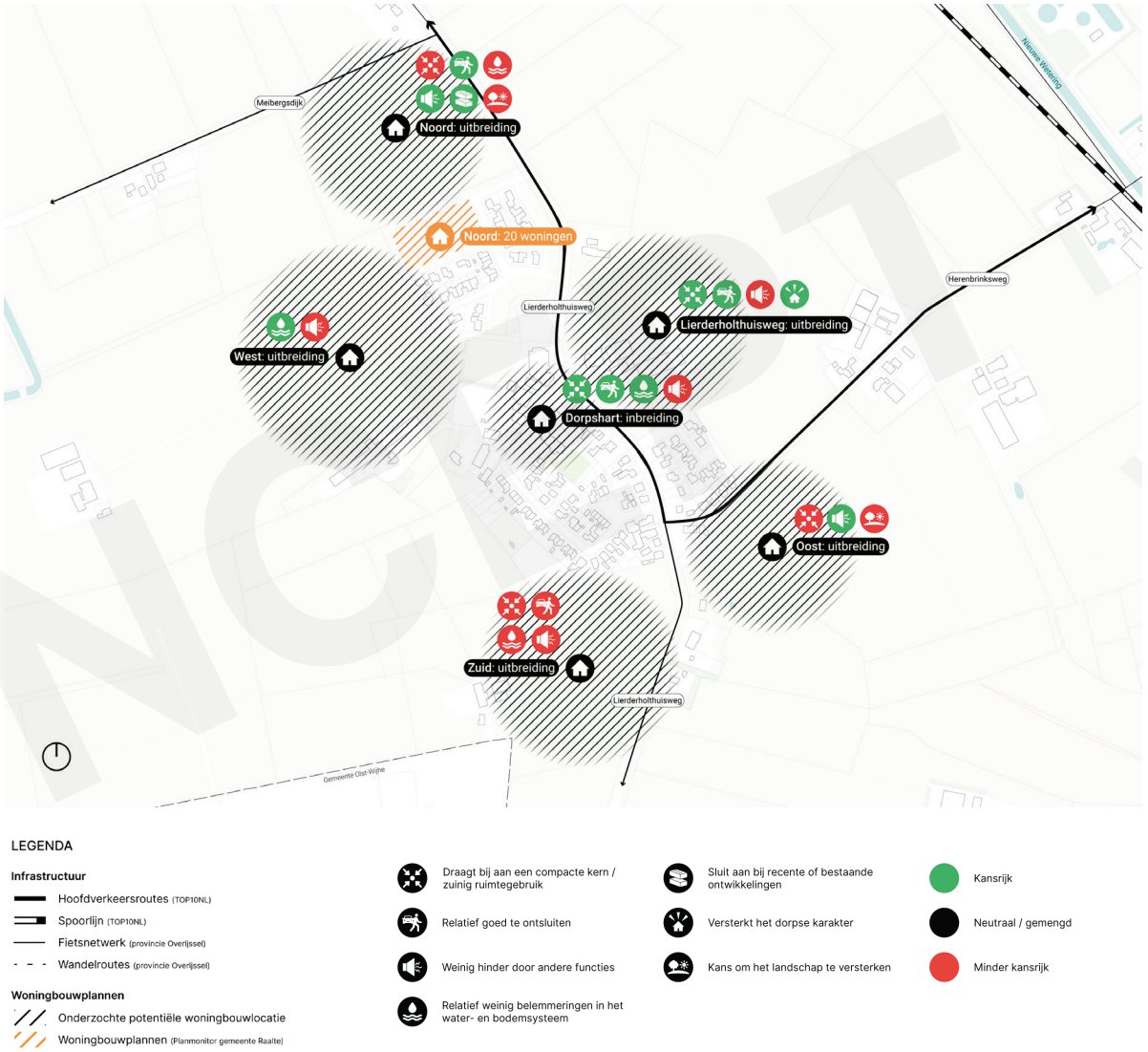
CONCEPT

→ **Lierderholthuisweg**: ten oosten van het dorpshart staan nagenoeg geen woningen. Hier ligt potentieel een kans om een compacter dorp te creëren, op een goed bereikbare locatie. Dit kan ook in de vorm van bijvoorbeeld een hofje, voor verschillende doelgroepen (zoals starters en ouderen). De huidige veehouderij op deze plek maakt ontwikkeling hier nu nog niet mogelijk, ook door de hindercontour die dit bedrijf met zich meebrengt.

→ **Dorpshart**: in het dorpshart is potentieel ruimte voor kleinschalige inbreiding, bijvoorbeeld door transformatie (zoals de kerk) of met kleinschalige woningbouw op het onbebouwde terrein achter het dorpshuis. Dit draagt bij aan zuinig ruimtegebruik, en qua water- en bodemsysteem zijn hier weinig belemmeringen. Wel ligt een deel van het dorpshart binnen de geurcontour van de boerderij aan de Lierderholthuisweg.

→ **Oost**: deze locatie kent weinig tot geen beperkingen vanuit andere functies. Kanttekening bij deze locatie is dat het dorp verder wordt uitgerekt, en dat een deel van het weidse uitzicht vanuit het dorp wordt aangetast.

→ **Zuid**: deze locatie ligt relatief laag en heeft te maken met hindercontouren van bedrijven en de hoogspanninglijn ten westen van Lierderholthuis. Woningbouw op deze plek draagt niet bij aan de ontwikkeling van een compacte kern, en doet inbreuk op beschermde open graslanden voor weidevogels. Daarbij zijn

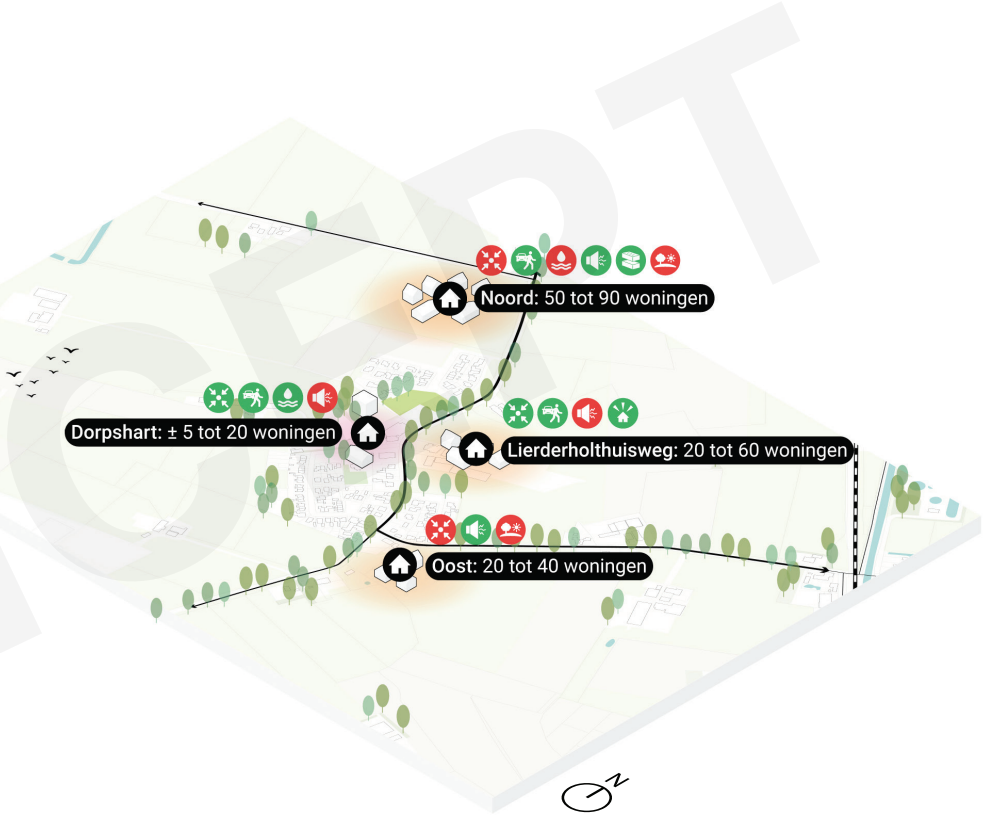


Figuur 40. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Lierderholthuis

er ook ingrepen nodig om de locatie op een veilige manier te ontsluiten. Woningbouw lijkt hier niet kansrijk.

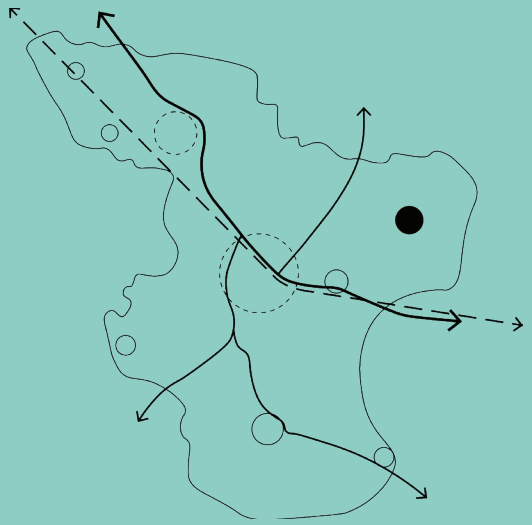
Aandachtspunten

De huidige opbouw van Lierderholthuis maakt dat veel uitbreidingsmogelijkheden het dorp verder “oprekken”. Dit heeft als nadeel dat het dorpshart met het Dorpshuis (zeker voor oudere inwoners) minder gemakkelijk te bereiken is. De inbreidingsmogelijkheden in Lierderholthuis zijn echter beperkt, waardoor uitbreiding waarschijnlijk meer voor de hand ligt. De woningvraag lijkt hier ook kansen te bieden: anders dan in veel dorpen is er een duidelijke vraag vanuit gezinnen, en niet vanuit ouderen. Dit maakt de noodzaak om een compact dorp te ontwikkelen wat kleiner. Toch zou de ontwikkeling van de locatie Liederholthuisweg vanuit stedenbouwkundig oogpunt een grote verbetering van het dorp zijn: een compact dorp biedt bijvoorbeeld meer kansen voor ontmoeting en beperkt verkeersbewegingen. De moeilijkheid bij het ontwikkelen langs de Lierderholthuisweg is de aanwezigheid van een actief bedrijf.

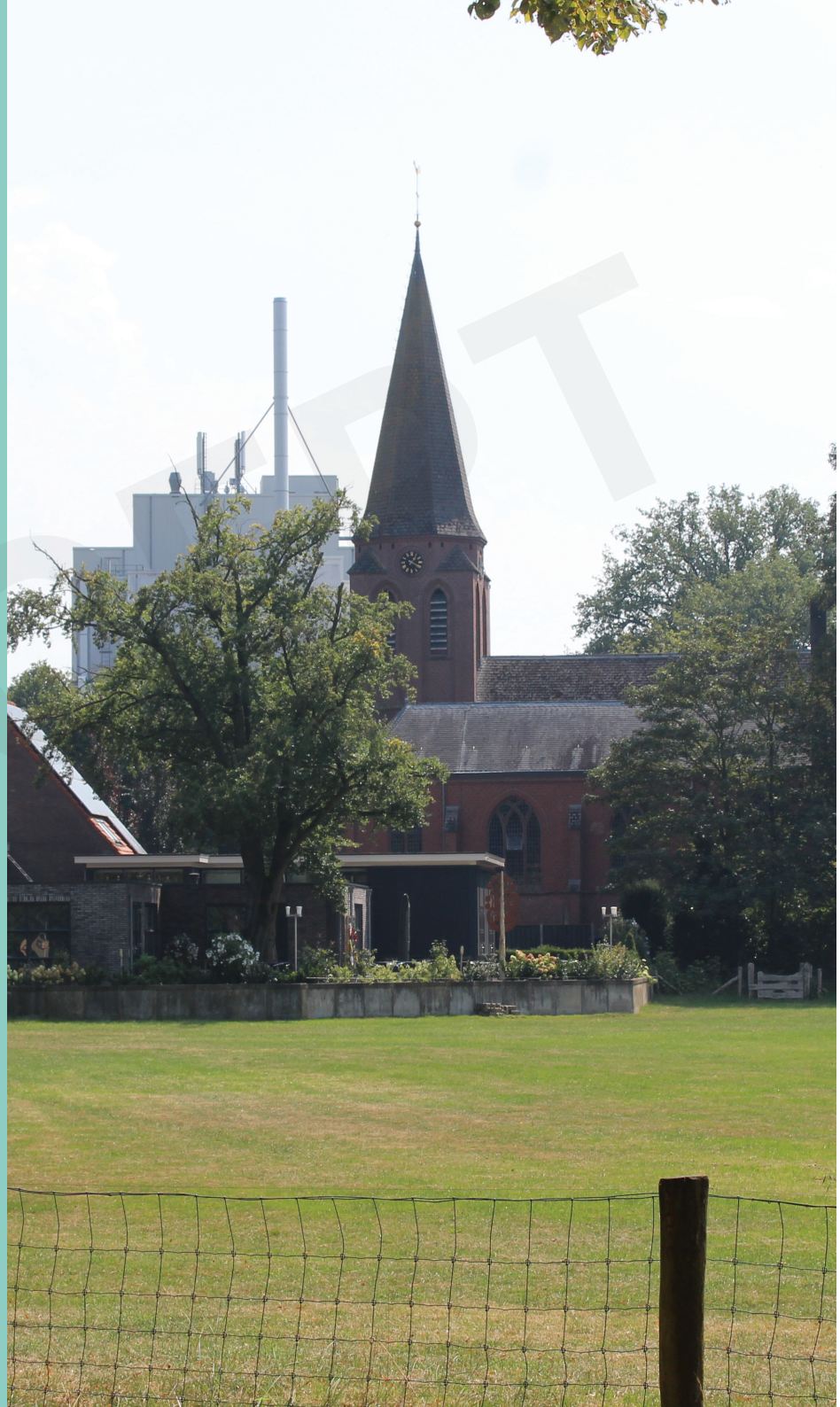


Figuur 41. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Lierderholthuis en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

CONCEPT



Luttenberg



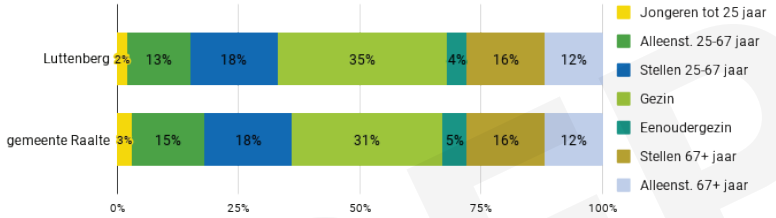
CONCEPT

LUTTENBERG

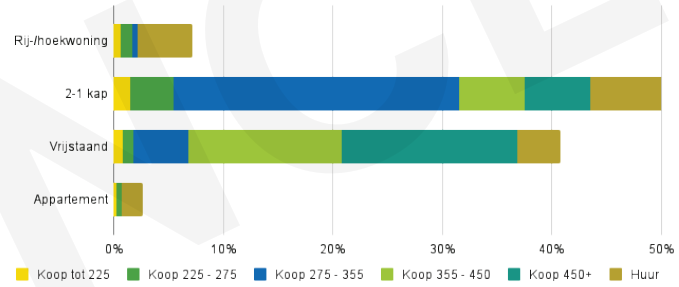
In het oosten van de gemeente, aan de voet van de Sallandse Heuvelrug, ligt het dorp Luttenberg. In het dorp wonen circa 2.250 inwoners. Luttenberg kenmerkt zich als een dorp met een hechte gemeenschap en een actief dorpsleven. Vanuit de samenleving worden veel activiteiten georganiseerd. Het bekendste evenement is het jaarlijkse Luttenbergsfeest.

Inwoners zijn over het algemeen betrokken bij hun leefomgeving en zetten zich dan ook graag in voor het bewaken en versterken van de kwaliteiten van het dorp. Luttenberg kent, zeker voor het inwoneraantal, een relatief hoog voorzieningen-niveau. Zo heeft het dorp een gemeenschapshuis, een basisschool en een huisarts. Ook kent Luttenberg een breed sportaanbod met onder andere een sporthal, zwembad en manege. Door de nabijheid van natuurgebied de Sallandse Heuvelrug weten ook diverse recreanten en toeristen Luttenberg te vinden.

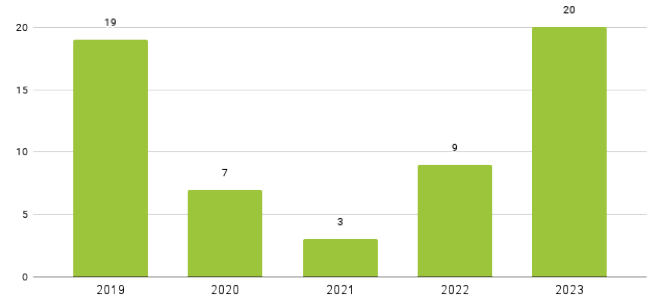
Hoewel Luttenberg een levendig dorp is, is het dorp ook aantrekkelijk om de rust, ruimte en het open landschap. Aan de zuidzijde van het dorp heeft men uitzicht op de gelijknamige Luttenberg: een heuvel die een geïsoleerd deel van de Sallandse Heuvelrug vormt. De Luttenberg is een natuurgebied met bos, heide en veelzijdigheid aan flora en fauna.



Figuur 42. Huishoudenstypen in Luttenberg (bron: CBS, 2023)



Figuur 43. Woningtypen en prijsklassen in Luttenberg (bron: CBS, 2023)



Figuur 44. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Luttenberg (bron: gemeente Raalte, 2024)

2.250 inwoners

In Luttenberg wonen wat meer gezinnen dan gemiddeld in de gemeente Raalte.

909 woningen

De woningvoorraad bestaat voor verreweg het grootste deel uit 2-kappers en vrijstaande woningen. Dit zijn voornamelijk koopwoningen.

58 woningen

In Luttenberg werden de afgelopen jaren zo'n 60 woningen gebouwd. In 2024 waren 23 woningen in aanbouw. Er zijn nog concrete plannen voor 20 woningen (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

→ Luttenberg ligt aan de rand van een stuwwal (de Luttenberg) en tussen twee historische essen. Mede door dit waardevolle landschap is Luttenberg vooral richting de noord- en westkant gegroeid.

→ Het dorpshart ligt daardoor aan de oostkant van het dorp. Hier liggen de meeste voorzieningen, zoals de supermarkt, basischool en kerk. Een aantal panden van (voormalige) voorzieningen bieden door leegstand mogelijk kansen voor herontwikkeling of transformatie.

Landschap, water en bodem

→ Ten zuiden van Luttenberg ligt de Luttenberg (de naamgever van het dorp). Deze stuwwal zorgt voor flinke hoogte verschillen in en rond het dorp. Vanaf de Butzelaarstraat biedt het hoogteverschil prachtige uitzichten over de historische es en het lagergelegen landschap. Deze es, maar ook de es aan de westkant van het dorp zijn belangrijke cultuurhistorische landschapselementen. Qua woningbouw-mogelijkheden is dit een zwaarwegend aandachtspunt.

→ De kerkweide is een belangrijk landschappelijk en maatschappelijk onderdeel van het dorp, en wordt geregeld gebruikt voor evenementen. Woningbouw op deze plek ligt niet voor de hand.

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

Figuur 45. Voorzieningen in Luttenberg

LEGENDA

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

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

Water en bodem
- Zoekgebied verhogen grondwaterstand (provincie Overijssel)
- Relatieve laagte (AHN)
- Relatief hooggelegen gebied (AHN)
- Hoogtelijn (TOP10NL)

Figuur 46. Landschap, water en bodem in Luttenberg

→ Het feit dat er grote hoogteverschillen zijn in Luttenberg, betekent ook dat veel gebieden buiten de kern relatief laag liggen. Op deze lagergelegen plekken spelen zeer waarschijnlijk water(bergings)opgaven.

Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ De bedrijven op het bedrijventerrein zijn van een lage milieucategorie. Daardoor zijn ze niet erg belemmerend voor woningbouw in de omgeving. Dat geldt niet voor de veevoederfabriek aan de oostkant van het dorp. De hindercirkel van dit bedrijf beperkt de mogelijkheden voor woningbouw aan die kant van Luttenberg.

→ Met name ten oosten van Luttenberg zijn een aantal veehouderijen gevestigd. Een deel van de ondernemers hier verwacht op middellange termijn te stoppen. Dit biedt mogelijk kansen voor de transformatie van erven naar een woonfunctie.

→ Ten westen van Luttenberg lopen een aantal buisleidingen. Naar verwachting brengen deze, gelet op de afstand, geen grote beperkingen met zich mee.

Figuur 47. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Luttenberg

Figuur 48. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Luttenberg

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Heeten. Deze is door **373 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

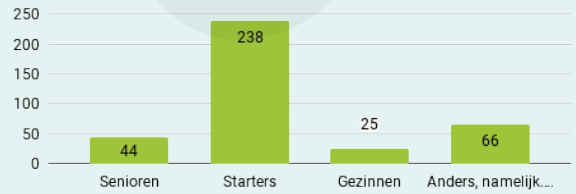
Top 3 redenen om te verhuizen:

1. Ik wil naar een woning die geschikt is voor senioren
2. Ik wil het huis uit en op mezelf wonen
3. Ik wil kleiner wonen

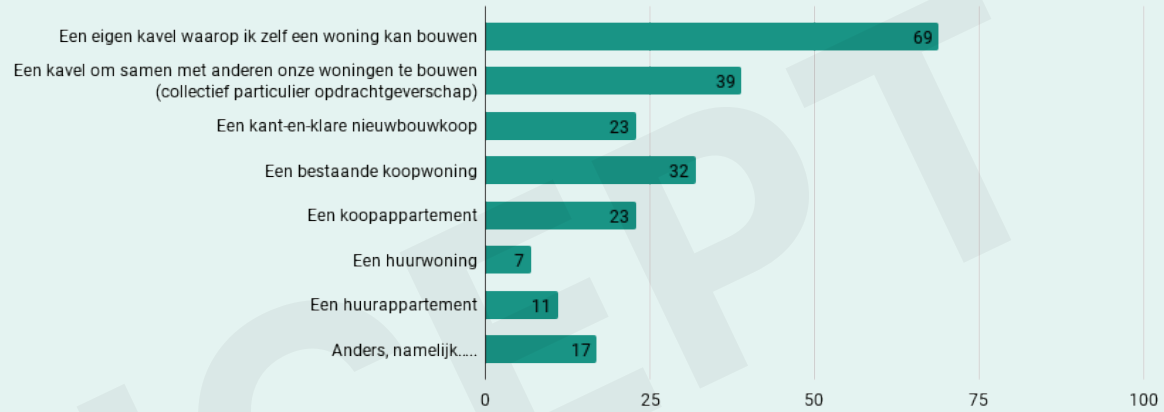
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

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

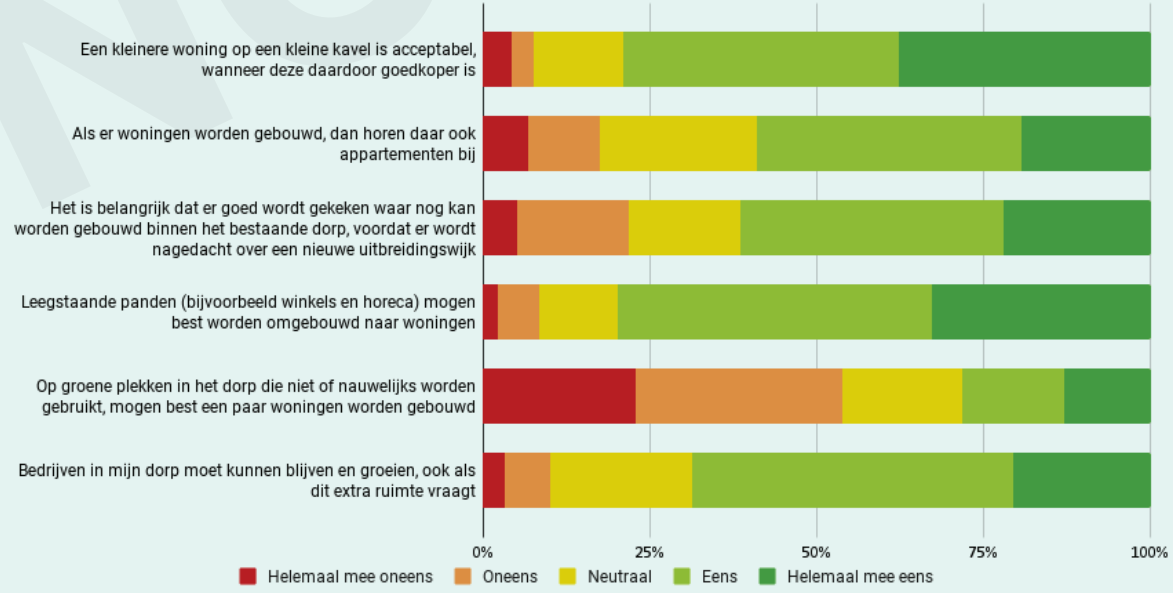
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



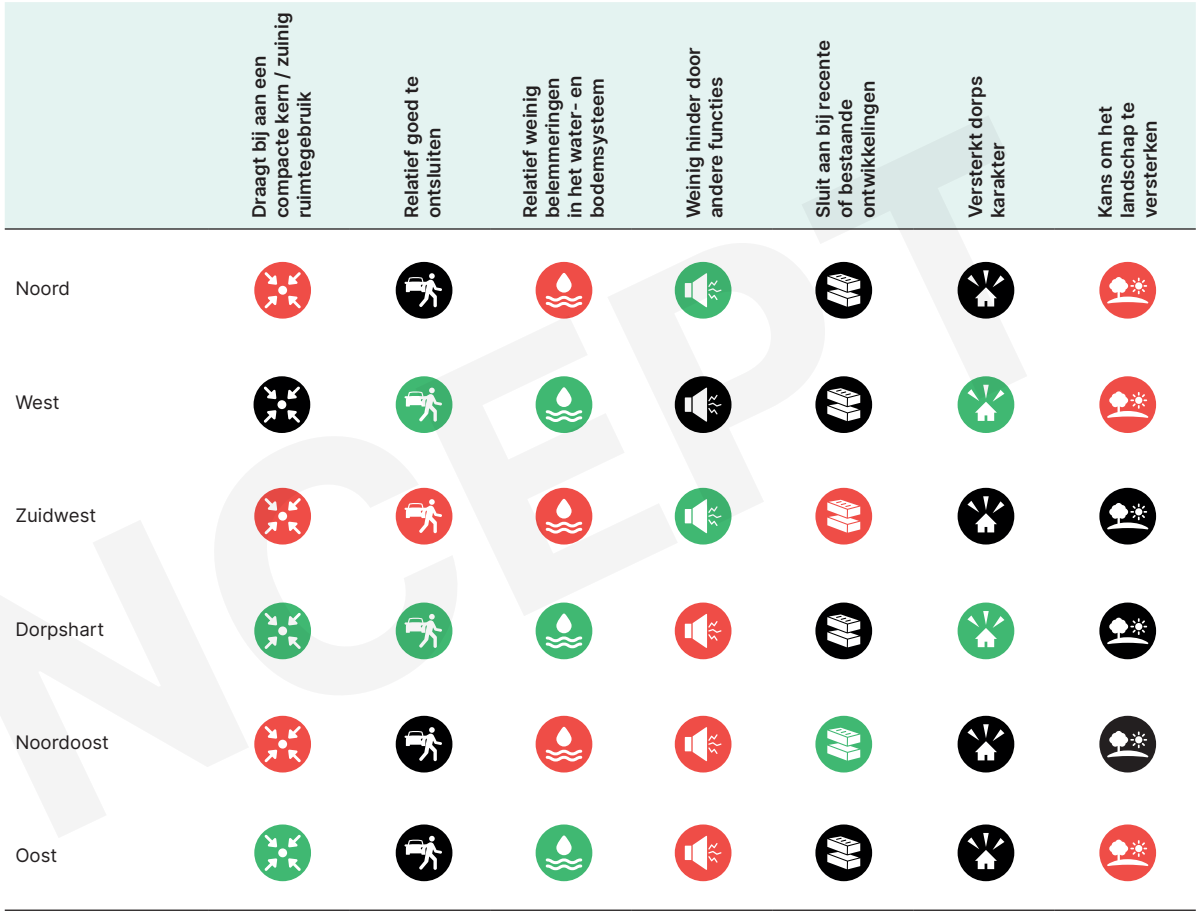
CONCEPT

KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Noord**: deze locatie ligt rond de huidige ijsbaan. Er is hier geen sprake van milieutechnische belemmeringen. De locatie ligt echter voorbij de groene dorpsrand van Luttenberg, wat vanuit landschappelijk perspectief een negatief punt is en niet bijdraagt aan een compacte kern. Daarbij komt dat het een laaggelegen plek is (daarom is het nu een ijsbaan), wat grote uitdagingen meebrengt voor de water-huishouding. Toch zou deze locatie eventueel ruimte kunnen bieden aan een aantal woningen. De doelgroepen starters en gezinnen liggen hier - gelet op de afstand tot het dorpshart - dan het meest voor de hand.

→ **West**: de locatie rond de Elskampweg ligt op een es, waardoor het hoger ligt. Dit is tegelijkertijd een belemmering, door de cultuur-historische waarde van de es. Woningbouw biedt mogelijk wel kansen om een breder bereikbaarheidsvraagstuk op te lossen. Een ontsluiting vanaf deze locatie naar de rotonde op de Luttenbergweg zou voor een deel van het dorp een verbetering zijn qua mobiliteit. Wel moet het profiel van de Elskampweg dan naar verwachting worden aangepast. Als laatste ligt er een kans om met de ontwikkeling een impuls te geven aan de naastgelegen buurt en een aantrekkelijke dorpsrand te creëren.



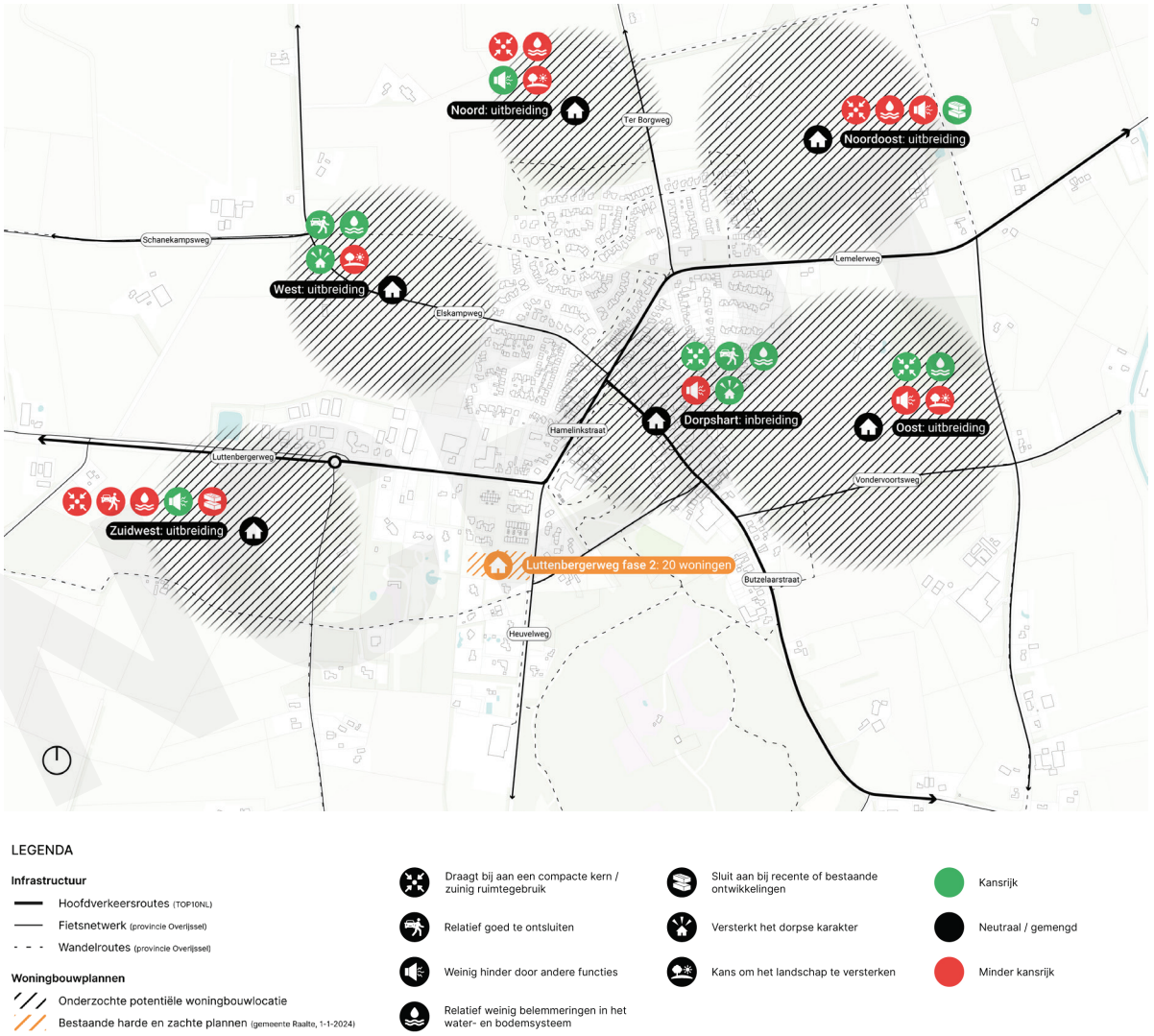
Figuur 49. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Luttenberg

CONCEPT

→ **Zuidwest**: de locatie ten zuidwesten van Luttenberg kent weinig milieutechnische belemmeringen. De locatie ligt echter los van het bestaande dorp (het bedrijventerrein niet meegerekend), en relatief laag. Qua ontsluiting moeten er de nodige aanpassingen worden gedaan om een veilige verkeerssituatie te creëren - de situatie op de Luttenbergerweg wordt voor fietsers nu al als onveilig ervaren. Ook is het de vraag of deze locatie logisch is als volgende ontwikkeling van Luttenberg, gezien de ligging voorbij het bedrijventerrein.

→ **Dorpshart**: in het dorpshart is er op een aantal plekken ruimte voor transformatie of verdichting. Dit zou bij uitstek bijdragen aan zuinig ruimtegebruik. Bovendien kan een nieuwe invulling van sommige gebouwen een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Het dorpshart is naar verwachting het meest geschikt voor compacte woningen, die een plek kunnen bieden aan starters en ouderen. Een belangrijke kanttekening is dat een groot deel van het dorpshart binnen de hindercontour van het veevoederbedrijf ligt.

→ **Noordoost**: deze locatie sluit aan op de vrij recente uitbreiding van Luttenberg aan de noordoostkant van het dorp. Het dorp zou door eventuele woningbouw op deze plek wel verder opgerekt worden. Ook heeft deze locatie te maken met een hindercontour van de nabijgelegen veehouderij. Het water- en bodemsysteem zorgt voor een uitdaging: door een relatief lage ligging moeten er waarschijnlijk extra ingrepen worden gedaan.



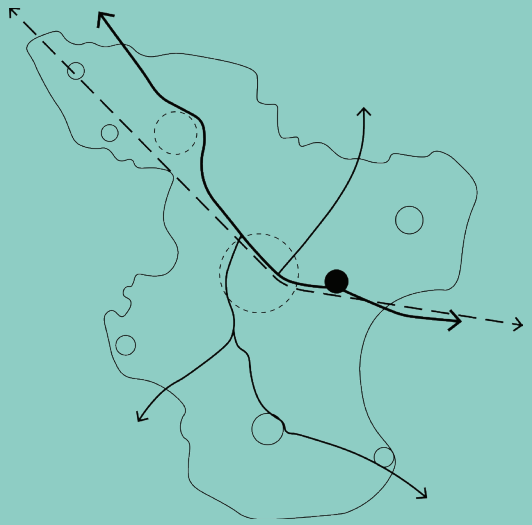
Figuur 50. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Luttenberg

→ **Oost**: van oudsher is er nooit gebouwd op de es ten oosten van het dorpshart. Vanuit de wens om een compact dorp te ontwikkelen is deze locatie zeer kansrijk voor woningbouw. Qua waterhuishouding is dit ook gunstig: door de hogere ligging zijn hier niet veel problemen te verwachten. Er spelen ook belemmeringen. Ten eerste zorgt de nabijheid van het veevoederbedrijf voor een hindercontour. Daarnaast is deze es landschappelijk gezien zeer waardevol. Het hoogteverschil is zowel vanuit het dorp als vanaf bijvoorbeeld de Lemelerweg goed beleefbaar. Dit hoogteverschil is zeer kenmerkend voor Luttenberg, en de beleefbaarheid weegt daarom zeer zwaar in de afweging voor woningbouwlocaties.

Aandachtspunten

In Luttenberg is veel vraag naar woningen. Vanuit het dorp is er een hoge urgentie voor het snel ontwikkelen van woningen. Tegelijkertijd is het landschap rond het dorp erg waardevol - ook in vergelijking met de andere buurtdorpen. Dit vraagt een zeer zorgvuldige afweging over de locatiekeuze voor woningbouw. Inbreiding zorgt logischerwijs voor minder inbreuk op het landschap. Deze vorm van woningbouw zal echter niet voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte, zeker gelet op de vraag vanuit het dorp (veel eigen kavels, maar ook bijvoorbeeld gezamenlijke woonconcepten als hofjes). De beleefbaarheid van het landschap is bij uitbreiding een belangrijk onderdeel van de ontwerpopgave (bijvoorbeeld door het gebruik van doorzichten, benadrukken van hoogteverschillen of zo veel mogelijk bouwen langs de randen van de essen).

Figuur 51. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Luttenberg en een indicatie van het potentiële aantal woningen.



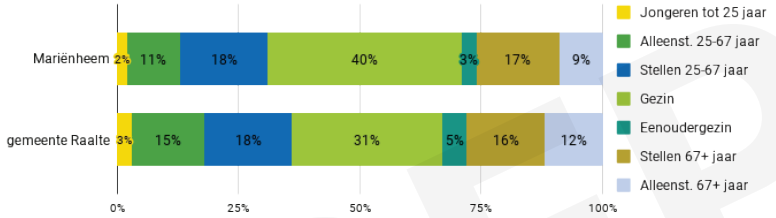
Mariënheem

CONCEPT

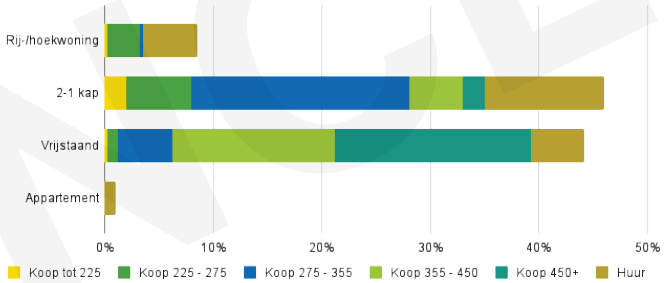
MARIËNHEEM

Centraal in de gemeente, ten oosten van de kern Raalte, ligt het dorp Mariënheem. In Mariënheem wonen ongeveer 1.500 inwoners. Mariënheem is een jong dorp, dat in 1937 ontstond dankzij de bouw van een rooms-katholieke kerk. In de laatste 75 jaar heeft Marienheem zich ontwikkeld tot een hechte gemeenschap die zich samen inzet voor de leefbaarheid van het dorp. Dit uit zich onder andere in lokale evenementen zoals de Midzomer-feesten en de Sallandse Ruiterdag. Mariënheem beschikt over een gemeenschapscentrum (De Schalm), een basisschool en een sportcomplex. Op bedrijventerrein het Fiester in het oosten van het dorp wordt lokale bedrijvigheid gehuisvest. De N35 en de spoorlijn tussen Zwolle en Almelo doorsnijden het bebouwd gebied van het dorp.

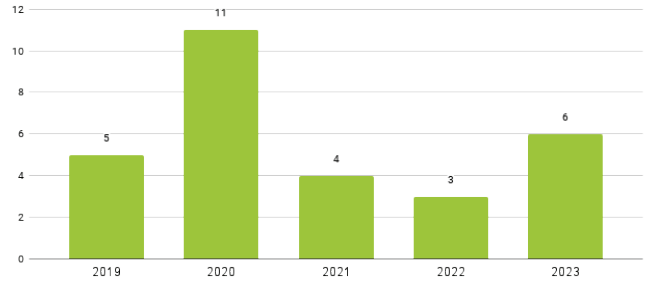
De directe omgeving van Mariënheem heeft een overwegend agrarisch karakter. Mariënheem maakt onderdeel uit van het Sallandse coulis-selandschap met glooiende essen, houtwallen en boerderijen. Op enige afstand ten zuiden van het dorp bevindt zich het unieke natuurgebied Boetelerveld. Dit beschermde natuurgebied bestaat uit bos en heidevelden.



Figuur 52. Huishoudenstypen in Mariënheem (bron: CBS, 2023)



Figuur 53. Woningtypen en prijsklassen in Mariënheem (bron: CBS, 2023)



Figuur 54. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Mariënheem (bron: gemeente Raalte, 2024)

1.500 inwoners

In Mariënheem wonen relatief veel gezinnen ten opzichte van het gemiddelde van de gemeente Raalte.

600 woningen

De woningvoorraad bestaat voor het overgrote deel uit 2-1 kappers en vrijstaande woningen. Het aandeel rijwoningen en appartementen is laag.

29 woningen

De afgelopen vijf jaar werden er 29 woningen gebouwd in Mariënheem. Er zijn plannen voor nog zo'n 60 woningen - de meeste in Velderhof, aan de noordoostkant van het dorp (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

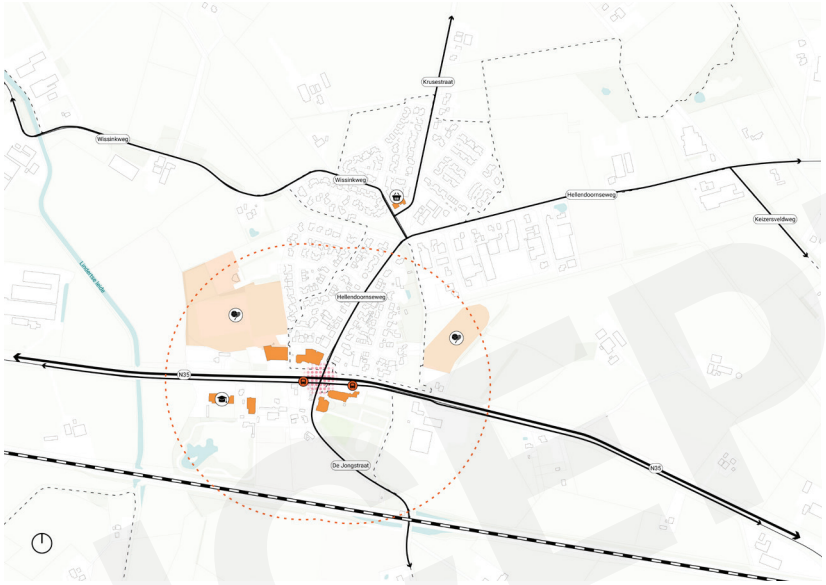
→ Mariënheem ligt grotendeels ten noorden van de Nijverdalseweg (N35). De meeste voorzieningen liggen echter aan deze weg. De basisschool en kerk liggen aan de zuidzijde, waardoor de N35 een grote barrière vormt binnen het dorp. De mogelijke omlegging van deze weg speelt al jaren en zou grote invloed hebben op de ruimtelijke kansen voor Mariënheem.

→ Een aantal panden waar voorzieningen zitten/ zaten kunnen mogelijk getransformeerd of herontwikkeld worden tot woningen. Dit zou dan naar verwachting met name gaan om compacte woningen, geschikt voor starters of ouderen. Dit hangt wel voor een deel samen met de toekomst van de N35. Transformatie van sommige panden ligt pas voor de hand als de barrièrevorming van de weg is verminderd.

Landschap, water en bodem

→ Aan de noord- en westzijden van het dorp liggen essen. Dit zijn cultuurhistorisch gezien waardevolle gebieden. Samen met het streven naar de compacte ontwikkeling van Mariënheem kan dit een reden zijn om voorzichtig te zijn met uitbreiding aan deze kanten van het dorp.

→ Op verschillende plekken zorgt een lage ligging van het landschap voor uitdagingen met (grond)water, zoals rond de Linderte Leide en ten zuiden van het bedrijventerrein (ijsbaan).



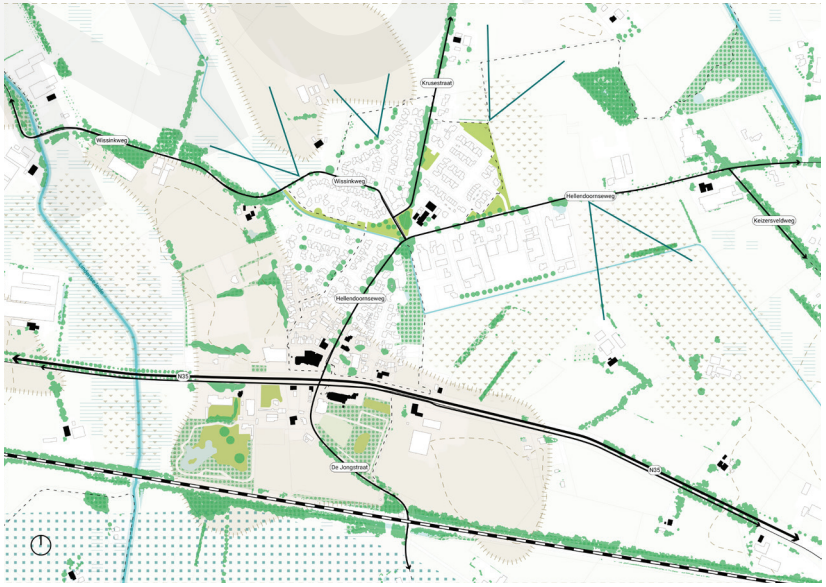
LEGENDA

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

Figuur 55. Voorzieningen in Mariënheem



LEGENDA

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

Landschap
- Groen element (provincie Overijssel, RUIMTEVOLK)
- Openbaar groen in het dorp (TOP10NL)
- Bosperceel (TOP10NL)
- Buffer 1 km rond Natura2000-gebied (Ministerie van LNV)
- Archeologische es (CultGIS)
- Natuurlijke afwatering (CultGIS)
- Zicht vanuit dorp op het landschap (RUIMTEVOLK)
- Vooroorlogse bebouwing (BAG)

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

Figuur 56. Landschap, water en bodem in Mariënheem

Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

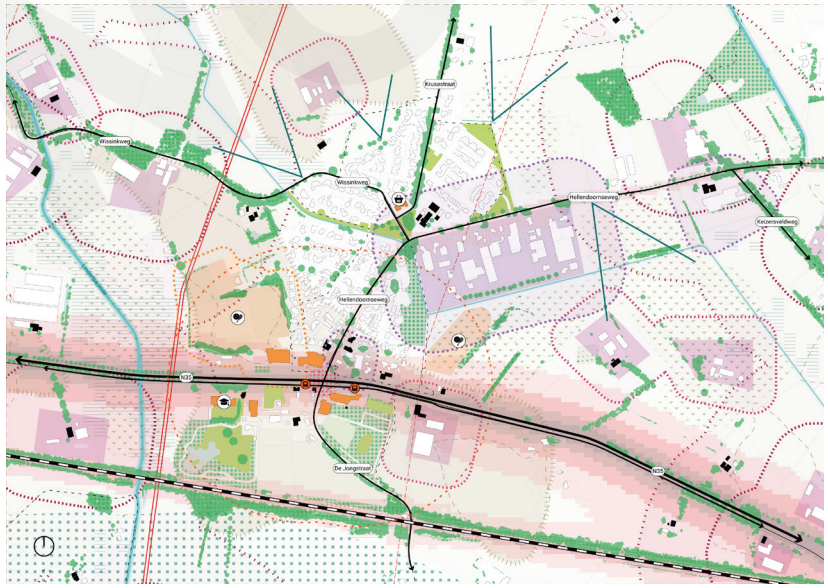
→ De N35 is een belangrijke rijksweg die Zwolle, Salland en Twente met elkaar verbindt. De hoge verkeersintensiteit zorgt voor geluidsbelasting en onveilige verkeerssituaties in het dorp. Er loopt een MIRT-verkenning (Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport) naar maatregelen om geluid, onveilige situaties en doorstroming te verbeteren. Wat dit voor de situatie in Mariënheem gaat betekenen (en op welke termijn), is nog onduidelijk. De mogelijkheid bestaat dat deze ten zuiden van het spoor komt te liggen.

→ Het bedrijventerrein aan de Hellendoornseweg huisvest een aantal bedrijven die geluid en geur (kunnen) verspreiden. Dit is belemmerend voor de ontwikkeling van woningen.

→ Rondom het dorp liggen verschillende (intensieve) veehouderijen. Door geurhinder liggen er rondom deze bedrijven beperkingen op woningbouwmogelijkheden.

→ Aan de westkant van het dorp loopt een landelijke gasleiding. De beperkingen voor woningbouw die dit meebrengt zijn gering, maar direct boven en rond deze leidingen kunnen geen woningen gebouwd worden.

Figuur 57. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Mariënheem



Figuur 58. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Mariënheem

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Mariënheem. Deze is door **120 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

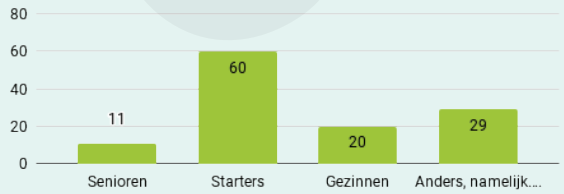
Top 3 redenen om te verhuizen:

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

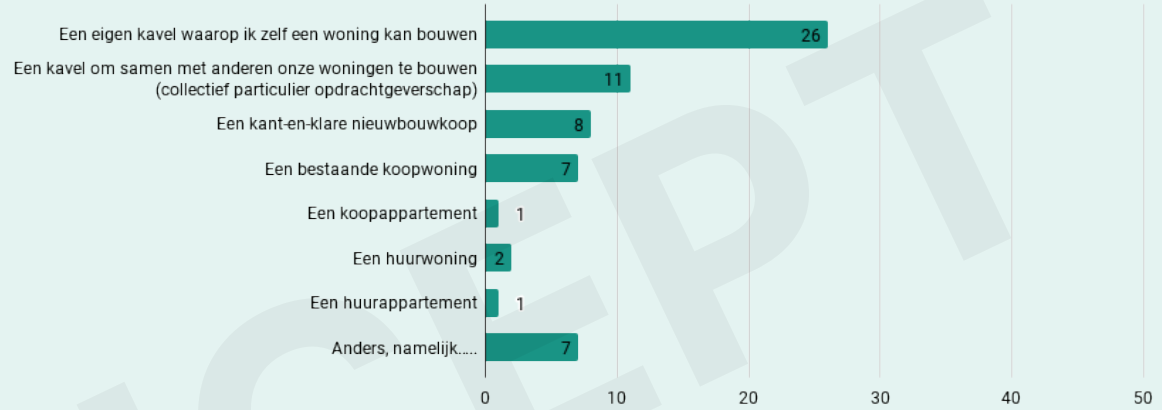
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

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

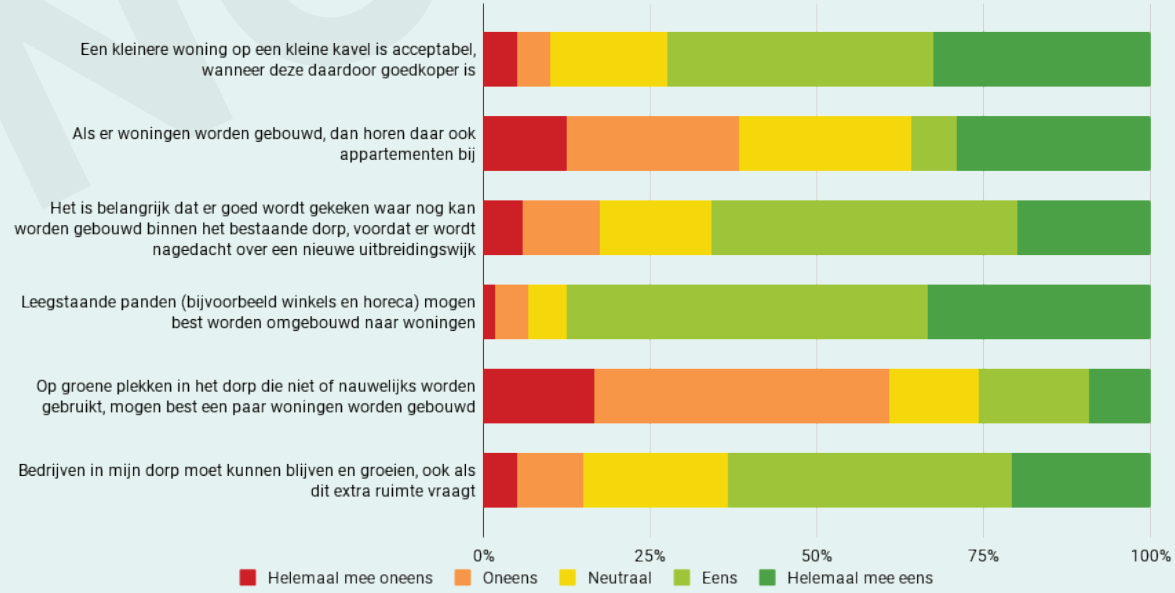
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



CONCEPT

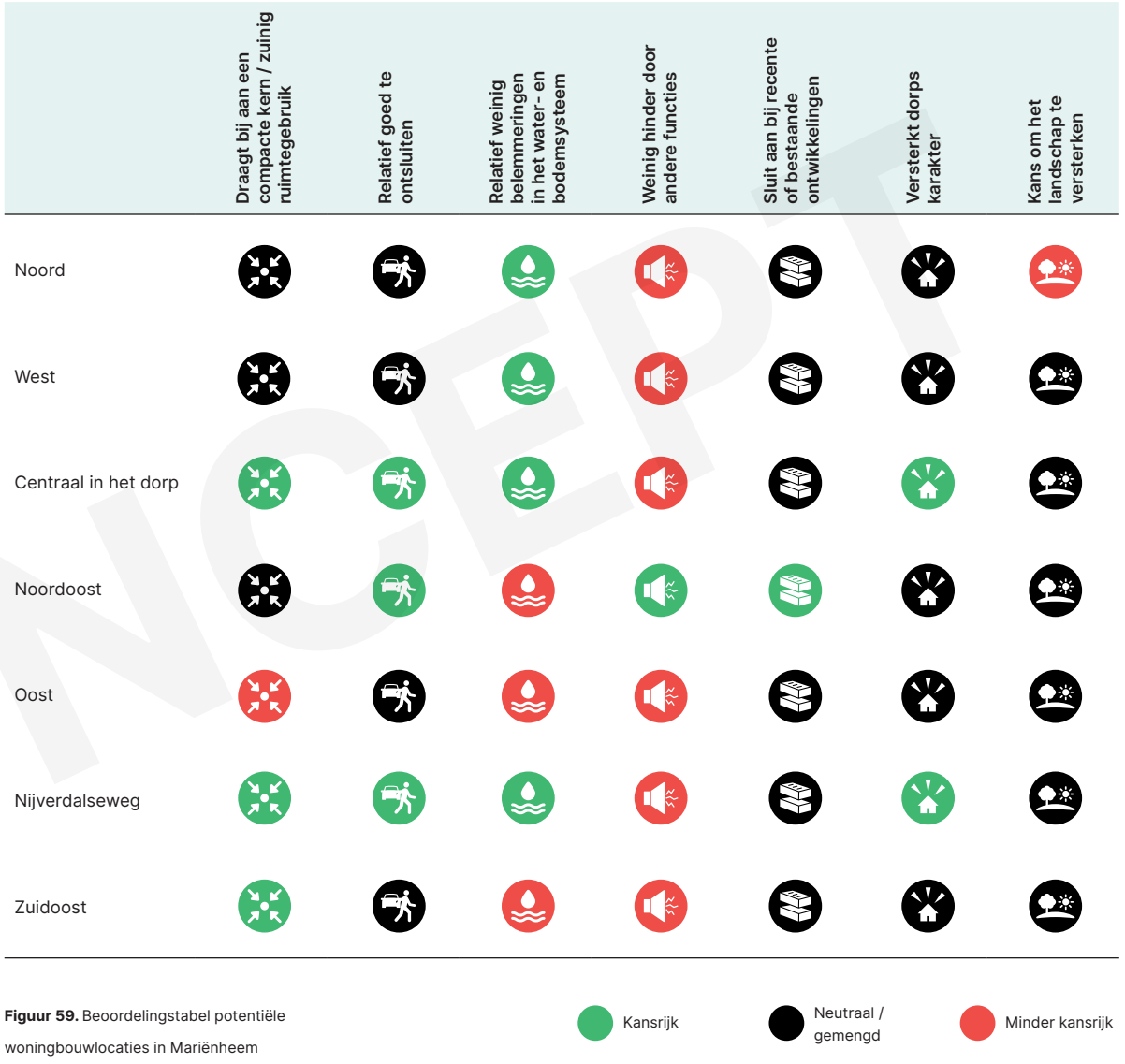
KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Noord**: deze locatie ligt relatief hoog, waardoor er weinig beperkingen te verwachten zijn rond waterhuishouding. Nadeel is dat dit een es is, wat vanuit landschap een belemmerende factor is. Een andere belemmering is dat er op dit moment een veehouderij op een deel van de locatie ligt, waardoor woningbouw nu niet mogelijk is.

→ **West**: ten westen van Mariënheem ligt een es. Hierdoor ligt het gebied relatief hoog, wat gunstig is voor de waterhuishouding. Tegelijkertijd is dit ook een karakteristiek landschapselement. Eventuele woningbouw zou wel de kans bieden om de dorpsrand aantrekkelijker te maken, daar waar nu vanaf de Wissinkweg een wat rommelige aanblik is door de sportvelden. Belemmerende factoren zijn de buisleiding die onder deze locatie ligt, een veehouderij en licht en geluid vanaf de sportvelden. Hierdoor is het bebouwbare deel van dit gebied relatief klein.

→ **Centraal in het dorp**: rond de kruising van de Wissinkweg en Hellendoornseweg is bijvoorbeeld de Veenhorst een locatie die mogelijk getransformeerd of verdicht kan worden. De bereikbaarheid is hier goed, en inbreiding draagt bij aan zuinig ruimtegebruik. Kleinschalige appartementen of compacte



Figuur 59. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Mariënheem

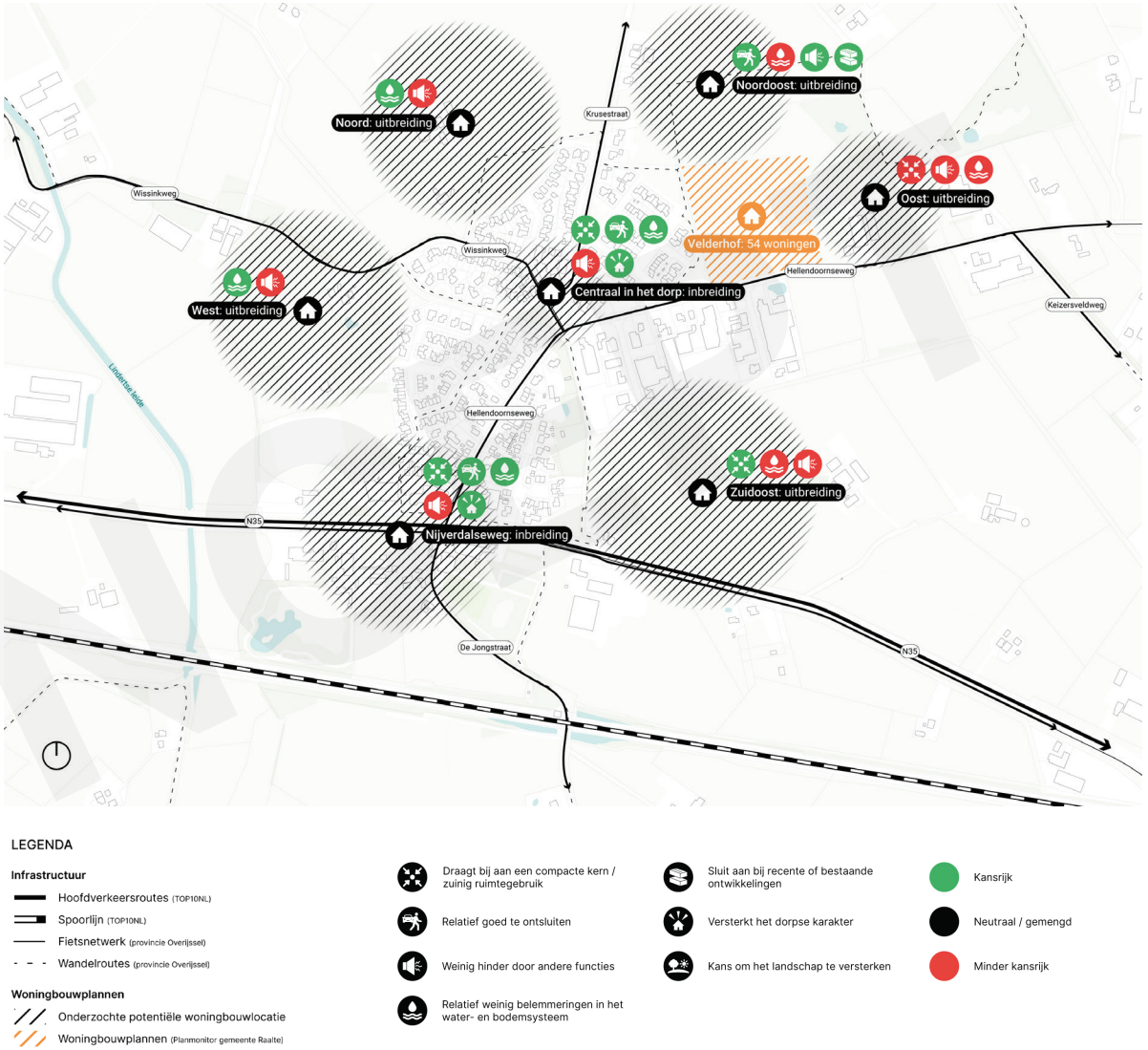
CONCEPT

grondgebonden woningen zouden hier een plek kunnen bieden voor starters en/of ouderen. Wel ligt een deel van deze locatie binnen de hindercontour van het bedrijventerrein.

→ **Noordoost**: hier ligt de kans om verder voort te borduren op de ontwikkeling van Velderhof. Dit biedt ook de mogelijkheid om aan te takken op de infrastructuur in deze nieuwe wijk. De locatie kent weinig milieutechnische belemmeringen. Wel ligt deze locatie relatief laag: voor woningbouw is waarschijnlijk ophoging nodig.

→ **Oost**: de aanwezigheid van een veehouderij vormt hier een milieutechnische belemmering. De mogelijkheid om hier woningen te realiseren hangt grotendeels af van de toekomst van dit bedrijf. Ook zijn er uitdagingen in het water- en bodemsysteem te verwachten, door de lage ligging. Daarnaast zou woningbouw op deze locatie het dorp verder oprekken, wat niet voordelig is voor de ontwikkeling van een compact dorp.

→ **Nijverdalseweg**: herontwikkeling en transformatie van het dorpshart rond de Nijverdalseweg biedt kansen om op een centrale plek woningen toe te voegen, en de ruimtelijke kwaliteit van Mariënheem te verbeteren (zie ook de studie van Samen Leefbaar Mariënheem en buro MA.AN uit 2022). Dit is wel afhankelijk van de mogelijkheid om functies met woningbouw te combineren. De N35 zorgt voor geluidshinder, wat een belemmerende factor is op deze locatie.

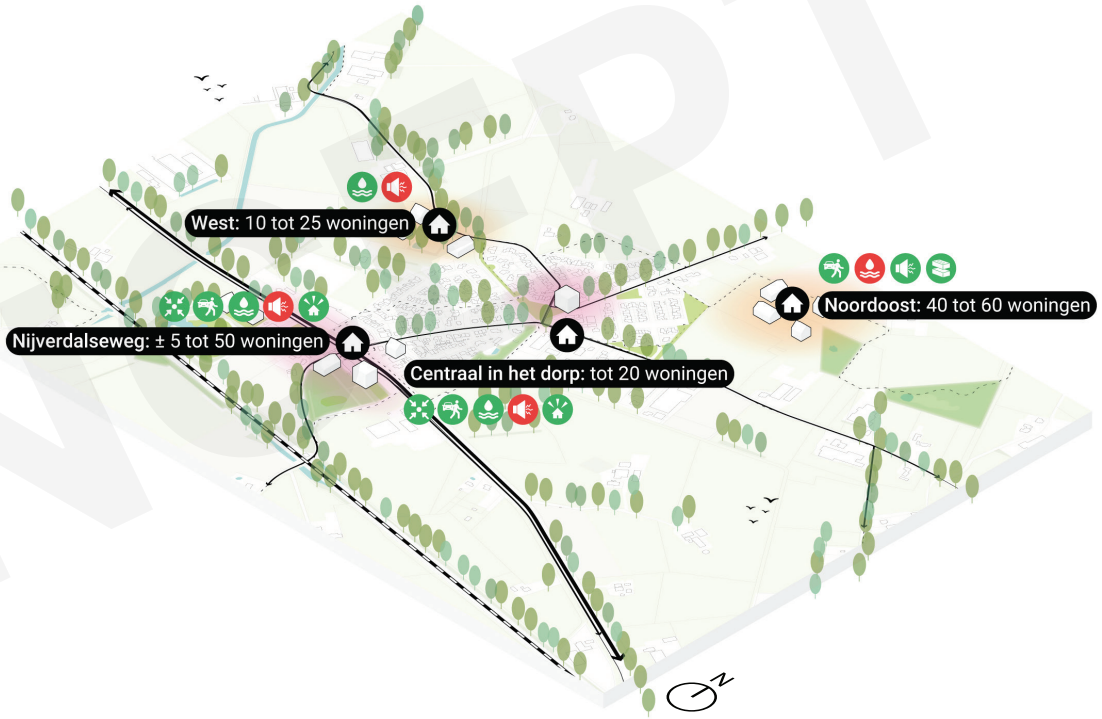


Figuur 60. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Mariënheem

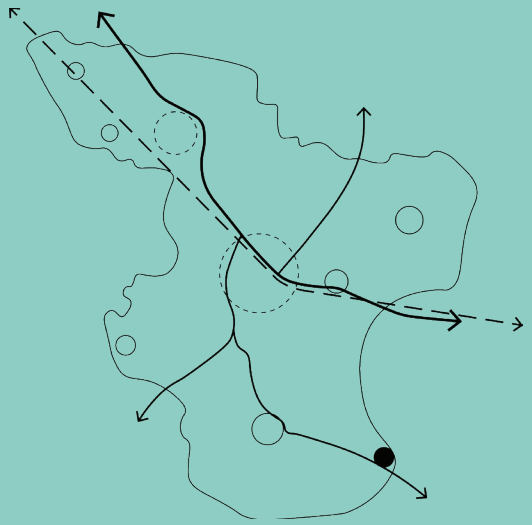
→ **Zuidoost**: deze locatie ligt relatief dichtbij het dorpshart, maar het vergt toch flinke ingrepen om eventuele woningbouw te ontsluiten. Daarentegen zou een nieuwe ontsluiting mogelijk kansen bieden voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Deze locatie ligt laag, wat waarschijnlijk extra maatregelen vergt rond water. Bovendien zorgen het nabijgelegen bedrijventerrein, een veehouderij en de N35 voor milieutechnische belemmeringen. Een deel van dit gebied wordt daarnaast gebruikt voor de ijsbaan. Op dit moment lijkt deze locatie niet logisch voor woningbouw.

Aandachtspunten

De aanwezigheid van de N35 is een veelbepalende factor in Mariënheem. Door deze weg is het dorp in de afgelopen jaren vooral richting het noorden gegroeid. De vraag of de N35 verlegd gaat worden speelt al jaren. Het is nog onduidelijk of, hoe en wanneer hier sprake van is. Een eventuele verlegging zou grote gevolgen hebben voor de kansen voor woningbouw in Mariënheem. Meer woningbouw rond de huidige weg zou een stuk logischer worden, wat weer implicaties heeft voor de toekomst van de voorzieningen op hun huidige plek. Verdere uitbreiding naar het noorden of oosten zou in dat geval geen logische keuze zijn, en woningbouw op de locatie Zuidoost zou meer voor de hand liggen. Op dit moment kan er (gelet op de lopende MIRT-verkenning) geen rekening worden gehouden met dit scenario.



Figuur 61. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Mariënheem en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

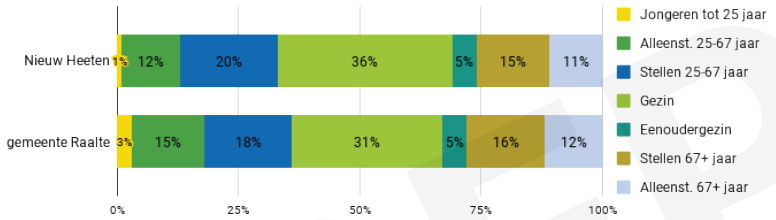


Nieuw Heeten

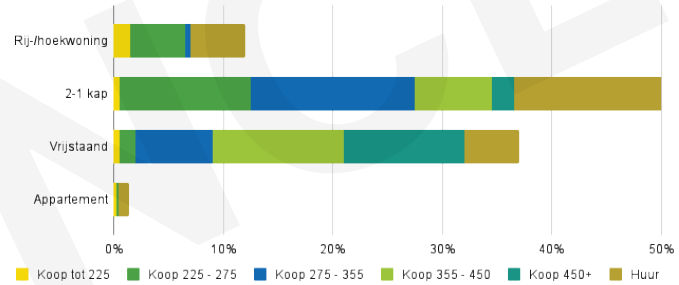
NIEUW HEETEN

In het uiterste zuidoosten van de gemeente bevindt zich het dorp Nieuw Heeten. Het dorp, aan de voet van de Sallandse Heuvelrug, is ontstaan vanaf de jaren ‘20 en heeft anno 2024 circa 1.250 inwoners. Veel bewoners wonen al generaties lang in Nieuw Heeten. Nieuw Heeten is een gemoedelijk dorp waar inwoners over het algemeen veel saamhorigheid en een hoge mate van sociale cohesie ervaren. De lokale gemeenschap is initiatiefrijk en er is een bloeiend verenigingsleven. Jaarlijks terugkerende evenementen zijn Orangepop en het Bouwvakfeest. Ten noorden van het dorp bevindt zich MFA de Belte, die huisvesting biedt aan de lokale sportvereniging en ruimtes heeft voor vergaderingen en activiteiten. In het dorpshart ligt een basisschool, een kerk, een bakkerij en een cafetaria. Lokale bedrijvigheid bevindt zich met name aan de zuidzijde van het dorp, aan de N332.

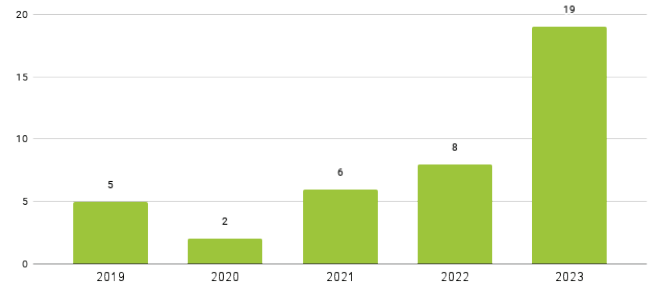
Nieuw Heeten ligt op de westflank van de Holterberg (onderdeel van Nationaal Park Sallandse Heuvelrug). In het buitengebied vindt men een afwisseling van natuur, uitgestrekte weilanden, oude boerderijen en diverse wandel- en fietsroutes. Ten westen van de dorpskern bevindt zich vakantiepark Sallandshoeve.



Figuur 62. Huishoudenstypen in Nieuw Heeten (bron: CBS, 2023)



Figuur 63. Woningtypen en prijsklassen in Nieuw Heeten (bron: CBS, 2023)



Figuur 64. Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Nieuw Heeten (bron: gemeente Raalte, 2024)

1.245 inwoners

In Nieuw Heeten wonen relatief veel gezinnen in vergelijking met de hele gemeente Raalte.

475 woningen

In Nieuw Heeten staan relatief veel 2-1 kappers in het huursegment, ten opzichte van andere dorpen.

40 woningen

In 2023 werden bijna 20 woningen opgeleverd. Het totaal van de afgelopen vijf jaar is 40 woningen. Er zijn nog plannen voor zo’n 25 woningen (bron: gemeente Raalte, 2024).

CONCEPT

RUIMTELIJKE ANALYSE

Voorzieningen

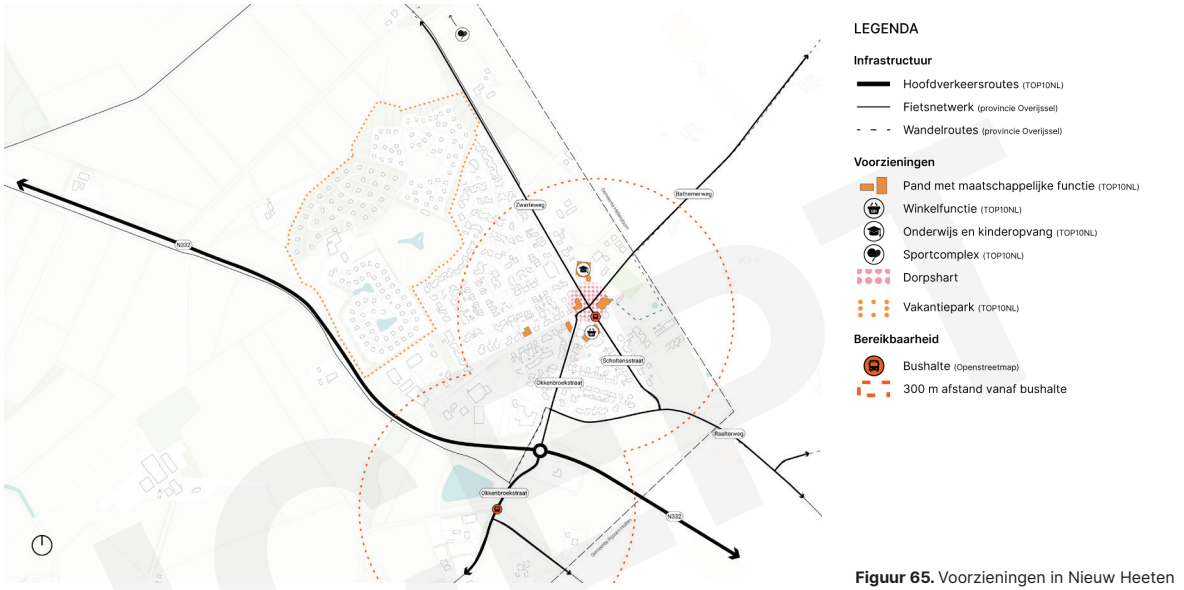
→ Nieuw Heeten ligt aan de grenzen met de gemeenten Hellendoorn en Rijssen-Holten. Het dorpshart ligt aan de Scholtensstraat en Okkebroekstraat. Hier zijn de kerk, school en een bakker gevestigd. Een aantal panden worden niet meer gebruikt, waardoor transformatie naar wonen een mogelijkheid is. Dit biedt kansen om compacte woningen toe te voegen, bijvoorbeeld voor starters. Naast voorzieningen in het dorpshart beschikt het tankstation bij de rotonde over een winkel.

→ De sportvereniging en MFA de Belte liggen zo'n 500 meter ten noorden van het dorp. Woningbouw richting die kant zou deze locatie meer onderdeel van Nieuw Heeten kunnen maken.

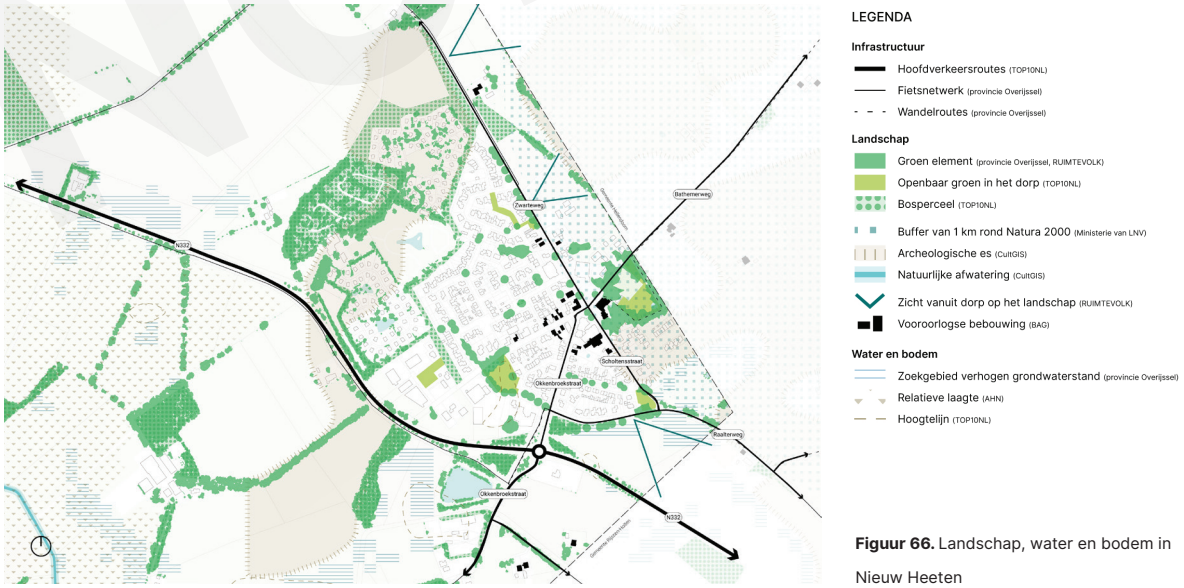
→ Direct grenzend aan het dorp ligt het vakantiepark Sallandshoeve. Dit vakantiepark wordt volop gebruikt. Er is geen sprake van leegstand.

Landschap, water en bodem

→ Ten oosten van de Zwarteweg ligt weinig bebouwing. Het dorp is vooral naar de zuidwestkant gegroeid. Hierdoor is er vanaf de weg zicht op het landschap. Een deel van dit landschap ligt binnen 1 kilometer van het Natura 2000-gebied de Sallandse Heuvelrug. Hierdoor liggen er mogelijk beperkingen op mogelijkheden voor woningbouw wegens stikstof.



Figuur 65. Voorzieningen in Nieuw Heeten



Figuur 66. Landschap, water en bodem in Nieuw Heeten

→ Het landschap ten westen van Nieuw Heeten ligt relatief laag. Dit is aan de overzijde vande N332, en heeft dus weinig effect op de ontwikkelingen in en rondom het dorp. Deze weg wordt aan de zuidwestzijde geien als begrenzing van het dorp.

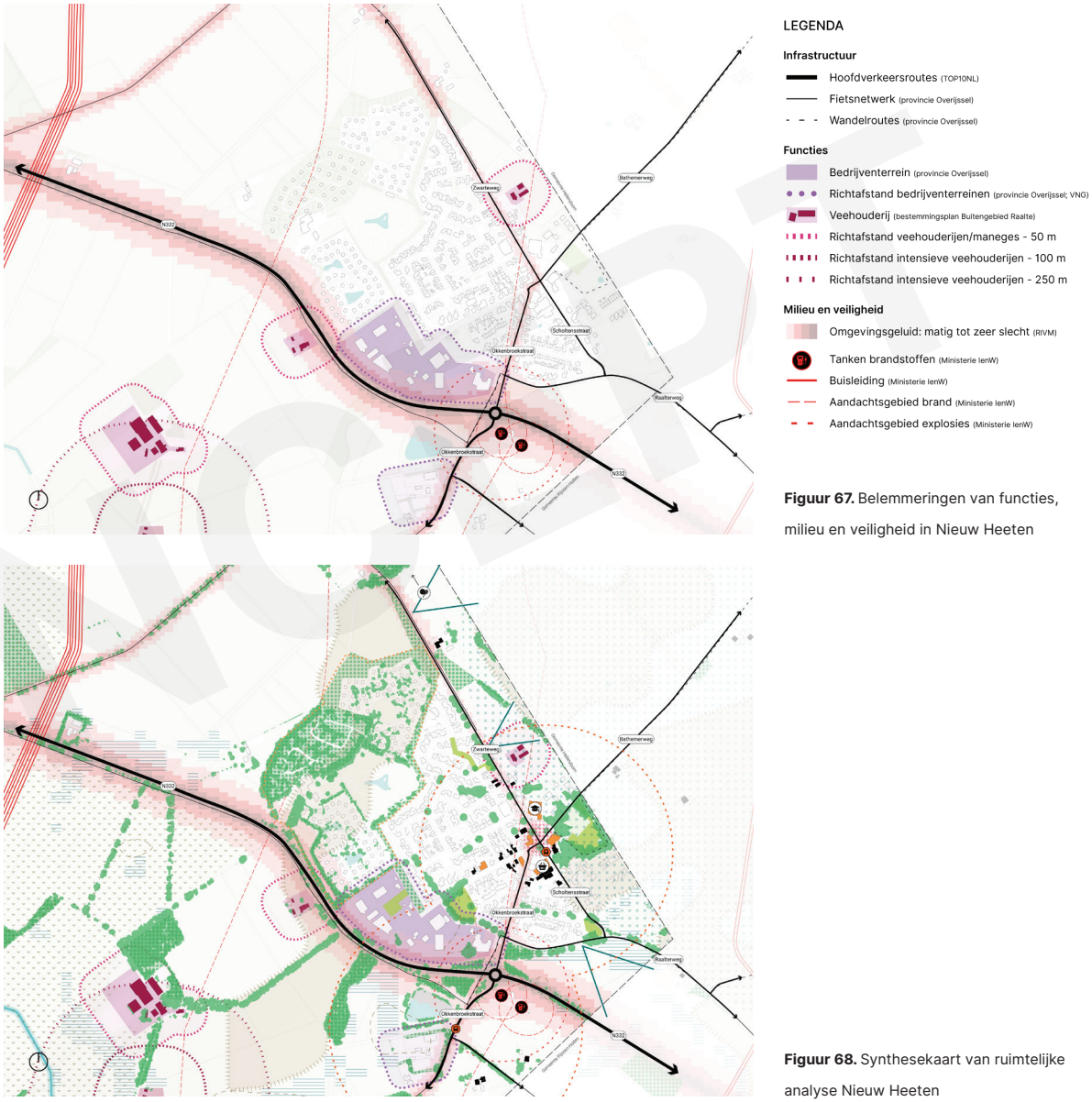
Belemmeringen functies, milieu en veiligheid

→ Het bedrijventerrein aan de zuidkant van het dorp levert weinig beperkingen voor woningbouw op.

→ Aan de Zwarteweg ligt een veehouderij. Hier is sprake van een hindercirkel vanwege geur. Dit beperkt de mogelijkheden voor woningbouw.

→ De N332 vormt een barrière tussen het dorp en het buitengebied aan de zuidzijde. De N-weg is niet goed oversteekbaar voor langzaam vervoer, en veroorzaakt geluid. Woningbouw aan de zuidkant van de N332 is hierdoor onwenselijk.

→ Er liggen zowel ten westen als ten oosten van Nieuw Heeten buisleidingen onder de grond. De impact hiervan op mogelijkheden voor woningbouw lijkt, gezien de afstand, beperkt.



Figuur 67. Belemmeringen van functies, milieu en veiligheid in Nieuw Heeten

Figuur 68. Synthesekaart van ruimtelijke analyse Nieuw Heeten

WAT VINDEN DE INWONERS?

In de zomer van 2024 is een digitale enquête afgenomen onder de inwoners van Nieuw Heeten. Deze is door **141 dorpsbewoners** ingevuld. Een overzicht van de resultaten vindt u op deze pagina.

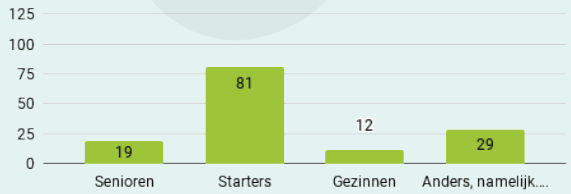
Top 3 redenen om te verhuizen:

1. Ik wil kleiner wonen
2. Ik wil groter wonen
3. Ik wil op een andere plek wonen

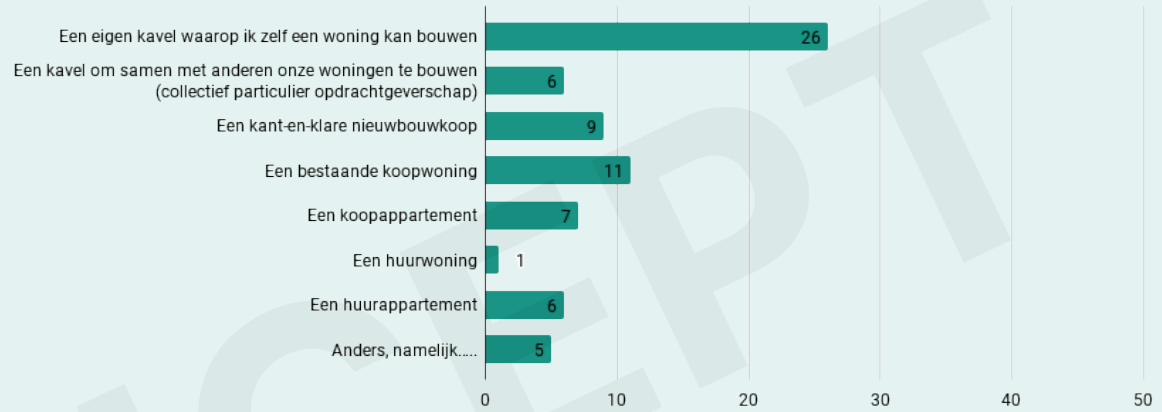
Top 3 redenen om niet te verhuizen:

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

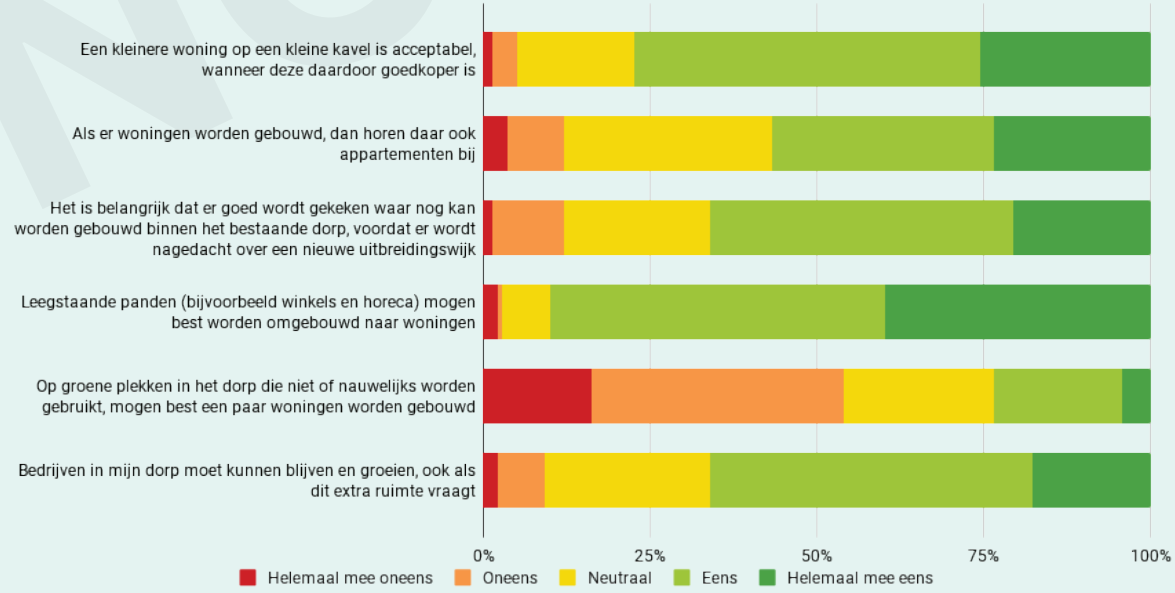
Doelgroepen met de meeste prioriteit, volgens inwoners:



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



Antwoorden op stellingen over eventuele woningbouw in het dorp:



CONCEPT

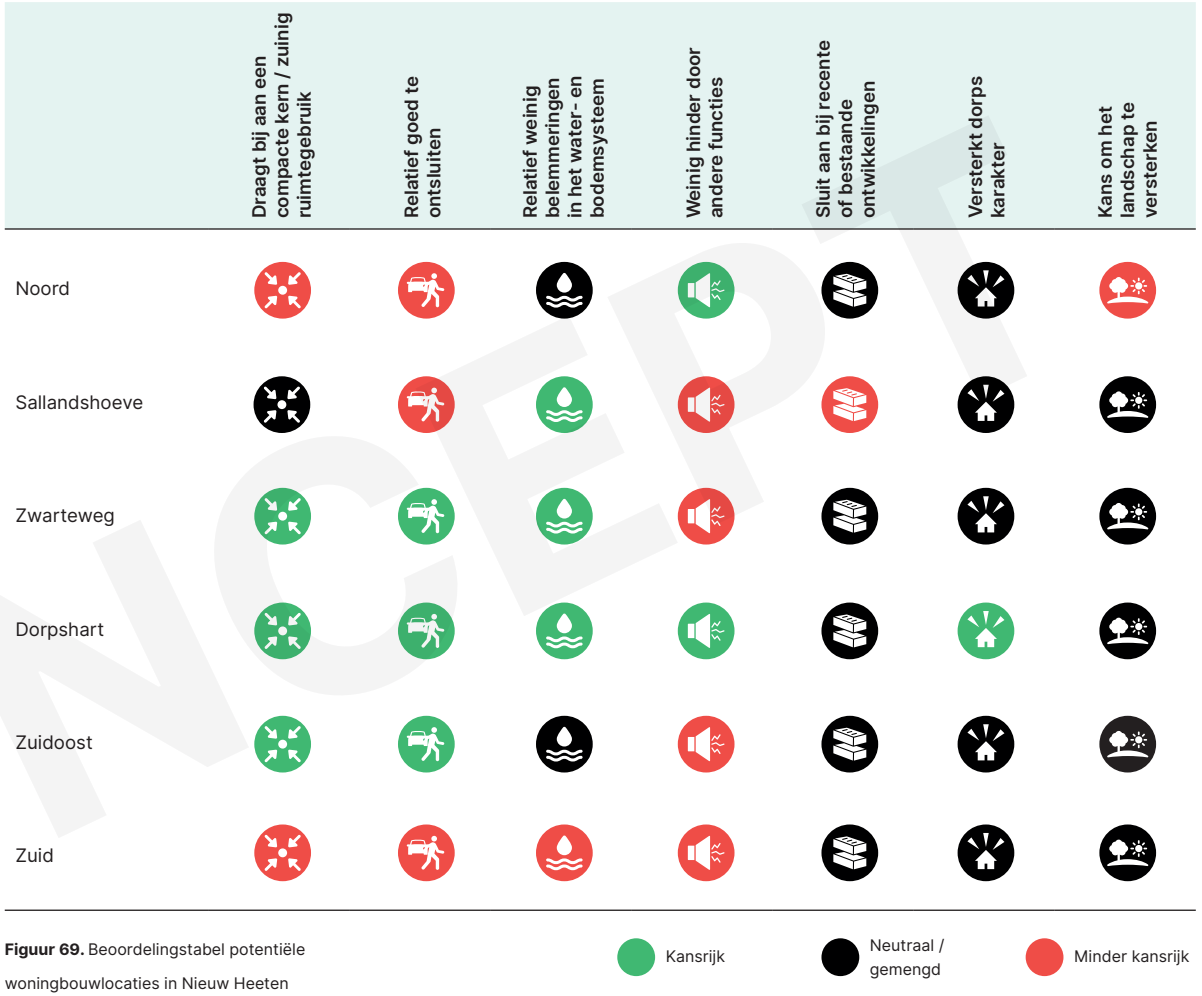
KANSEN VOOR WONINGBOUW

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

→ **Noord**: deze locatie ligt een stukje ten noorden van het dorp, voorbij het vakantiepark de Sallandshoeve. De locatie kent weinig belemmeringen van andere functies. Wel ligt de locatie ver van het dorpshart, en zijn er flinke ingrepen nodig om eventuele woningbouw op een goede manier te ontsluiten. De (deelse) ligging op een es maakt deze plek vanuit landschap minder kansrijk.

→ **Sallandshoeve**: deze locatie ligt relatief hoog (op een es). Het vakantiepark is echter nog in gebruik en loopt goed, waardoor transformatie niet aan de orde is. Ook zou transformatie de nodige inzet vergen om woningen goed bereikbaar te maken vanuit het dorp.

→ **Zwarteweg**: deze locatie ligt op het onbebouwde deel van de Zwartweg, en biedt daarmee kansen om woningen vlakbij het dorpshart te realiseren. Ook kan woningbouw de situatie voor langzaam verkeer verbeteren, wat het voor fietsers en wandelaats veiliger maakt om naar het MFA te komen. Qua water- en bodemsysteem liggen er weinig beperkingen. Ook zou woningbouw hier een aanleiding kunnen zijn om het landschap meer het dorp in te trekken. De beschermde boomgebieden en boomstructuren en zicht op het landschap zijn belangrijke factoren om



Figuur 69. Beoordelingstabel potentiële woningbouwlocaties in Nieuw Heeten

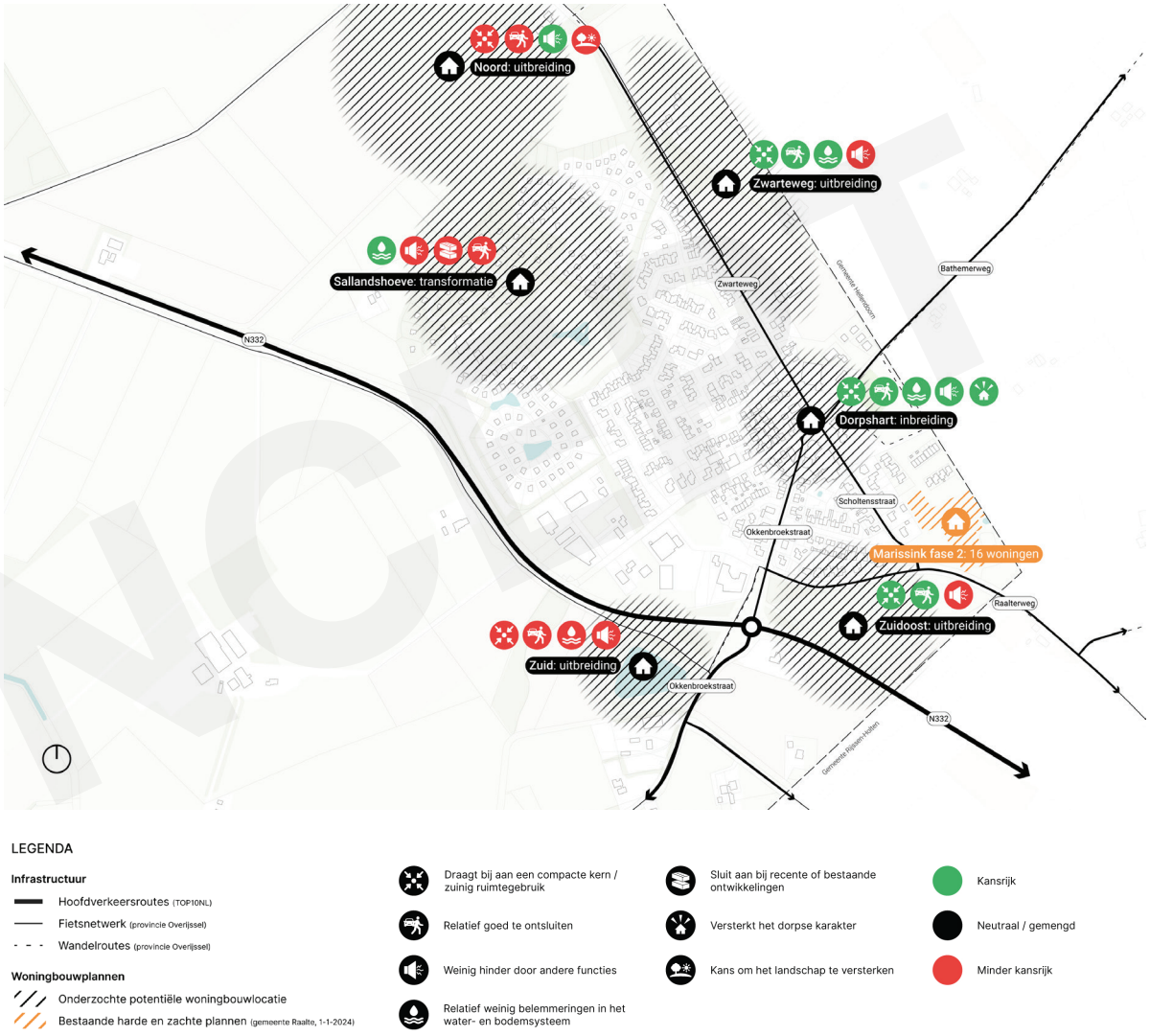
CONCEPT

mee te nemen in een eventuele ontwikkeling. Kanttekening bij deze locatie is dat een veehouderij voor geurhinder zorgt, wat ontwikkeling van een deel van deze locatie belemmert. Ook kan de nabijheid van het Natura 2000-gebied belemmerend zijn.

→ **Dorpshart**: in het dorpshart zijn verschillende plekken waar getransformeerd kan worden. Dit zou bijdragen aan een compacte kern en kan een impuls geven aan de ruimtelijke kwaliteit van Nieuw Heeten. Wat betreft het water- en bodemsysteem zijn er weinig belemmeringen te verwachten.

→ **Zuidoost**: deze locatie ligt aan de entree van het dorp vanaf de Raalterweg en Oude Holterweg. Hij ligt dichtbij het dorpshart, wat bijdraagt aan de ontwikkeling van een compacte kern. Ook is de locatie relatief gemakkelijk te ontsluiten vanaf de bestaande kruising. Wel heeft deze locatie te maken met veiligheidscontouren van het nabijgelegen tankstation, en geluidshinder vanaf de N35.

→ **Zuid**: deze locatie wordt van het dorp gescheiden door de N35. De bereikbaarheid laat daarmee te wensen over. Ook is deze locatie ongunstig qua wateropgave: er ligt nu juist een bergingsgebied. Dit, samen met de milieutechnische belemmeringen van de N35 en tankstation maken deze locatie ongeschikt voor woningen.

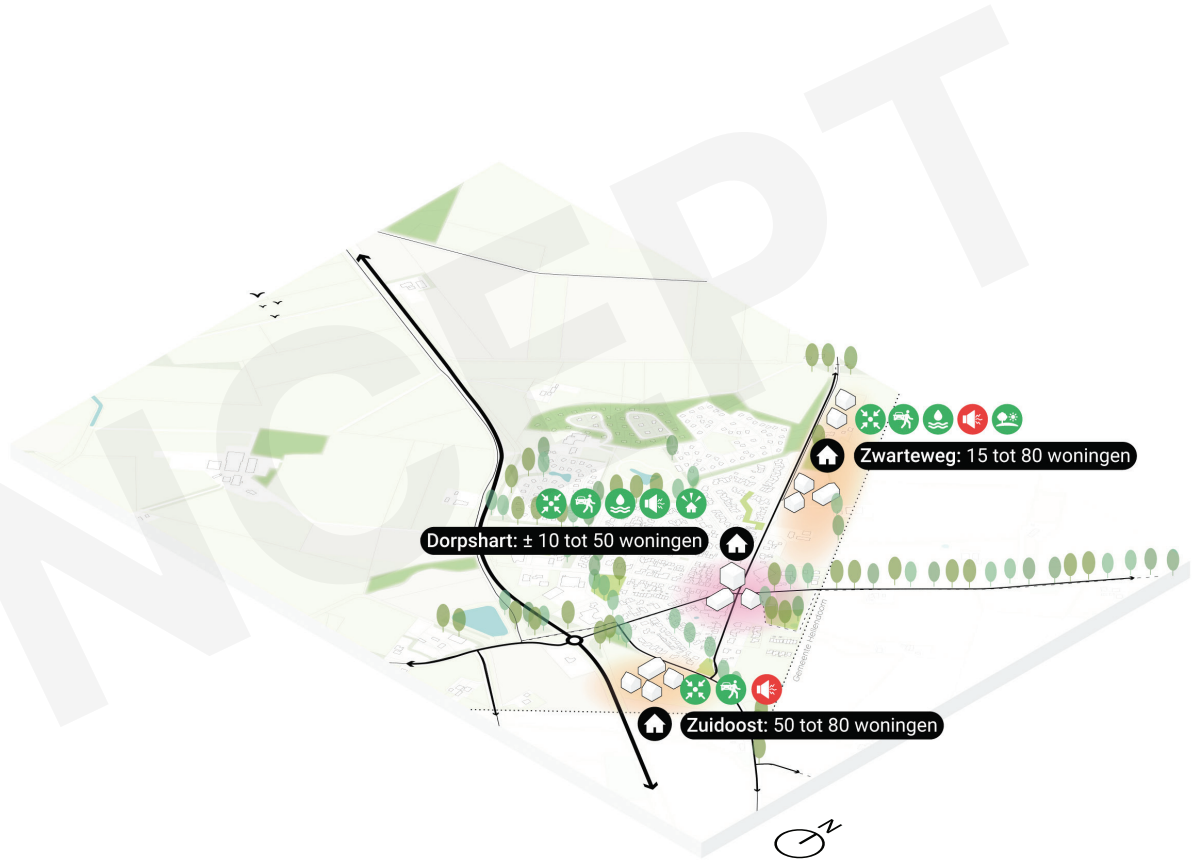


Figuur 70. Overzicht onderzochte woningbouwlocaties in Nieuw Heeten

Aandachtspunten
Er liggen verschillende verdichtingskansen in het dorpshart. Hierbij is het wel de vraag hoe snel deze locaties kunnen worden ontwikkeld. Dit is onder meer afhankelijk van de plannen van de eigenaren. Daarnaast is er in Nieuw Heeten veel vraag naar zelfbouw en woningen voor starters. De meeste inbreidingslocaties bieden kansen voor compacte woningen. In hoeverre dit aansluit bij de vraag moet onderzocht worden.

De mogelijkheden van de locatie aan de Zwarteweg hangen voor een deel samen met de aanwezigheid van de veehouderij aan die weg. Dit heeft veel impact op de schaal waarop hier woningen toegevoegd kunnen worden.

Het feit dat Nieuw Heeten op de grens van twee andere gemeenten ligt, biedt mogelijk kansen om gezamenlijke ontwikkelingen met deze gemeenten aan te gaan. Dit geldt bijvoorbeeld bij de locaties Zuidoost (op de grens met gemeente Rijssen-Holten) en Zwarteweg (grenzend aan de gemeente Hellendoorn). Een gezamenlijke ontwikkeling zou het plangebied aanzienlijk kunnen vergroten, en dus ruimte voor meer woningzoekenden opleveren.



Figuur 71. Overzicht met meest kansrijke locaties in en om Nieuw Heeten en een indicatie van het potentiële aantal woningen.

CONCEPT

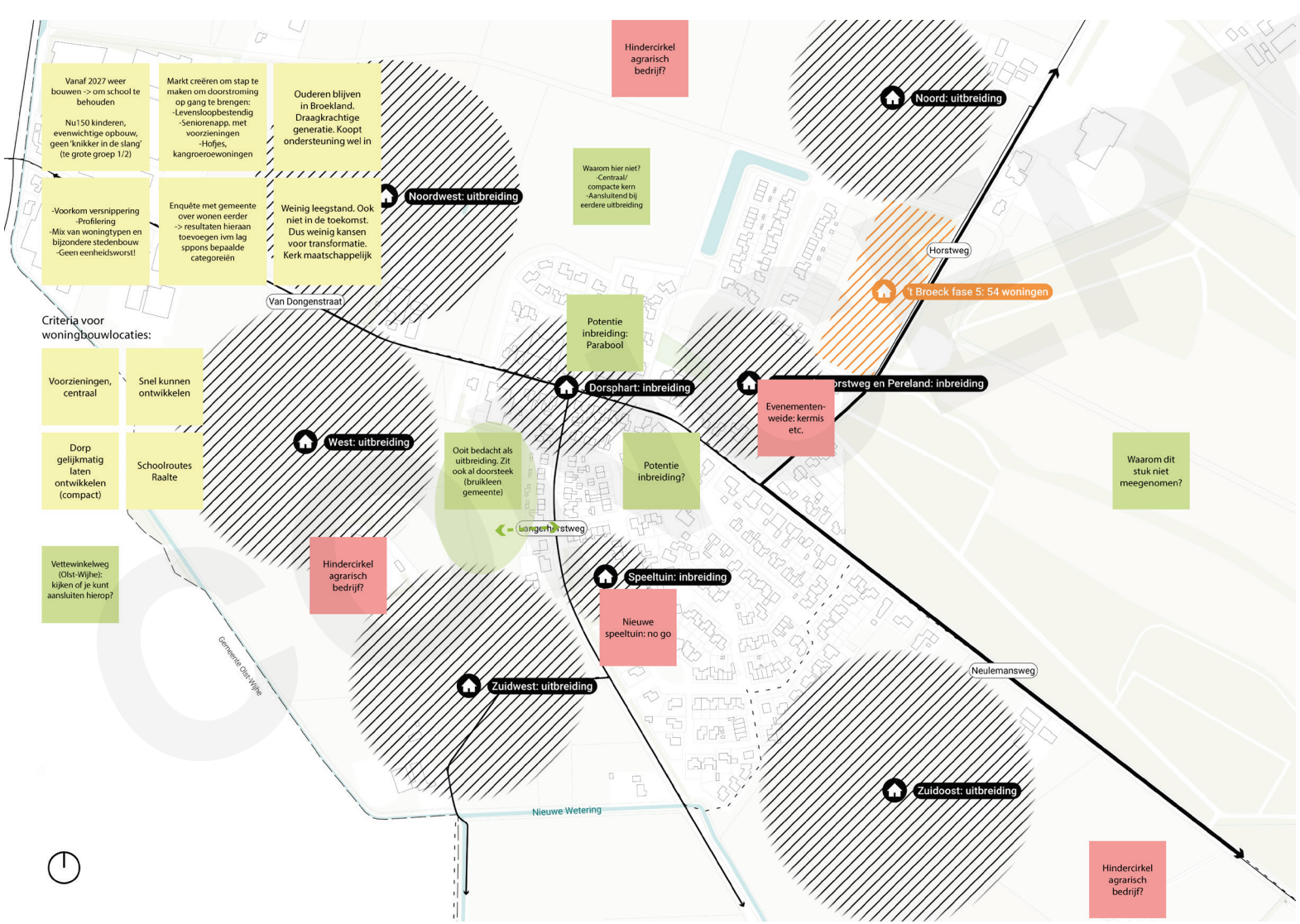
Bijlage

OPBRENGST GESPREKKEN PLAATSELIJK BELANGEN

25 SEPTEMBER 2024

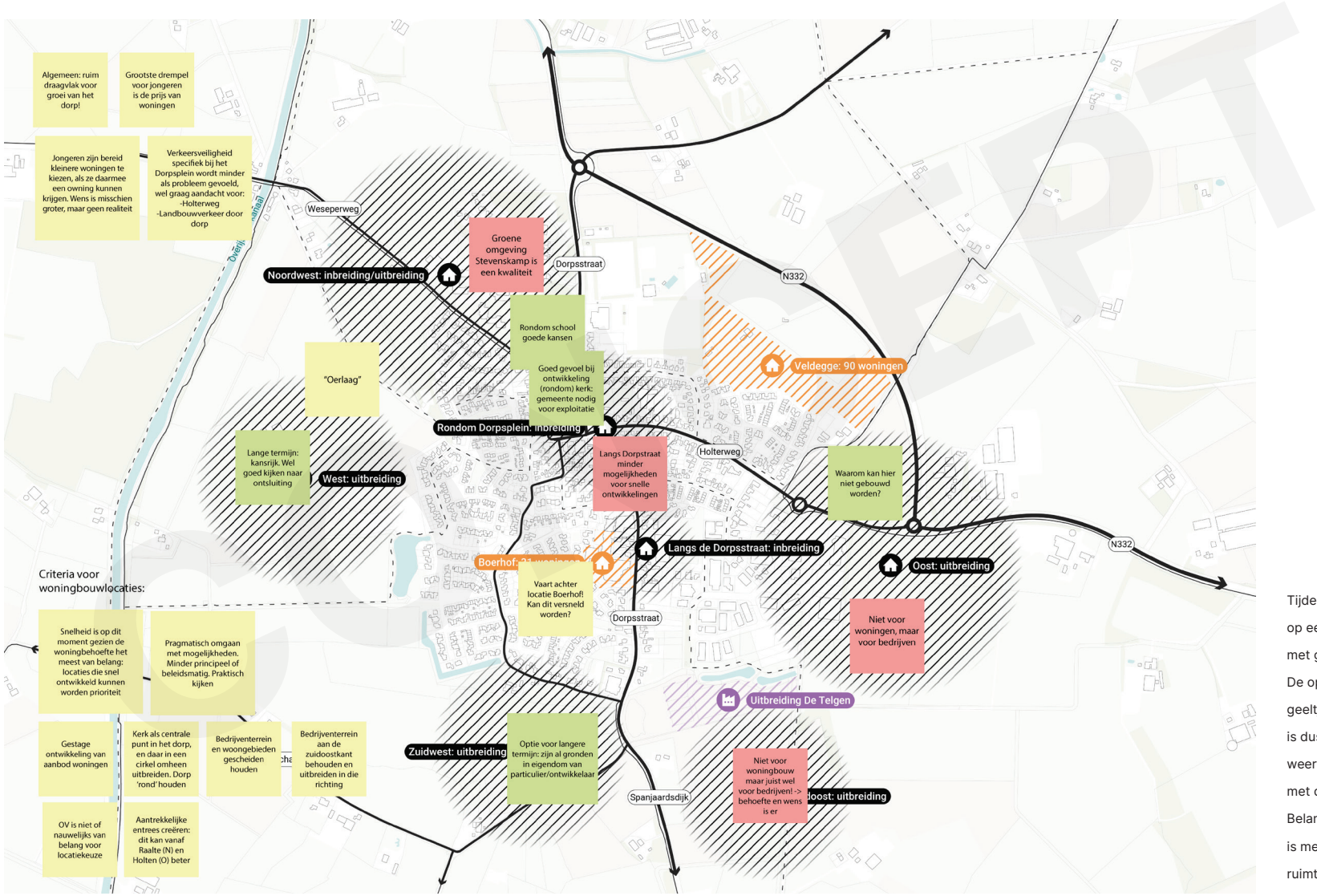
CONCEPT

BROEKLAND



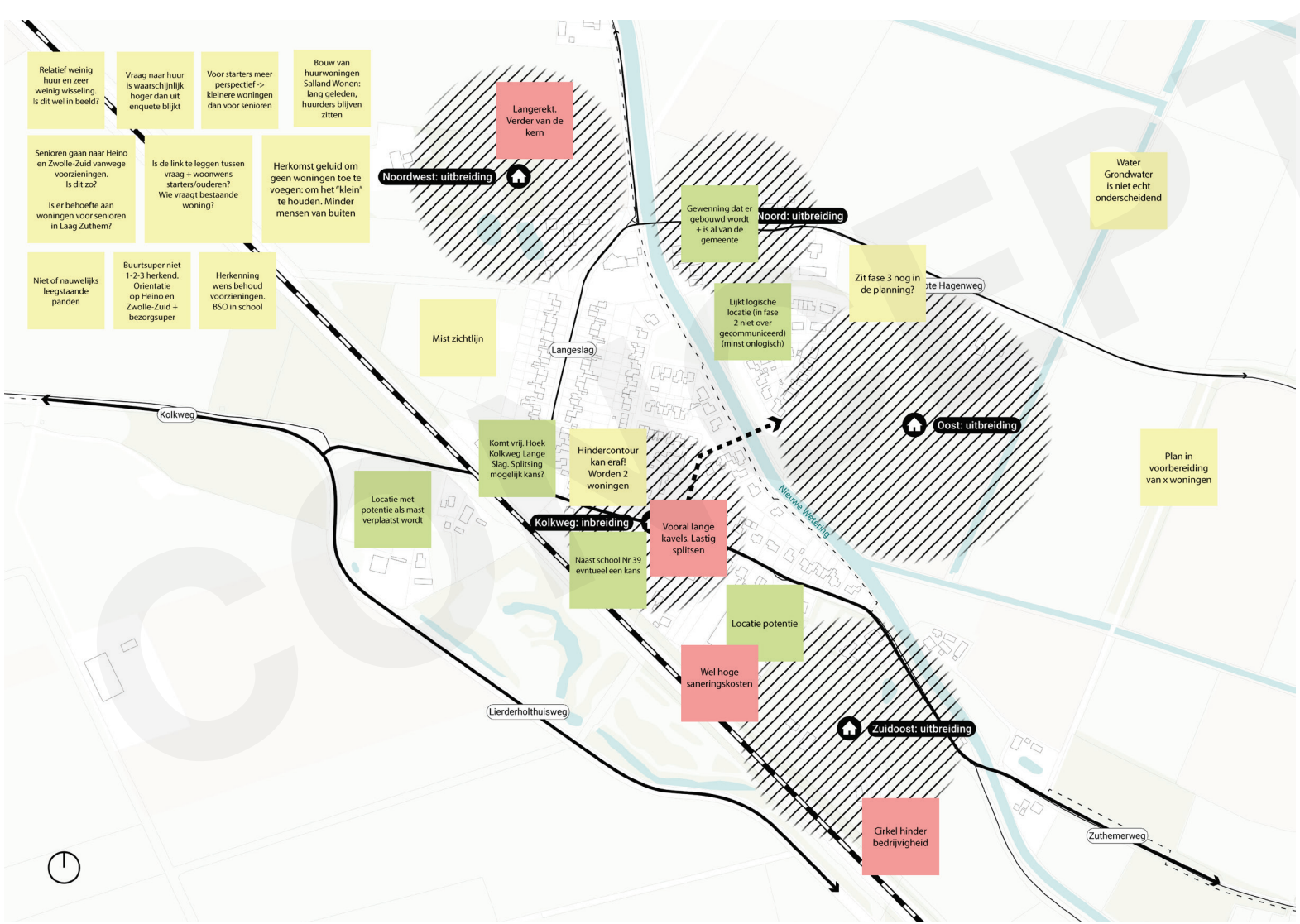
Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

HEETEN



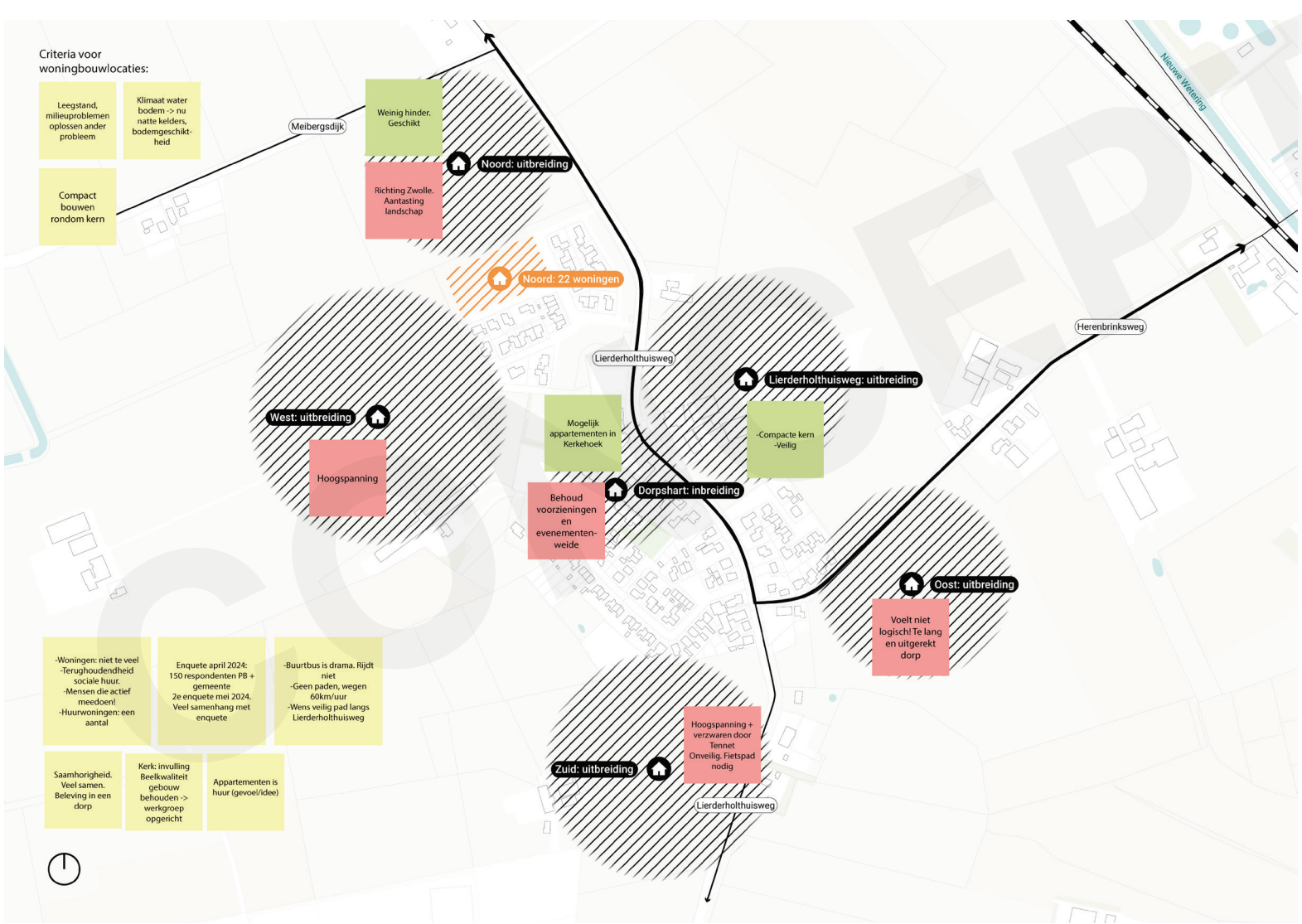
Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

LAAG ZUTHEM



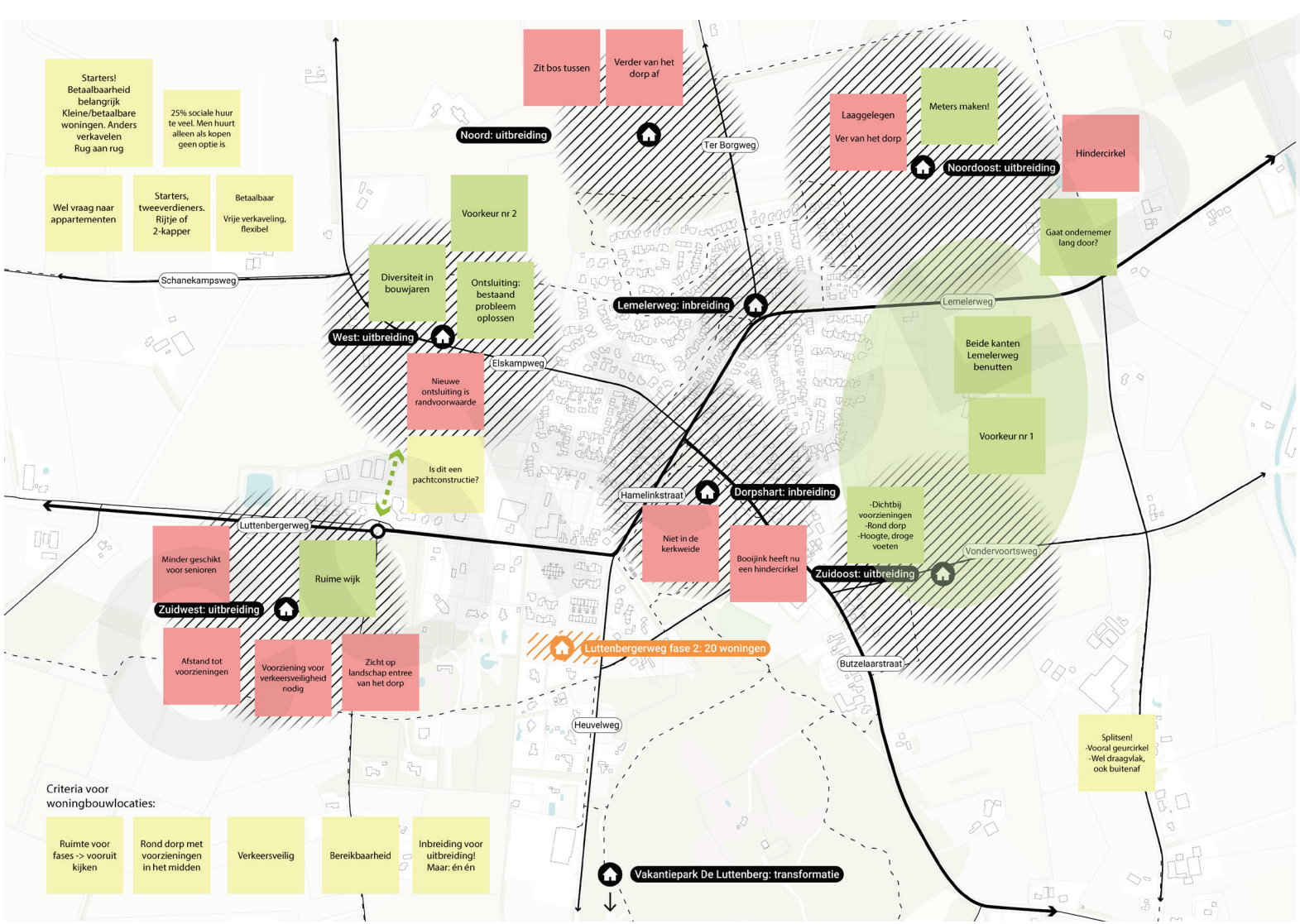
Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

LIERDERHOLTHUIS



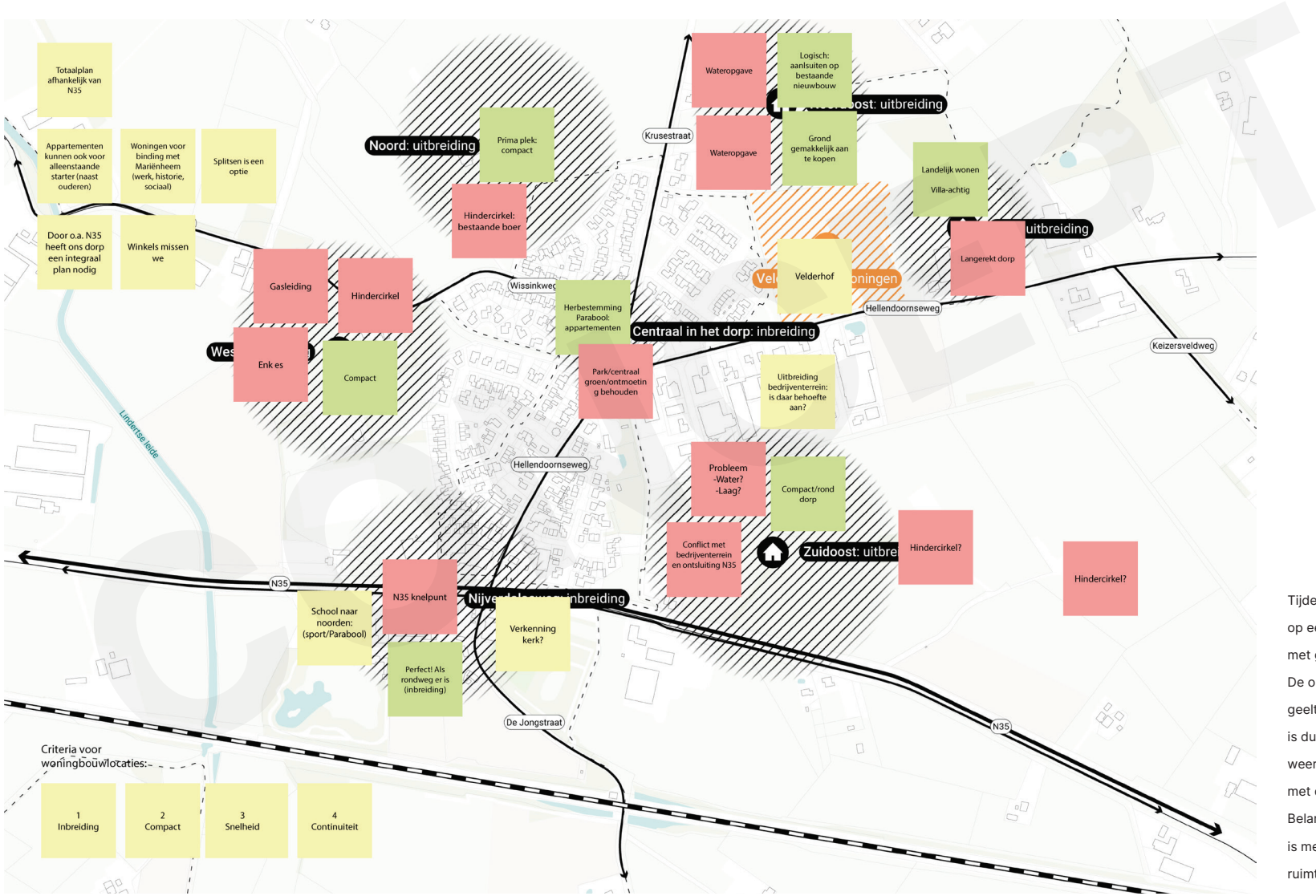
Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

LUTTENBERG



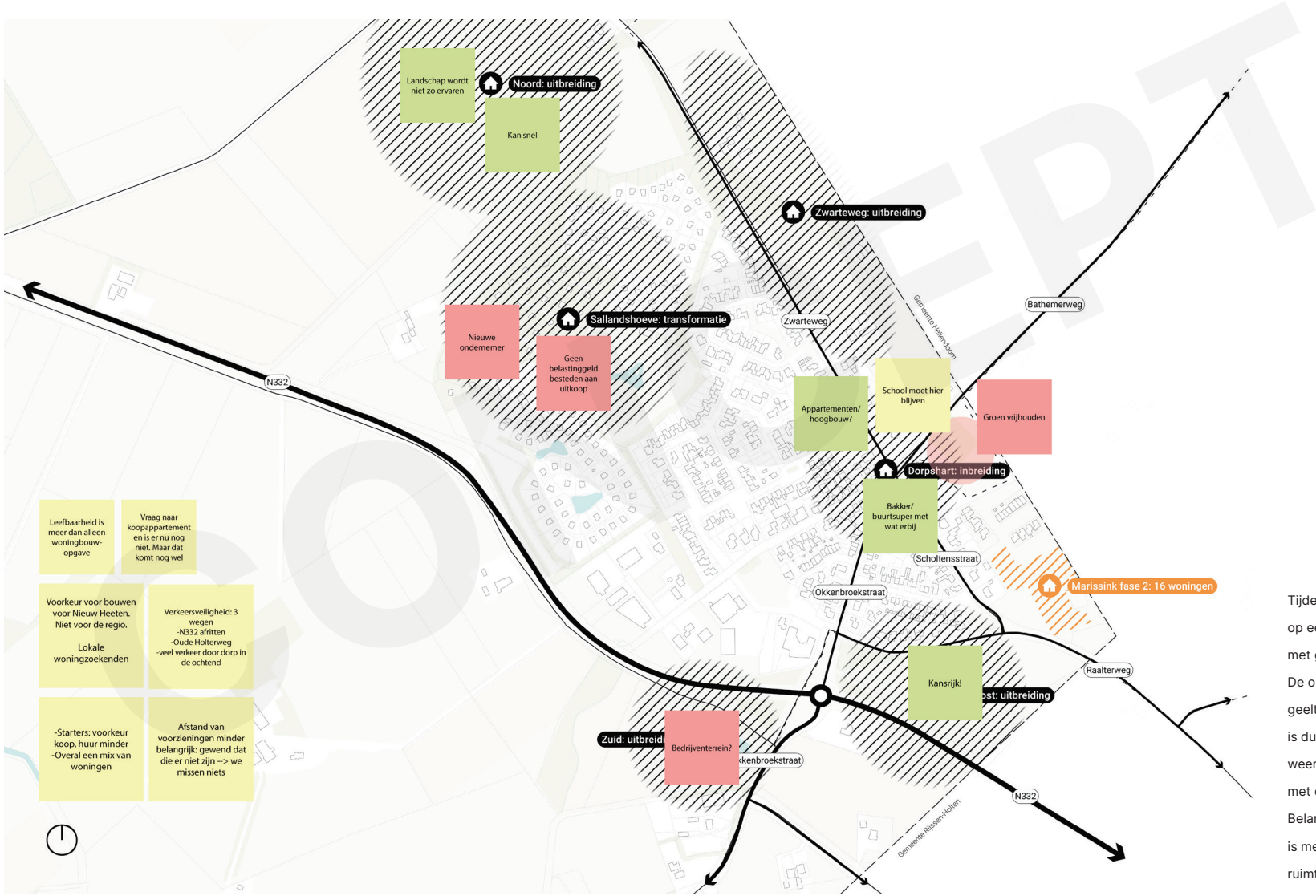
Tijdens de bijeenkomst is op een kaart met locaties met geeltjes geplakt. De opmerkingen op die geeltjes ziet u hier. Dit is dus een letterlijke weergave van het gesprek met de Plaatselijke Belangen. Deze opbrengst is meegenomen in de ruimtelijke analyse.

MARIËNHEEM



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.

NIEUW 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