

Programma Groei, wonen en werken

Artikel I

Dit besluit betreft het ontwerp 'Programma Groei, wonen en werken' dat vanaf 28 augustus tot en met 8 oktober 2025 ter inzage wordt gelegd.

Artikel II

Het ontwerp 'Programma Groei, wonen en werken' is opgenomen in 'bijlage A'.

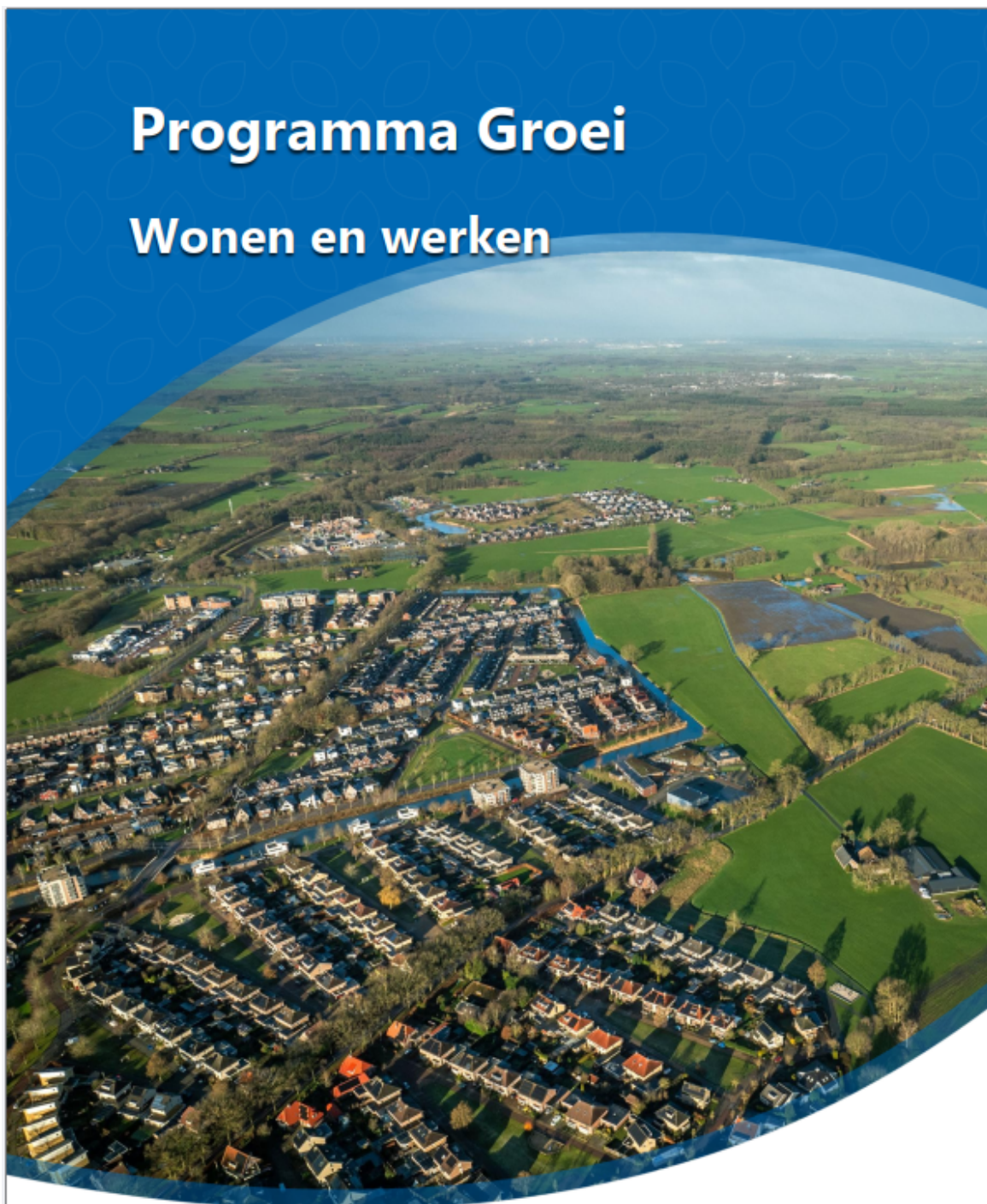


Bijlage A

Programma Groei, wonen en werken

Programma Groei

Wonen en werken



Gemeente Raalte

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de omgevingsvisie Horizon Gemeente Raalte 2040 heeft de gemeenteraad eind 2020 afgesproken dat alle kernen kunnen bouwen voor de autonome groei, inclusief een bijdrage aan de regio (in totaal 1.500 woningen op basis van het meest recente woningmarktonderzoek). Op 17 februari 2023 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Groei vastgesteld. Deze extra groei impuls is nodig om de woningschaarste en de vraag naar werklocaties in de gemeente en in de regio op te kunnen vangen. De groei vanuit de regio (1.500 woningen) zal in lijn met onze huidige Omgevingsvisie en de warme harten strategie van de regio voor het grootste deel landen in de kernen Raalte en Heino. Maar ook de buurtdorpen krijgen ruimte voor een plus ter bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen. Om groei in zowel woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties mogelijk te maken, moeten de planologische kaders hiervoor voldoende duidelijkheid en ruimte bieden voor de gemeente, ontwikkelaars en particulieren.

Groei van de gemeente Raalte staat niet op zichzelf. Het realiseren van nieuwe woningen en werklocaties heeft een relatie met andere opgaven waar we voor staan. Er wordt bij de invulling van de groeiopgave ook naar andere beleidsvelden en koppelkansen gekeken. Denk daarbij aan de energietransitie, het programma wonen, programma sportief en gezond, Nota klimaatadaptatie, Warmtevisie Raalte, Landschapsontwikkelingsplan, programma biodiversiteit en dergelijke. Ook de opgaven van het sociaal domein worden hier nadrukkelijk bij betrokken. Bij de uiteindelijke prioritering en daarna bij de verdere uitwerking op projectniveau, spelen deze beleidsvelden een belangrijke rol.

Om deze complexe opgave in te kunnen vullen, zijn Groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino opgesteld en is een verkenning uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten.

Uit bestaand beleid (zoals de gemeentelijk omgevingsvisie, de verstedelijkingsstrategie van de regio, de woonzorgvisie) en de participatie zijn "ontwikkelprijncipes" gededilleerd. Deze zijn sturend geweest bij het vormgeven van de Groeibeelden.

Samengevat zijn dit (in de Groeibeelden zijn deze verder uitgewerkt):

- Nieuw versterkt bestaand
- Slim en efficiënt ruimtegebruik
- Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen



**NIEUW VERSTERKT
BESTAAND**



**SLIM EN EFFICIËNT
RUIMTEGEBRUIK**



**KLIMAATBESTENDIG
EN DUURZAAM
ONTWIKKELEN**

Figuur 1 Ontwikkelprijncipes

Op basis van deze ontwikkelprijncipes zijn vervolgens de Groeibeelden op gebiedsniveau uitgewerkt. Hiermee is een eerste beeld ontstaan van de ontwikkelingsmogelijkheden voor verschillende gebieden in de kernen. De Groeibeelden geven het totaalbeeld waar kansen liggen om wonen en werken op een duurzame en toekomstbestendige manier te realiseren en met welke aandachtspunten rekening moet

worden gehouden. Niet alle potentiële locaties zijn even haalbaar en nodig om de ambitie te realiseren. Om een volgende stap richting uitvoering te kunnen zetten, is dit programma opgesteld met een prioritering en fasering van locaties.

1.2 Doel

Doel is te komen tot een gebalanceerde groei van de gemeente Raalte door prioritering van haalbare woningbouw- en werklocaties. Het programma moet ervoor zorgen dat we op 1 januari 2033 voldoende woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties hebben gerealiseerd.

In de Groei-beelden zijn lijsten met potentiële ontwikkellocaties opgenomen. Hieruit zijn keuzes gemaakt welke locaties we willen oppakken en in welke prioriteitsvolgorde.

Het realiseren van woon- en werklocaties kunnen we niet alleen. Daarvoor zijn initiatiefnemers nodig, zoals ontwikkelaars, grondeigenaren en woningbouwcoöperaties. Initiatieven die invulling geven aan onze groei-doelstelling en onze ontwikkelprincipes, die passen binnen het beleid (koppelkansen verzilveren) en die wij haalbaar achten, kunnen rekenen op een positieve grondhouding van de gemeente.

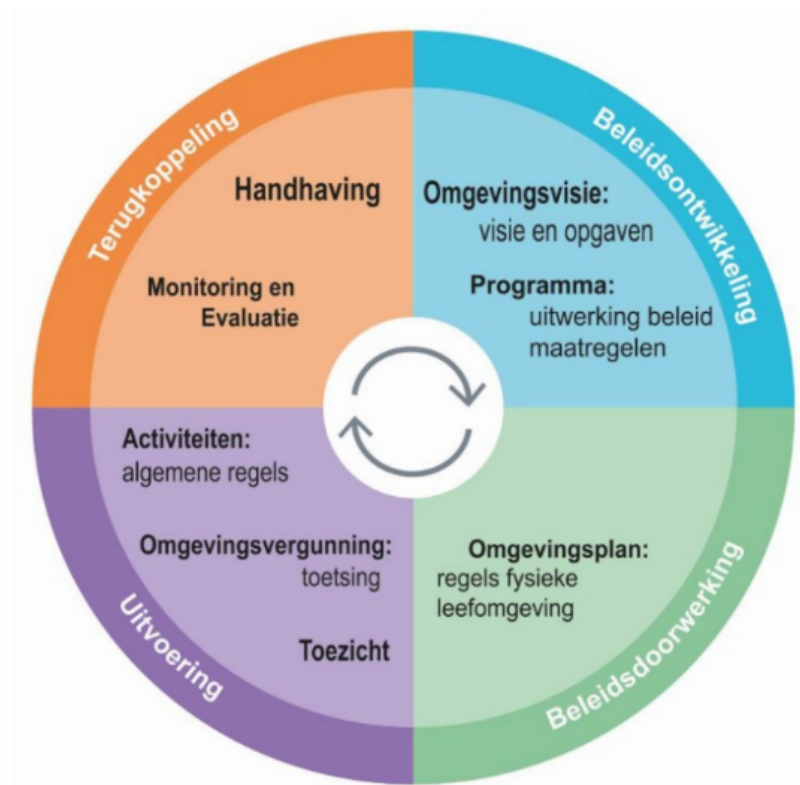
De gemeentelijke capaciteit om plannen in behandeling te nemen is echter begrensd. Dat betekent dat we keuzes moeten maken. In de kernen Raalte en Heino leggen we daarbij een accent op groei. Hier zijn al locaties in voorbereiding of in uitvoering. Daar gaan we gewoon mee door. De gemeenteraad heeft ook enkele grote locaties aangewezen waar in ieder geval op wordt ingezet. In de buurtdorpen ligt het accent meer op leefbaarheid. Om die te bevorderen is het belangrijk dat er in overleg met het dorp en op de schaal van het buurtdorp woningen kunnen worden toegevoegd.

Op deze manier lijkt het realiseren van woningen, bijbehorende voorzieningen en werklocaties een goed gestructureerde uitvoeringsopgave. En dat is ook zo als alles volgens plan verloopt. De werkelijkheid is weerbarstiger. Het kan immers voorkomen dat gronden niet beschikbaar komen of initiatiefnemers afhaken (of onverwachte initiatieven de kop opsteken). Ook is er onzekerheid over wet- en regelgeving, met name met betrekking tot stikstof. Ook de netcongestie of onwenselijke verkeerstoename kan leiden tot vertragingen of erger. En dan hebben we het nog niet gehad over mogelijke relaties van locaties met andere ontwikkelingen (denk aan de herstructurering van de N35 en N348).

Dergelijke ontwikkelingen zorgen voor onzekerheid bij de uitvoering van het programma. Om die reden is het zaak de nodige flexibiliteit in het programma aan te brengen; een plan B. Hiervoor hebben we spelregels bedacht waarmee we goed gemotiveerd kunnen schuiven met prioriteiten. Daarmee wordt een belangrijk neven-doel van het programma, namelijk voldoende flexibiliteit, geëffectueerd.

1.3 Relatie met andere instrumenten

Een programma is een van de instrumenten onder de omgevingswet en maakt onderdeel uit van de zogenoemde beleidscyclus. Beleidsontwikkeling begint met de omgevingsvisie die in 2020 is vastgesteld. Om van visie naar uitvoering te komen is de omgevingsvisie verder uitgewerkt en zijn maatregelen opgenomen om de beleidsdoelen van de omgevingsvisie en de daarop volgende bestuursopdracht Groei te realiseren. Aan het programma zit de verplichting te monitoren of de maatregelen inderdaad leiden tot het realiseren van beleidsdoelen.



Figuur 2 Beleidscyclus

Een verdere doorwerking van beleid vindt plaats in het omgevingsplan. Hierin kunnen regels worden opgenomen die de beleidsdoelen ondersteunen. Op basis van het omgevingsplan kan een vergunning worden verleend voor allerlei activiteiten (uitvoering).

In het slot van de beleidscyclus heeft de gemeente een handhavende taak waarin de naleving van regels uit het omgevingsplan en de correcte uitvoering van de vergunningsvoorwaarden worden getoetst. Handhaving heeft daarnaast een monitoringsfunctie. Als blijkt dat onvoldoende sprake is van doorwerking van beleid, kan de gemeente door middel van evaluatie onderzoeken welk van de instrumenten zo nodig aanpassing behoeft.

1.4 Proces

Aanpak in vier stappen

Het programma Groei is in vier stappen tot stand gekomen.

1. We zijn gestart in Raalte en Heino met het opstellen van de Scope en Aanpak van het programma. Hierin is de aanpak beschreven en is bepaald wat er allemaal wel en niet tot het programma behoort. De scope en aanpak zijn in de gemeenteraad toegelicht.
2. Als tweede stap is een haalbaarheidsanalyse uitgevoerd voor ruimtelijk beleid, omgevingsaspecten en financiën. Tijdens deze fase bleek dat het onderzoeken van de haalbaarheid alleen, niet voldoende was om tot prioritering te komen. Om die reden zijn extra criteria ingezet.
3. In de derde stap is op basis van de al gemaakte afspraken en de gehanteerde criteria een prioriteitsvolgorde voor Raalte en Heino bepaald. Ook is een verkenning uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten en zijn afspraken gemaakt over hoe de gemeente met deze dorpen tot een prioriteitsstelling komt.
4. Het ontwerp programma is door het college vrijgegeven voor de formele procedure. Het plan heeft zes weken ter inzage gelegen en eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. De raad is hierover geïnformeerd, waarna het college het programma heeft vastgesteld.

Participatie

Groei gaat de hele samenleving aan. Daarom zijn inwoners, toekomstige inwoners en professionele partners betrokken bij dit proces. We hebben bij de opstelling van de Groeibeelden van Raalte en Heino

en de verkenning in de buurtdorpen al veel geparticipeerd. In de Groeibeelden en de verkenning is uitgebreid op de beschikbare locaties ingegaan waarover inwoners, ondernemers en belangenorganisatie hebben meegepraat. Het vertalen van de Groeibeelden in dit programma is de laatste stap die moet worden gezet. In dat kader wordt het programma conform de formele procedure ter inzage gelegd. Zo krijgt iedereen die dat wenst de kans een zienswijze in te dienen. Het college stelt vervolgens het programma vast met inachtneming van mogelijk ingediende zienswijzen.

Bij de vertaling van het programma naar concrete initiatieven, moeten er opnieuw procedures worden gevolgd voor het wijzigen van het omgevingsplan of het doorlopen van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (Bopa) om vergunningen af te kunnen geven voor het realiseren van locaties. Op dat moment wordt er voor elke locatie die aan bod komt een participatietraject gevolgd, zodat inwoners weer kunnen meepraten en -denken over de concrete invulling van de onderzochte locaties uit het programma.

1.5 Leeswijzer

Om dit programma compact en overzichtelijk te houden, hebben we ons gericht op de prioriteitstelling. Deze uitkomsten zijn opgenomen in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 2 staat waarom we dit programma opstellen, vanuit welke ambities dit gebeurt en welke werkwijze hiervoor is gehanteerd. We besluiten met hoofdstuk 4 over de uitvoering van het programma. Dat gaat over de vervolgstappen die nog genomen moeten worden en hoe we het programma gaan monitoren. Dat laatste is belangrijk om de vinger aan de pols te houden. Gaan we onze doelstelling halen met de gekozen locaties of moeten we wellicht extra locaties, maatregelen of capaciteit inzetten? Ook komen er nog nadere onderzoeken naar de nu gekozen locaties en die kunnen leiden tot bijstelling.

2 Ambitie, doel en strategie

2.1 Ambitie

In de gemeente Raalte is sprake van een forse groeiopgave in zowel woningen, bijbehorende voorzieningen als werklocaties. De ambitie is om (gerekend vanaf 1 januari 2023) tot 1 januari 2033 3.000 woningen en 15 tot 30 ha netto uitgeefbaar bedrijventerrein toe te voegen. Dit moet:

- passen bij de omgevingsvisie van de gemeente Raalte
- passen bij andere beleidsambities en afspraken van de gemeente Raalte en
- voldoen aan de wettelijke vereisten.

Deze ambitie is uitgewerkt in Groeibeelden voor Raalte en Heino en een verkenning van kansrijke locaties Groeibeelden voor de buurtdorpen.

Voor de woningbouwambitie wordt de volgende verdeling aangehouden:

- 1.500 voor de autonome groei (de eigen woningbehoefte). Deze wordt naar rato/omvang van de kern verdeeld over de kernen. Per saldo gaat het om 1.070 woningen in Raalte en Heino en 430 woningen in de buurtdorpen.
- .500 voor de regionale groei (onze bijdrage in de grotere regionale opgave). Deze aantallen worden overwegend gebouwd in Raalte en Heino. Echter 10% hiervan (150 woningen) is toegedeeld aan de buurtdorpen (als een overloopeffect)

In totaal gaat het om ongeveer 2.420 woningen in Raalte en Heino en zullen circa 580 woningen in de buurtdorpen landen.

Omdat er in de gemeente nauwelijks nog uitgeefbare werklocaties zijn, richt het programma zich ook op deze behoefte.

2.2 Doel en strategie

Doel is om in 2033 3.000 woningen en 15 ha tot 30 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein te hebben ontwikkeld. Voor Raalte en Heino ligt het accent op groei. In de buurtdorpen ligt het accent naast groei vooral op leefbaarheid. We geven dat handen en voeten door in een programma in Raalte en Heino de locaties te benoemen waarop we wonen en werken willen realiseren en hier een prioriteitsvolgorde aan te koppelen. Voor de 7 buurtdorpen gaan we dit samen met het dorp bepalen. Op die manier ontstaat een hanteerbare werkwijze.

De strategie hoe we dat voor elkaar krijgen, is:

- locaties in voorbereiding of uitvoering verder uitvoeren;
- potentiële locaties uit de Groeibeelden op haalbaarheid onderzoeken;

- prioriteiten stellen;
- monitoren en evt. bijstellen.

Dat is nodig omdat lang niet alle locaties nodig zijn om in de groeiopgave te voorzien. Het laadvermogen van alle nu bekende locaties is (veel) groter dan de opgave. Niet alle locaties zijn dus nodig om het doel te bereiken. Ook zijn niet alle locaties even haalbaar of urgent. En de gemeente is al aan de slag met een aantal locaties in voorbereiding of uitvoering. En er zijn al enkele keuzes gemaakt voor locaties waar de gemeente capaciteit op inzet om deze groei te begeleiden.

Naast prioriteiten stellen, gaan we de projecten ook faseren. Voor elk project geldt dat je tijdig moet beginnen met voorbereiden, wil je op het geplande tijdstip woningen kunnen opleveren. Het ene project vraagt nu eenmaal meer voorbereiding dan het andere. Zeker omdat sommige projecten afhankelijk zijn van andere ontwikkelingen. Die fasering moet natuurlijk ook passen bij de ambtelijke capaciteit en financiële mogelijkheden van de gemeente en de financiële risico's die de gemeente bereid is te nemen. Door middel van monitoring gaan we het programma bewaken en verder verfijnen. Bijstelling is dus mogelijk.

Om met onzekerheid en risico's om te kunnen gaan, moet het programma ook flexibel zijn. We nemen een mogelijkheid op om te kunnen schuiven in de prioriteitsvolgorde. Hiervoor hebben we spelregels opgesteld zodat het schuiven in prioriteitsvolgorde onder voorwaarden kan plaatsvinden.

2.3 Werkwijze

Een eerste aanzet om te komen tot prioriteitstelling van locaties voor wonen en werken is gegeven in de Groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino. Vervolgens heeft een verkenning van kansrijke locaties in de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Mariënheem, Luttenberg en Nieuw Heeten plaats gevonden.

Raalte en Heino zijn de kernen met de grootste potentie om de voorgestelde groei op te vangen. Om die reden is gestart met Groeibeelden voor deze kernen. Deze kernen kennen een andere schaal en karakter dan de buurtdorpen. Ook functioneel zijn de verschillen groot. Door het grotere aanbod aan voorzieningen en de beschikking over een station hebben Raalte en Heino een meer regionale functie, waar de buurtdorpen meer op zichzelf staan. Ook qua karakter zijn er verschillen. De groei van de buurtdorpen is daarom veel meer gericht op het behoud van de leefbaarheid en het dorpse karakter. Met name in Raalte wordt ook ingezet op een grotere schaal met een meer stedelijk karakter (spoorzone).

De prioritering van mogelijke locaties heeft daarom voor Raalte en Heino op basis van andere criteria plaats gevonden dan van de buurtdorpen.

Raalte en Heino

In eerste instantie is onderzocht in hoeverre de locaties haalbaar zijn op het gebied van beleid, omgevingsaspecten en financiën. Als de haalbaarheid gepaard gaat met veel additionele maatregelen, scoort de haalbaarheid laag.

Daarnaast hebben de volgende criteria een rol gespeeld bij het bepalen van prioriteiten:

- Bijdragen aan beleidsuitgangspunten van de gemeente (koppelkansen).
- Bijdragen aan beleidsuitgangspunten van de gemeente (koppelkansen).
- Bijdrage aan de groeiopgave.
- Grondpositie.
- Omgevingsaspecten, waaronder verkeersgerelateerde effecten.

Inmiddels heeft de raad een keuze gemaakt om prioriteit te geven aan 4 locaties, namelijk:

- Raalte Noord
- Raalte Stationslocatie
- Heino Molenweg
- Heino Van der Capellenweg

Voor de eerste drie locaties is een voorkeursrecht gevestigd. Daarnaast is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, waarmee de benodigde ambtelijke capaciteit is geborgd. Bij de genoemde locaties hebben koppelkansen een belangrijke rol gespeeld.

Buurtdorpen

Voor de buurtdorpen zijn bij de verkenning naar kansrijke woningbouwlocaties criteria gehanteerd die beter passen bij het karakter en de schaal van de kleinere dorpen en hebben in het algemeen meer be-

trekking op de leefbaarheid van de buurtdorpen, dan hun bijdrage aan de groeiopgave. Op basis van de volgende criteria is de kansrijkheid van locaties bepaald.

- Draagt bij aan de compacte kern.
- Relatief goed te ontsluiten.
- Weinig hinder door andere functies.
- Relatief weinig belemmeringen in het water- en bodemsysteem.
- Sluit aan op recente of bestaande ontwikkelingen.
- Versterkt het dorps karakter.
- Kans om het landschap te versterken.

De begrenzings van de locaties zijn indicatief aangegeven. Naast deze criteria speelt de urgentie een rol bij de prioriteitsvolgorde van de buurtdorpen. In sommige buurtdorpen is die groter dan bij andere.

De Raad heeft een prioriteringskader voor de buurtdorpen vastgesteld. Daarin staat hoe de prioritering plaats vindt. Dat is nodig omdat niet alles tegelijk kan. Een van de afspraken in het prioriteitskader is dat uitwerking van de mogelijke ontwikkellocaties in samenspraak met de buurtdorpen gaat plaats vinden. Op dat moment kan ook de nadere begrenzing van de locaties plaats vinden.

Kwalitatieve afweging

De genoemde criteria zijn kwalitatief, locatiespecifiek en integraal beoordeeld. Dat betekent dat de prioriteitsvolgorde niet is ontstaan aan de hand van een optelsom van plussen en minnen (de scores op criteria). Dit is gebeurd aan de hand van expert-judgement (deskundigenoordeel) waarbij de bijzonderheden van de locaties zijn meegewogen in het eindoordeel.

In hoofdstuk 3 is de uitkomst van deze beoordeling per locatie beschreven. Naast de beschrijving van deze beoordeling, zijn ook aandachtspunten meegegeven die bij de verdere uitwerking van de locatie meegenomen moeten worden.

Monitoring, bijstelling

De prioriteitsvolgorde geeft het beeld weer van optimale sturing. In de praktijk zal daar niet altijd sprake van zijn. Daarvoor is bijvoorbeeld een goede grondpositie nodig. Dit is echter maar voor een beperkt aantal locaties het geval. Dat betekent dat de gemeente in sterke mate afhankelijk is van medewerking van grondeigenaren en ontwikkelaars. Het kan dus voorkomen dat prioritaire locaties moeilijk van de grond komen en omgekeerd, locaties met een lage prioriteit waar een initiatiefnemer snel mee aan de slag wil.

Om met dergelijke situaties om te kunnen gaan, hebben we flexibiliteit in het programma aangebracht in de vorm van spelregels, waarmee de prioriteitsvolgorde van een project kan worden aangepast. Deze spelregels zijn in hoofdstuk 3 beschreven. Het kan ook zijn dat zich nieuwe kansen voordoen (gewijzigde omstandigheden bij bestaande locaties) of dat kansrijke locaties opduiken die we nu nog niet kennen. Om het hoofddoel te bereiken is het daarom belangrijk dat het programma flexibel is en dat we dit monitoren en eventueel bijstellen.

2.4 PlanMER beoordeling

Bij het voorbereiden van een omgevingsprogramma dient rekening te worden gehouden met een mogelijke verplichting tot het doorlopen van een milieueffectrapportage (m.e.r.). Het programma is namelijk kaderstellend voor ruimtelijke ontwikkelingen die milieugevolgen met zich mee kunnen brengen.

Gezien de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen is geen sprake van een directe m.e.r.-plicht, maar dient te worden beoordeeld of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden die aanleiding geven tot het doorlopen van een m.e.r. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de criteria uit de Europese m.e.r.-richtlijn. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 2.

Uit de m.e.r.-beoordeling blijkt dat met de uitgangspunten die in het programma zijn vastgelegd voor toekomstige locaties voor wonen, voorzieningen en werken, belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Om die reden is het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure niet nodig. Daarbij is conform de wettelijke eisen gekeken naar de aard en omvang van de mogelijke ontwikkelingen, de locaties en de potentiële effecten. Wel is in de m.e.r.-beoordelingsnotitie een aantal aandachtspunten opgenomen voor de verdere uitwerking van de plannen en de onderzoeksopgave in het kader van de benodigde vervolgbesluiten. Daarbij gaat het in het bijzonder om de mogelijke gevolgen van de gebiedsontwikkelingen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden en de mogelijke mobiliteitseffecten en de eventueel daarmee samenhangende maatregelen. Ook op het vlak van bijvoorbeeld omgevingsveiligheid, geluid,

klimaatadaptatie, beschermde flora & fauna, landschap, cultuurhistorie en energie kan sprake zijn van randvoorwaarden of kunnen maatregelen noodzakelijk zijn. Wanneer bij de uitwerking van de plannen rekening wordt gehouden met deze randvoorwaarden en tijdig de benodigde maatregelen worden getroffen, zal geen sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. In het kader van de vervolgbesluiten (wijziging of afwijking van het omgevingsplan) zal op projectniveau een meer gedetailleerde m.e.r.-beoordeling nodig zijn op basis van specifiek onderzoek.

3 Programma

Het programma bestaat uit een prioriteitsvolgorde van alle nu bekende potentiële locaties die in aanmerking komen om de woningbouw- en werkopgave te faciliteren. Daarvoor brengen we eerst de locaties in beeld (paragraaf 3.1). In paragraaf 3.2 koppelen we daar een prioriteitsvolgorde aan voor de kernen Raalte en Heino. In paragraaf 3.3 geven we aan hoe we gaan prioriteren in de Buurtdorpen. We hanteren tot slot spelregels als zich kansen aandienen voor nieuwe locaties of als een andere prioriteitsvolgorde wenselijk is (paragraaf 3.4).

3.1 Locaties

Om alle mogelijkheden te verkennen, zijn er in totaal 79 potentiële locaties voor wonen en werken aangedragen vanuit de Groeibeelden, verdeeld over de kernen Raalte en Heino en de zeven buurtdorpen. In onderstaande tabel is dat zichtbaar gemaakt. De locaties die nu al in uitvoering zijn, zitten daar niet in.

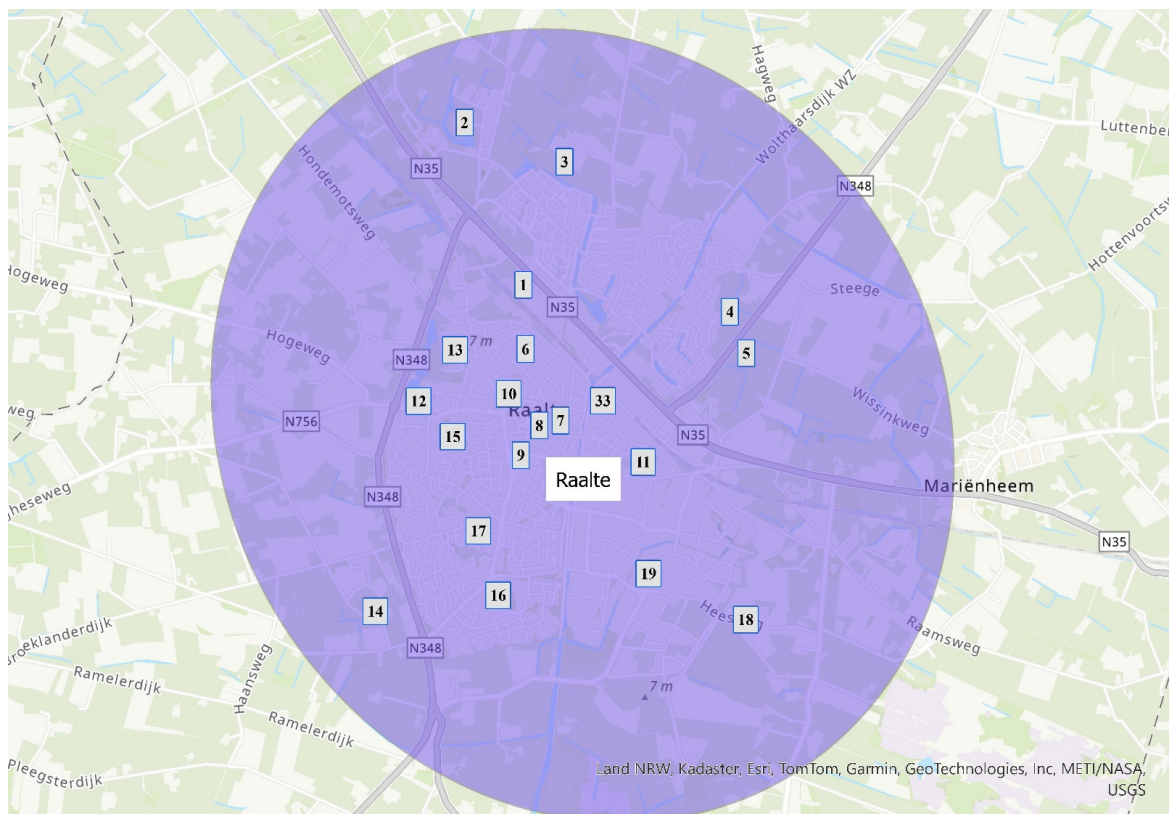
kernen	aantal locaties
Raalte	19
Heino	13
buurtdorpen	
Broekland	7
Heeten	9
Laag Zuthem	6
Lierderholthuis	6
Luttenberg	6
Mariënheem	7
Nieuw-Heeten	6

3.1.1 Raalte

In Raalte zijn 19 locaties (Groeibeelden) onderzocht, verdeeld over zes deelgebieden binnen de kern. De locaties zijn in onderstaande tabel weergegeven. Aan elk deelgebied is een bandbreedte aangegeven van het aantal te realiseren woningen en, indien van toepassing, het oppervlak aan voorzieningen en werklocaties (indicatief). In totaal gaat het om ongeveer 1.610 woningen en 15 tot 30 hectare werkgebied. Alle locaties in Raalte zijn weergegeven op kaart 1.



RAALTE		
Deelgebied + laadvermogen	Nr locatie	Sublocatie deelgebied
Raalte Noord 470-735 woningen 0,5 ha voorzieningen	2	Inbreiding Franciscushof
	3	Afronding woonwijken Raalte Noord
	4	(Tijdelijk) wonen oostrand Raalte
	5	Wonen en werken oostzijde na verlegging N348
Raalte Stationsgebied 580-1.150 woningen 2 ha voorzieningen 6 ha werken	1	Herontwikkeling spoorzone Raalte
	6	Inbreiding bestaande woonwijk Blekkerhoek
	7	Centrum Raalte deelgebied oostzijde
	8	Centrum Raalte deelgebied winkelhart
	9	Centrum Raalte deelgebied Domineeskamp
	10	Herontwikkeling locatie gemeentehuis Raalte
Drostenkamp 40-95 woningen	11	Weilandjes achter Enkstraat / Almelosestraat
	12	Herontwikkeling / transformatie bestaande kantoorlocaties / vastgoed zuidzijde Drostenkamp
Raalte West 35-65 woningen 3,5 ha werken	13	Door ontwikkelen campus Drostenkamp
	14	Kansen voor innovatieve en/of regionale werklocaties
Raalte Woonbuurten 205-425 woningen 0,5 ha voorzieningen 1 ha werken	15	Herontwikkeling SV Raalte
	16	Herontwikkeling cluster bedrijvigheid en detailhandel
	17	Inbreiding bestaande wijken Raalte Zuid
Raalte Oost 17- 20 ha werken	18	Uitleg bedrijventerrein De Zegge naar oostzijde
	19	Verdichten bestaande bedrijventerrein Raalte

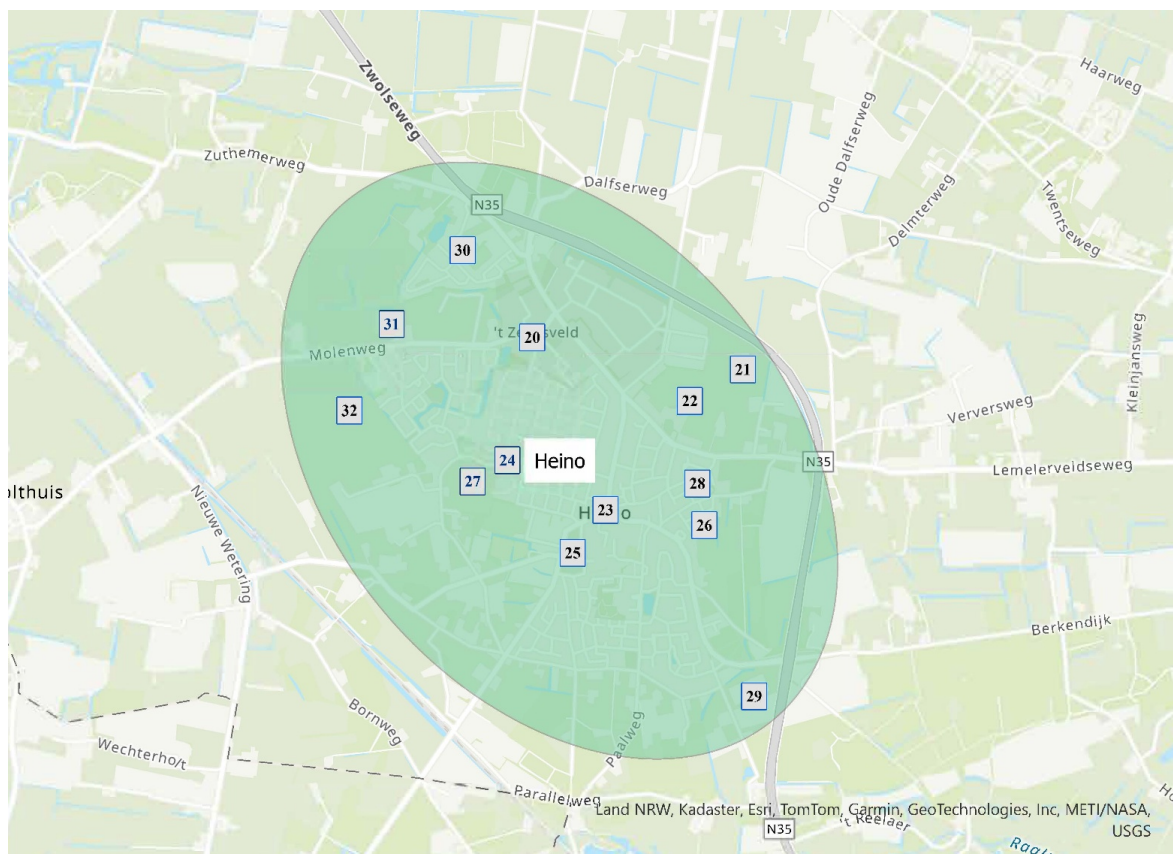


Kaart 1, ontwikkellocaties Raalte

3.1.2 Heino

In Heino zijn 13 locaties onderzocht, verdeeld over vijf deelgebieden binnen de kern. De locaties zijn in onderstaande tabel weergegeven. Aan elk deelgebied is een bandbreedte aangegeven van het aantal te realiseren woningen en, indien van toepassing, het oppervlak aan voorzieningen en werklocaties. In totaal gaat het om ongeveer 810 woningen. Alle locaties in Heino zijn weergegeven op kaart 2.

HEINO		
Deelgebied + laadvermogen	Nr locatie	Sublocatie deelgebied
Heino Noord-Oost 230-310 woningen 12 ha werken	20	Herontwikkeling bestaand bedrijventerrein 't Zeegsveld
	21	Verdere uitleg bedrijventerrein Blankenfoort
	22	Herontwikkeling locatie Van der Capellenweg ('Braakman')
Heino Dorpskern 195-330 woningen 0,5 ha voorzieningen	23	Diverse centrumlocaties herontwikkelen
	24	Herontwikkelen locatie Gouden Emmer
	25	Herontwikkeling Kerkweide Heino
	28	Herontwikkeling Marktstraat Heino
Heino Zuid-Oost 80-130 woningen	26	Herontwikkeling ijsbaanlocatie Heino
	29	Locatie Fakkert/Kamphof (in afwachting van opwaardering N35)
Heino Zuid-West	27	Herontwikkeling es Brinkweg Heino
Heino Noord-West 310-415 woningen	30	Transformatie naar permanente bewoning recreatiepark Landgoed Old Heino
	31	Verdere uitleg woongebied Molenwijk
	32	Verdere uitleg bestaand woongebied Kiezebos



Kaart 2, ontwikkellocaties Heino



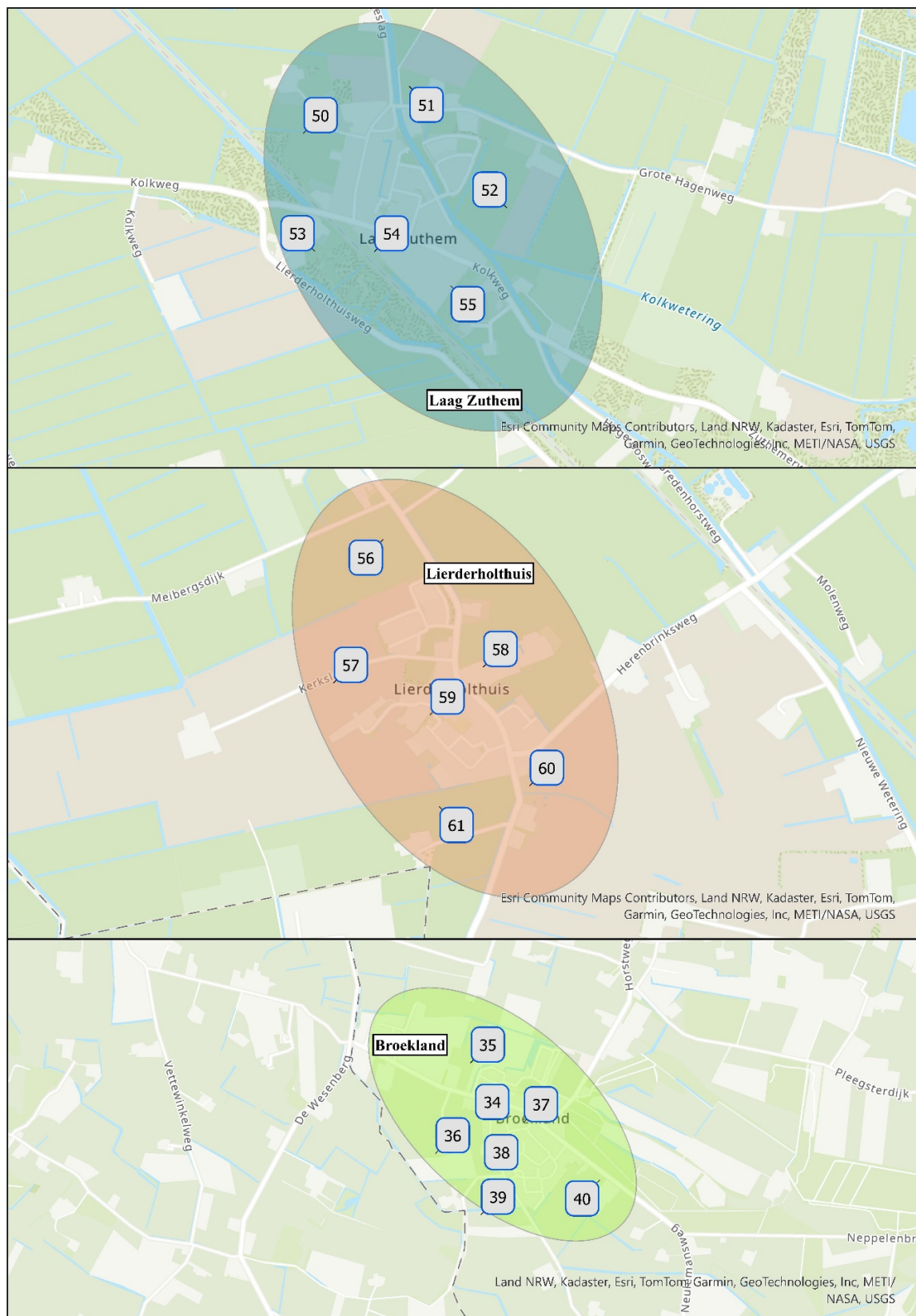
3.1.3 Buurtdorpen

Voor de buurtdorpen zijn 47 potentiële locaties onderzocht, verdeeld over zeven buurtdorpen. In elk buurtdorp zijn deelgebieden onderscheiden die in onderstaande tabel zijn weergegeven. Voor elk buurtdorp is een bandbreedte van het aantal te realiseren woningen weergegeven. De opgave betreft ongeveer 580 woningen. Per buurtdorp is een kaartje met de potentiële locaties bijgevoegd in bijlage 1.

Samen met de buurtdorpen bekijkt de gemeente welke locaties ontwikkeld kunnen worden. Er zijn nu namelijk veel meer locaties in beeld dan nodig. Ook is er nog geen onderscheid gemaakt tussen in- en uitbreidingslocaties.

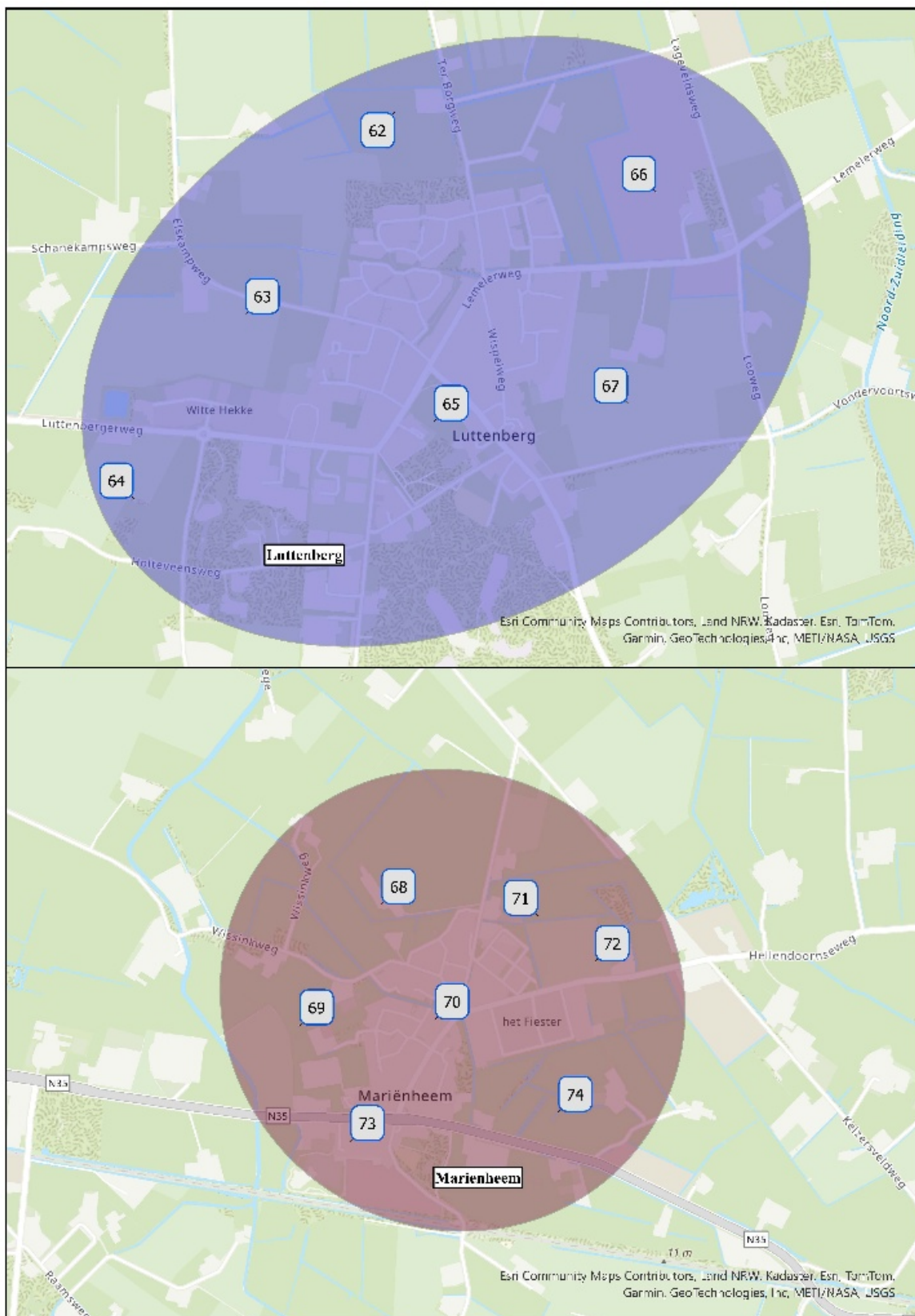
Broekland		
195 - 340 woningen	34	Dorpshart
	35	Noord
	36	West
	37	Tussen de Horstweg en Pereland
	38	Veldje Langerhorstweg
	39	Zuidwest
	40	Zuidoost
Heeten		
230 - 530 woningen	41	Noordwest
	42	omgeving school
	43	rondom het Dorpsplein
	44	Langs de Dorpsstraat
	45	West
	46	Zuidwest
	47	Noordoost
	48	Oost
	49	Zuidoost
Laag Zuthem		
65 - 165 woningen	50	Noordwest
	51	Noord
	52	Oost
	53	West
	54	Kolkweg
	55	Zuidoost
Lierderholthuis		
95 - 210 woningen	56	Noord
	57	West
	58	Liederholthuisweg
	59	Dorpshart
	60	Oost
	61	Zuid

Luttenberg		
155 - 440 woningen	62	Noord
	63	West
	64	Zuidwest
	65	Dorpshart
	66	Noordoost
	67	Oost
Mariënheem		
55 - 155 woningen	68	Noord
	69	West
	70	Centraal in het dorp
	71	Noordoost
	72	Oost
	73	Nijverdalseweg
	74	Zuidoost
Nieuw Heeten		
75 - 210 woningen	75	Noord
	76	Sallandse Hoeve
	77	Zwarteweg
	78	Dorpshart
	79	Zuidoost
	80	Zuid



Kaart 3, ontwikkellocaties Laag Zuthem, Liederholthuis en Broekland





Kaart 4, ontwikkellocaties Heeten, Luttenberg, Nieuw Heeten en Mariënheem

3.2 Prioriteiten Raalte en Heino

Om tot een prioriteitsvolgorde te komen, hebben we voor Raalte en Heino de haalbaarheid onderzocht en toepassing ge geven aan relevante criteria (bijdrage aan gemeentelijk beleid, bijdrage aan de groei-opgave, grondpositie en omgevingsaspecten, waaronder verkeersgerelateerde effecten). Daarnaast speelt de politieke besluitvorming een belangrijke rol in de prioriteitsstelling.

De uitkomst daarvan levert een prioriteitsvolgorde op in drie categorieën:

- a. **Hoogste prioriteit, ontwikkeling voorzien nu (in uitvoering/in voorbereiding/besluit college of zwaarder)**

Dit zijn de locaties die inmiddels in uitvoering zijn en locaties die al concreet in voorbereiding zijn op basis van genomen besluiten. Dat wil zeggen: er is een planologische bouwtitel (de harde plannen), er is gestart met de planologische procedures om tot uitvoering over te kunnen gaan, of er is een intentie- (IOK) of samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten, een principebesluit genomen of een voorkeursrecht gevestigd.

- b. **Hoge prioriteit, ontwikkeling of voorbereiding voorzien voor 2033 (nog geen besluit)**

Dit zijn locaties waarbij op basis van de afweging van de criteria is gebleken dat ze kansrijk zijn om op relatief korte termijn in uitvoering te worden genomen. In deze categorie vallen ook die locaties die weliswaar een hoge prioriteit hebben, maar die niet op korte termijn ontwikkeld kunnen worden, bijvoorbeeld door hun afhankelijkheid van andere ontwikkelingen die op langere termijn spelen (denk aan reconstructie van de N35/N348). Toch moeten voorbereidingen op korte termijn worden gestart, gezien de te verwachten lengte van het planproces.

- c. **Lagere prioriteit (reservelijst)**

Dit zijn locaties waarvan realisatie of de voorbereiding ervan op langere termijn kan worden voorzien. Deze locaties zijn op dit moment niet nodig om de groeiambitie te halen.

Nog niet bekende locaties

De Groeibeelden zijn niet uitputtend. Er zijn ook kleinere particuliere initiatieven die bijdragen aan de groeiambitie. Deze worden op haalbaarheid en aan de criteria getoetst (Raalte en Heino), dan wel aan hun kansrijkheid (buurtdorpen) en krijgen op basis daarvan een prioriteit.

3.2.1 Prioriteit I (in voorbereiding/uitvoering, of besluit)

Deze locaties hebben de hoogste prioriteit en worden op korte termijn opgepakt. We maken daarbij een onderscheid in harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit.

Harde plancapaciteit

Onder harde plancapaciteit vallen plannen waarvoor een planologische bouwtitel voorhanden is. Deze locaties zijn niet in de Groeibeelden opgenomen maar tellen wel mee in de monitoring. Het betreft de volgende locaties:



RAALTE	Aantal woningen
Doumalocatie	84
Franciscushof zuid	171
Brinkhof	20
Herbestemming Kerkstraat	12
Bredenhorst	53
De Ware	24
Nieuwe Deventerweg	13
<i>Totaal Raalte</i>	<i>377</i>
HEINO	
Molenwijk 1	75
Veltkamplaan	24
Van der Vechte (plan Vloedstroom)	11
<i>Totaal Heino</i>	<i>110</i>
Totaal Raalte en Heino	487

Zachte plancapaciteit

Onder zachte capaciteit verstaan we die plannen waarvoor nog een planologische procedure moet worden gevolgd, alvorens tot realisatie over kan worden gegaan, maar waarover wel besluitvorming heeft plaats gevonden (principebesluit, IOK, SOK, e.d.). Hieronder vallen ook de plannen waarvoor de gemeenteraad in maart 2024 het college opdracht heeft gegeven om aan de slag te gaan. Dit zijn de locaties **stationsgebied Raalte (centrum en spoorzone), Raalte-Noord en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg**. Belangrijke overwegingen bij deze keuze zijn de mobiliteitstransitie, het ontwikkelen van een aantrekkelijke stationslocatie en inbreiding voor uitbreiding. Dat laatst argument geldt niet voor Raalte Noord, waar sprake is van een logische afronding van dit uitbreidingsgebied. Daarnaast kennen deze gebieden hun gebiedsspecifieke motieven, drijfveren een aandachtspunten. Deze zijn in onderstaande tabellen benoemd.

Voor deze locaties heeft de gemeenteraad ook een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Dat betekent dat deze gebieden de hoogste prioriteit hebben. De ambitie is om de projecten in deze gebieden voor 2033 te realiseren.



RAALTE PRIO 1			
nr	gebied	deelgebied	belangrijkste drijfveren/argumenten
3	Noord	Afronding Raalte Nrd (u)	• levert grote bijdrage aan de opgave • voorkeursrecht gevestigd • ruime keuze in woontypologie, kansen voor aanbod kleinere wooneenheden en lager prijssegment
1	Stations-gebied	Spoorzone (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit goed aan bij Rijksbeleid en gemeentelijke ambitie voor duurzame mobiliteit (subsidiemogelijkheden) • kans verhuizing gemeentehuis
6	Stations-gebied	Blekkerhoek (i)	• beperkte mogelijkheden die snel ten koste gaan van groen • subsidieaanvraag woningbouwcoöperatie
7	Stations-gebied	Centrum oostzijde (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • goede mogelijkheden inbreiding • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid
8	Stations-gebied	C-winkelhart (i)	• Beperkte mogelijkheden inbreiding • Geen/nauwelijks verkeerstoename mogelijk
9	Stations-gebied	Centrum Domineeskamp (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • kansen voor groene invulling woningbouw
10	Stations-gebied	Locatie gemeentehuis (i)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • kansen voor groene invulling woningbouw • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid
11	Stations-gebied	Enkstraat (i)	• kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid

De Groeibeelden vormen een momentopname van de ontwikkeling van wonen, voorzieningen en werklocaties. Intussen gaat de ontwikkeling verder. Voor Raalte Noord en Stationsgebied heeft dat de volgende consequenties:

- Voor Raalte Noord zijn de kaders voor het masterplan inmiddels door de raad vastgesteld (8 mei 2025). Daarin is een bandbreedte van 750 tot 1.000 woningen genoemd.
- Voor het Stationsgebied is er een aangepaste indeling gemaakt. We onderscheiden de Spoorzone (deelgebied 1), het Centrum (deelgebieden 7 t/m 10) en Blekkerhoek (deelgebied 6). Voor deze gebieden wordt één ontwikkelkader opgesteld waarbij een bandbreedte van 580-1.150 woningen, 2 ha voorzieningen en 6 ha werken wordt gehanteerd. De exacte gebiedsbegrenzing wordt bij het ontwikkelkader meegenomen. Het gebied Enkstraat wordt niet in dit ontwikkelkader meegenomen.

HEINO PRIO 1			
nr	gebied	deelgebied	belangrijkste drijfveren/argumenten
22	Heino N-O	Van der Capellenweg (u)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit aan bij bestaand stedelijk gebied
24	Heino Dorps-kern	Gouden Emmer (i)	• bijdrage aan groeiopgave voorzieningen • besluit voor voorzieningen (er komen huisartsen) • nagenoeg geen ruimte over voor woningbouw
31	Heino N-W	Molen-wijk2(u)	• levert grote bijdrage aan groeiopgave • sluit aan bij de laatste uitbreiding van bestaand stedelijk gebied

3.2.2 Prioriteit II

Over de locaties met prioriteit II heeft nog geen formele besluitvorming plaats gevonden. De locaties krijgen op basis van haalbaarheid, koppelkansen en andere criteria een hoge prioriteit. Het is de bedoeling deze locaties voor 2033 te realiseren.



RAALTE PRIO 2				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
16	Raalte Woonbuurten	Herontw. Bedr.h en detailhandel (i)	• levert redelijke bijdrage aan groeiopgave • draagt bij aan beleidsdoelen, mits (zie >) • goed ontsloten • kansrijk m.b.t. milieu, financiën • prominent gelegen aan invalsweg • aansluitend aan woonbuurt • transformatie naar gemengd gebied • ruimtelijke kwaliteit	• draagt bij aan beleidsdoelen, mits ontwerp rekening houdt met klimaat, groen, biodiversiteit, etc. • uitkopen/verplaatsen bedrijven
19	Raalte Oost	Verdichten bedr.terr. (i)	• kansen voor verduurzaming • zuinig ruimtegebruik • versterken economisch cluster • kwaliteitsimpuls	• verkeersdruk neemt toe • (nog) minder ruimte voor maatregelen op het gebied van klimaat, groen. • in samenhang bezien met aanpassing N348
2	Noord	Inbreiding Franciscushof	• beperkte bijdrage aan de opgave • zuinig ruimtegebruik • eigen grond gemeente	• laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie) • uitgangspunten en randvoorwaarden Franciscushof (ruim 10 jaar geleden)
4	Noord	Oostrand (u)	• relatief grote bijdrage aan de opgave • koppelkansen • uitsluitend aan bestaande wijk	• laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
12	Raalte Drostenkamp	Kantoorlocaties (i)	• relatief grote bijdrage aan de opgave • inbreiding • kansen voor woningbouw naast zorgvoorzieningen	• geluid en risicocontour N348 • werken verplaatsen naar spoorzone
17	Raalte Woonbuurten	Inbreiding Raalte zuid (i)	• inbreiding/zuinig ruimtegebruik • kansen voor doelgroepen, kansen voor betere mix, levensloopbestendig, differentiatie in de wijk	• behoud groenstructuren/biodiversiteit • klimaatadaptatie
18	Raalte Oost	De Zegge (O) (u)	• samenhang met toekomstige ontsluiting • samenhang onderzoek regionaal bedrijven-terrein • aaneensluitend aan bestaande werklocatie • goed aan te sluiten	• uitvoerbaarheid aantonen i.v.m. stikstof. Zo snel mogelijk uitzoeken of het kan en anders op zoek een naar andere zoeklocatie

HEINO PRIO 2				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
20	Heino N-O	't Zeegsveld (i)	• kansen voor verbeteren dorpsentree • kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid • beperkte bijdrage groeiopgave • veel eigenaren, vraagt veel capaciteit • beter functioneren gebied	• verplaatsen (enkele) bedrijven
21	Heino N-O	Blankenfoort (u)	• grote bijdrage aan groeiopgave (werken) • herstructurering • ruimtelijke kwaliteitswinst • zuinig ruimtegebruik • zichtlocatie N35	• rekening houden met N35 • laag gelegen (veel grondverzet, klimaatadaptatie)
23	Heino Dorpskern	Centrum Locaties (i)	• levert kleine bijdrage aan groeiopgave • Inbreiding • Economische functioneren centrum • Wonen voor doelgroepen bij voorzieningen	• parkeren
28	Heino Dorpskern	Marktstraat (i)	• levert redelijke bijdrage aan groeiopgave • inbreidingslocatie • kansrijk m.b.t. milieu en beleid	• in ontwerp rekening houden met klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.
30	Heino N-W	Old Heino (i)	• levert redelijke bijdrage aan groeiopgave • kansrijk m.b.t. milieu • kwaliteitsverbetering	• effecten op natuur en landschap

3.2.3 Prioriteit III (reserve)

Deze locaties hebben een lagere prioriteit en staan daarom op de reservelijst. Onder motivering is te lezen waarom een lagere prioriteit is gegeven. Als er aanleiding is om een hogere prioriteit aan een locatie te geven, dan moet op zijn minst een oplossing beschikbaar zijn voor de genoemde aandachtspunten.

RAALTE PRIO 3				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
5	Noord	Wonen en werken oost-zijde (u)	afhankelijk van plannen N348 en N35. Voorbereiding en uitvoering kosten veel tijd. Eerst duidelijkheid krijgen over infra (MIRTverkenning N35)	- geluidsbelasting N348 en N35 - laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
13	Raalte Drostenkamp	Campus (i)	kleine bijdrage aan de opgave	- geluid en risicocontour N348 - werken verplaatsen naar spoorzone
14	Raalte West	Innovatieve werkloc. (u)	- draagt beperkt bij aan opgave werklocaties - ligging in agrarisch buitengebied, niet aansluitend aan stedelijk gebied - salderingsmogelijkheden agrarische bedrijven	- inpassing NLC en waterberging - maatschappelijke acceptatie
15	Raalte woonbuurten	Herontw. vv Raalte (i)	- levert redelijke bijdrage aan groeiopgave - kan bijdragen aan beleidsdoelen - kansrijk m.b.t. milieu, financiën en beleid - actieve vereniging, ontmoetingsplek voor de wijk	bij ontwerp rekening houden met beleidsdoelen (klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.)
HEINO PRIO 3				
nr	gebied	deelgebied	Motivering (wat geeft de meeste doorslag)	Aandachtspunten (nadere onderzoeken voor onderbouwing)
25	Heino Dorpskern	Kerkweide (i)	karacteristieke groene ruimte	- maatschappelijke acceptatie - in ontwerp rekening houden met klimaat, groen, biodiversiteit, e.d.
26	Heino Z-O	IJsbaan (u)	- levert beperkte bijdrage aan groeiopgave - kansrijk m.b.t. milieu, financiën - laaggelegen - maatschappelijke groene functie	- maatschappelijke acceptatie - laag gelegen (veel grondverzet, klimaatadaptatie)
27	Heino Z-W	es Brinkweg (u)	- beschermde onderdeel groenhoofdstructuur - landschappelijke kwaliteit	
29	Heino Z-O	Fakkert/Kamphof (u)	opwaardering N35 heeft groot effect op ontwikkelmogelijkheden (bij ongelijkvloerse kruisingen blijft er niet veel over planning afhankelijk van N35)	laag gelegen (grondverzet, klimaatadaptatie)
32	Heino N-W	Kiezebos (u)	- levert grote bijdrage aan groeiopgave - inbreiding en Molenwijk nu voldoende - veel eigenaren - laag gelegen (grondverzet, klimaat)	

3.3 Prioriteiten buurtdorpen (Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten)

De gemeente wil groei van de buurtdorpen op een zorgvuldige en duurzame wijze vormgeven. Daarbij wordt groei in de gemeente aangegrepen om een toekomstbestendige leefomgeving te maken die zorgt dat het prettig leven blijft in de gemeente Raalte.

In april 2025 heeft de gemeenteraad kennis genomen van de Groeibeelden voor de buurtdorpen. In de verkenning van de kernen Broekland, Heeten, Laag Zuthem, Lierderholthuis, Luttenberg, Mariënheem en Nieuw Heeten is per kern een overzicht gegeven van potentiële ontwikkelrichtingen voor de korte en middellange termijn met daarbij een overzicht van kansen en aandachtspunten. Dit resulteert in een

shortlist van potentieel geschikte inbreidings- en uitbreidingslocaties per kern. De kaarten met de indicatieve locaties en de aandachtspunten zijn opgenomen in bijlage 1. Dit zijn (veel) meer locaties dan per dorp nodig zijn. Daarom is er per kern nog een nadere afweging en keuzeproces nodig en dit kan niet voor alle 7 buurtdorpen tegelijk. Om die reden heeft de gemeenteraad in april 2025 een prioriteringskader vastgesteld. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven per buurtdorp, op basis van de uitkomsten van het prioriteringskader en de Groeibeelden tot nadere specifieke locatiekeuze per dorp te komen en dit te verwerken in een actualisatie/programmatische uitwerking van de Omgevingsvisie.

De uitgangspunten voor afweging en prioritering zijn als volgt:

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

In de periode 2019-2023 zijn de woningen relatief gelijkmatig verdeeld over de kernen. In totaal zijn er in de periode 2023-2033 ongeveer 600 woningen nodig voor de buurtdorpen. Per maart 2025 zijn al circa 300 woningen gerealiseerd, in uitvoering of in de planning opgenomen.

Buurtdorp	Aantal woningen op 1-1-2023 [A]	Percentage van totale omvang buurtdorpen [B]	Benodigde groei in aantallen 2023-2033 [C]	Gerealiseerd/in uitvoering/in de planning 2023-2033 [D]	Nog in te vullen programmering absoluut [E=C-D]	Nog in te vullen programmering procentueel [F=E/A]
					65	
					53	
Totaal buurtdorpen	4475	100%	580	406	174	4%

Figuur 3 Buurtdorpen, behoefte en planning

Om te voldoen aan de groeiopgave zijn we dus al aardig op weg. Alleen in Laag Zuthem zijn op dit moment geen projecten in beeld voor nieuwbouw.

Voor de aspecten “behoefte per kern” en “koppelkansen” is er een verdere uitwerking nodig per buurtdorp, omdat dit verder gaat dan enkel een cijfermatige analyse. Daar waar we in het verleden vooral keken naar uitbreidingslocaties en gemeentelijke aankopen, zien we dat ook in de buurtdorpen de opgave meer en meer op inbreiding zal plaatsvinden. Denk hierbij aan vrijkomende kerkgebouwen, scholen en ander vastgoed. Bij de te maken prioritering wordt nadrukkelijk ook gekeken naar inbreidingskansen in een kern (inbreiding voor uitbreiding) en koppelkansen voor infra, groen en water. De hoofdlijnen hiervan zijn in beeld maar leiden nog niet tot een definitieve keuze voor de buurtdorpen. Daar gaan we de komende periode mee aan de slag en doen dat in nauw overleg met de buurtdorpen zelf.

3.4 Spelregels

De kansrijke locaties zijn naar voren gekomen na een integrale beoordeling op basis van de Ontwikkelprincipes Nieuw versterkt bestaand, Slim en efficiënt ruimtegebruik en Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen.

De prioriteitsvolgorde voor Raalte en Heino is bepaald op basis van koppelkansen, haalbaarheid en andere criteria. Die voor de buurtdorpen wordt met de kernen zelf bepaald. Dit is een prioriteitsvolgorde met de kennis van nu. Die is niet in beton gegoten en kan in de toekomst wijzigen. In de praktijk spelen ook andere factoren die van invloed zijn op de prioriteitsvolgorde. Zo kunnen ontwikkelingen in de markt en op het gebied van wet- en regelgeving van invloed zijn op deze volgorde. Als een ontwikkelaar initiatief wil nemen voor een locatie met lage prioriteit, zal op dat moment beoordeeld moeten worden of ambtelijke capaciteit vrijgemaakt kan worden om mee te werken aan het initiatief. Dat zou het geval kunnen zijn als belemmeringen in de haalbaarheid worden opgelost of als er vertraging optreedt in de locaties met een hoge prioriteit.

Er zijn al diverse projecten in uitvoering of in voorbereiding. Niet alle locaties waar nog geen besluiten over zijn genomen, kunnen tegelijk worden begeleid omdat de ambtelijke capaciteit is begrensd. Vuistregel is hoe meer woningen er op een locatie kunnen worden gerealiseerd, hoe efficiënter die ambtelijke capaciteit kan worden ingezet. Als omstandigheden wijzigen, toetsen we locaties opnieuw aan de spelregels. Dat geldt ook als zich nieuwe initiatieven voordoen die we nu nog niet kennen. Op deze wijze kent het programma voldoende flexibiliteit om risico's in de voortgang het hoofd te kunnen bieden.

Voor de buurtdorpen geldt dat verandering in prioriteit en nadere uitwerking van locaties in samenwerking met buurtdorpen wordt bepaald.

Projecten kunnen in prioriteit omhoog schuiven als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Uit monitoring blijkt dat er onvoldoende woningen worden gerealiseerd om het doel te behalen en er daarom meer projecten met de hoogste prioriteit nodig zijn. Bijvoorbeeld als er minder woningen op locaties worden gerealiseerd dan nu gedacht, of als locaties afvallen.
- Er een substantiële bijdrage wordt geleverd aan het programma (met een accent op Raalte en Heino).
- Er een substantiële bijdrage aan de leefbaarheid wordt geleverd (accent in de buurtdorpen).
- Er een substantiële kwalitatieve bijdrage aan de opgave wordt geleverd.
- Het ontwerp rekening houdt met beleidsdoelen (klimaat, energie, biodiversiteit, etc.).
- Er koppelkansen zijn met andere beleidsdoelen.
- Omgevingsaspecten geen belemmering vormen.
- Als wordt voldaan aan (veranderde) wet- en regelgeving.

De volgende uitgangspunten zijn mede bepalend voor het wijzigen van de prioriteitsvolgorde. Daarbij dienen de volgende aandachtspunten in ogenschouw te worden genomen:

Uitgangspunt	Aandachtspunten
Noodzaak	• Is het noodzakelijk tot een andere prioriteitstelling te komen? Dat is eigenlijk alleen het geval als dreigt dat we onze planning niet halen.
Ontwikkelprijncipes	• Nieuw versterkt bestaand, slim en efficiënt ruimtegebruik en Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. • Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bij inbreiding is de kans groot dat verstening verder toeneemt en dat de gevolgen voor klimaat nadelig zullen zijn. Het prioriteit geven aan een inbreidingslocatie vraagt dus om een zorgvuldige inrichting, waarbij groen en een minimaal gebruik van verhardingen nadrukkelijk onderdeel van het ontwerp zijn. Voor uitbreidingslocaties geldt het omgekeerde. Die gaan in de regel ten koste van natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden en agrarisch grondgebruik. In het ontwerp zal nadrukkelijk rekening moeten worden gehouden met zorgvuldige overgangssituatie van het bebouwd gebied naar het landelijk gebied.
Groeiopgave	• Grote kern: (0-25) beperkt / gemiddeld (26-100) / boven 100 (groot) • indicatief
Leefbaarheid	• Bij wijziging in prioriteit moet zeker zijn gesteld dat een leefbare woonomgeving kan worden gecreëerd. Dat betekent dat op voorhand moet worden aangetoond dat aan alle leefbaarheidsvoorwaarden kan worden voldaan. Denk daarbij aan uitvoerbaarheid op het gebied van stikstof en andere omgevingsaspecten, verkeer, klimaatadaptatie, biodiversiteit, etc. • Voor de leefbaarheid van enkele buurtdorpen is het belangrijk dat er bouwomgankelijkheden zijn.
Afhankelijkheid	• Geen afhankelijkheid van andere projecten die de doorlooptijd belemmeren.
Inschatting hoe snel de locatie in uitvoering kan worden genomen	• Lengte planproces.
Inschatting efficiëntie/benodigde inzet ambtelijke capaciteit	
Conclusie prioritering	• 1-2-3, of niet opnemen.

Ook zijn nieuwe projecten mogelijk die nu nog niet op de lijst staan. Voor Raalte en Heino beoordelen we dergelijke projecten op vergelijkbare manier (haalbaarheid en andere criteria) als bij de bestaande locaties, waarbij de bijdrage aan de groeiopgave zwaar weegt. Voor de buurtdorpen beoordelen we nieuwe locaties aan de hand van de criteria die we bij de Groeibeelden hebben gehanteerd. Daarbij ligt het accent op de leefbaarheid van de buurtdorpen.

Deze beoordelingen doen we wederom op basis van expert judgement (deskundigenoordeel).

4 Uitvoering

Dit programma is geen doel op zich, het is een stap op weg naar realisatie van 3.000 woningen, bijbehorende voorzieningen en 15 tot 30 hectare netto uitgeefbaar bedrijventerrein. In paragraaf 4.1 gaan we in op de vervolgstappen die nodig zijn om van dit programma tot realisatie te komen. Daarnaast kent het instrument programma conform de Omgevingswet de verplichting om het programma te monitoren. Op basis van deze monitoring kan de gemeente zo nodig extra maatregelen inzetten, mocht de planning onverhoopt niet worden gehaald. Hoe we dit voor ons zien, is beschreven in paragraaf 4.2.

4.1 Vervolgstappen

Wij geven in deze paragraaf een overzicht van de vervolgstappen die nodig zijn om het programma uitgevoerd te krijgen. Deze vervolgstappen zijn afhankelijk van de rol die de gemeente aanneemt bij de realisatie van dit programma. Daarom gaan we daar eerst op in. Vervolgens brengen we de stappen in beeld die nodig zijn om tot vergunningen te komen die nodig zijn om de locaties te realiseren.

4.1.1 Verdere invulling van de rol van de gemeente

term situationeel grondbeleid. Dat betekent dat per ontwikkeling en per locatie wordt bekeken of de gemeente actief grondbeleid, faciliterend grondbeleid hanteert of een publiek-private samenwerking aangaat.

Hiervoor zijn ook verschillende tussenvormen voorstelbaar. Als een gemeente geen grondpositie bezit voor een locatie met hoge prioriteit kan zij de beoogde gebiedsontwikkeling trachten te stimuleren. Bijvoorbeeld door belangstelling te peilen bij ontwikkelende partijen en een gebiedsproces op poten te zetten die alle relevante partijen bij elkaar brengt. Het uitschrijven van tenders is daar ook een voorbeeld van. Op die manier kan de gemeente meer regie voeren en niet louter faciliterend zijn, zonder zelf een grondpositie te hebben. Deze acties gaan vooraf aan het uitvoeren van juridische en planologische procedures (zie 4.1.2).

Bij de prioritering speelt de grondpositie van de gemeente een belangrijke rol. Als de gemeente gronden verwerft (of een voorkeursrecht vestigt), betekent dit dat een hoge prioriteit aan dergelijke locaties wordt gegeven. Het moge duidelijk zijn dat de rollen en taken van de gemeente bij een actief grondbeleid intensiever zijn dan bij een faciliterend grondbeleid. Bij elke gebiedsontwikkeling heeft de gemeente altijd de rol van toetsers; zij toetst of het vaststellingsbesluit van een omgevingsplan of Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) behorend bij de gebiedsontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden van beleid en aan overige wet- en regelgeving.

Deze toetsing dient integraal plaats te vinden. In dit programma wordt vooral gekeken naar de programmering van woningen, voorzieningen en werklocaties. Daarnaast moeten andere beleidsterreinen nadrukkelijk een rol in de toetsing vervullen. Dat moet niet alleen op projectniveau gebeuren maar ook projectoverstijgend. Zo moeten voorzieningen voor de energietransitie en verkeersoplossingen in samenhang worden gezien en niet op projectniveau. Datzelfde geldt voor leefbaarheidsaspecten (groenstructuren, basisonderwijs, zorg, etc.) waarvoor ook afwegingen gemaakt moeten worden tussen de verschillende projectgebieden.

Dit vraagt om afstemming op een tussenniveau (tussen dit programma en de afzonderlijke projecten). Daarvoor is een duidelijke rol- en taakverdeling nodig en een heldere coördinatie tussen betrokken projectleiders en sectorspecialisten. Het opgaveteam Groei bewaakt met haar helicopterview het overzicht.

4.1.2 Basis voor vergunningverlening

Om goed zicht te krijgen op de stappen die moeten worden doorlopen om uiteindelijk tot realisatie van bouwprojecten over te kunnen gaan, heeft het RVO een proces- en planningsschema gemaakt in de vorm van een interactieve pdf. Het aantal stappen is afhankelijk van de procedure die wordt gevolgd (BOPA, wijziging omgevingsplan) en of er sprake is van chronologische of gelijktijdige bouwvoorbereiding. Het hoofdblad voor gebiedsontwikkeling met het wijzigen van een omgevingsplan en chronologische bouwvolgorde laat de volgende 9 stappen zien (zie figuur 4).

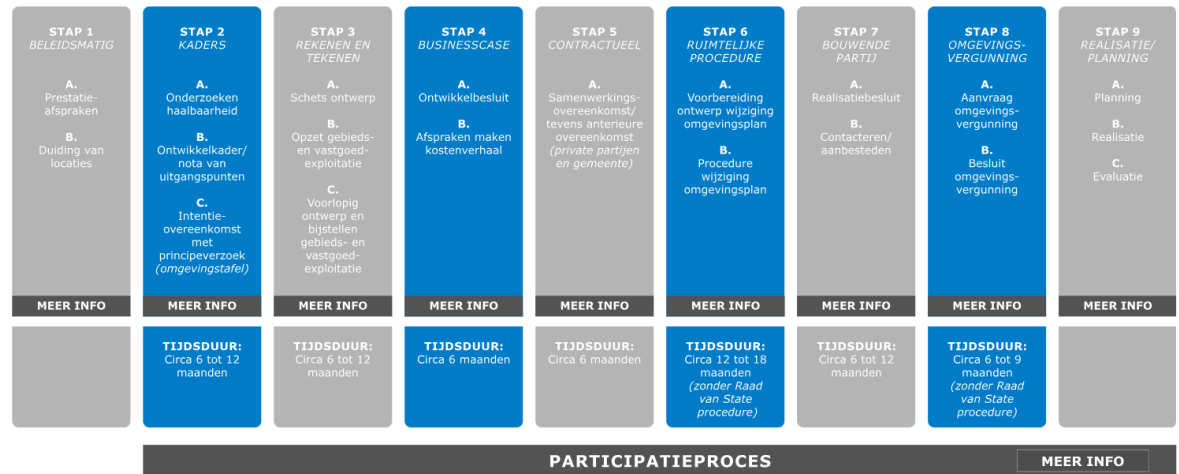
Desgewenst kan meer informatie opgehaald worden door verder te klikken in de interactieve pdf.

Dit programma heeft de duiding van locaties al ingevuld (stap 1 in het schema). Wat niet is ingevuld, is de bereidheid van ontwikkelende partijen om daadwerkelijk met de locaties aan de slag te gaan. Hiervoor kan een marktverkenning dienst doen; een inventarisatie van de belangstelling van ontwikkelende partijen

op basis van dit programma. Door dit inzicht kan het voorkomen dat de prioritering moet worden bijgesteld, waarbij de spelregels uit paragraaf 3.4 worden gehanteerd.

PROCES- EN PLANNINGSSCHEMA WONINGBOUWPROJECTEN

Uitgangspunten: gebiedsontwikkeling, wijziging omgevingsplan, chronologische bouwvoorbereiding



Figuur 4 Hoofdblad uit het RVO proces- en planningsschema

Het meegeven van allerlei andere kaders (beeldkwaliteitsplan, hoogbouwstudies, gebiedskader, e.d.) doen we in stap 2.

Daar hoort ook een verdere uitwerking bij van de woningbouwopgave (types, aantallen, e.d.) en de verdeling ervan over de locaties en het bijbehorende voorzieningenniveau. De vervolgstappen spreken voor zich.

4.1.3 Uitwerking fondsvorming

Om doelen en ambities met betrekking tot woon- en werklocaties te kunnen ondersteunen, kan een (of meerdere) fonds(en) worden ingesteld. Het doel dat gekoppeld is aan dit fonds en de kostendragers zullen nog nader verkend moeten worden, als besloten wordt van fondsvorming gebruik te maken. In dit programma wordt de basis voor fondsvorming gecreëerd. Na vaststelling van dit programma wordt de haalbaarheid en effectiviteit van fondsvorming onderzocht. Na een positieve uitkomst, wordt vervolgens separate nota opgesteld met een uitgebreidere beschrijving van het (de) fonds(en) en de bijbehorende spelregels.

Hoe werkt fondsvorming?

In essentie houdt fondsvorming in dat vanuit bijdragen van initiatiefnemers van een ontwikkeling met nieuwe woningen of bedrijven (bijvoorbeeld particulieren, ontwikkelaars of de gemeente), geld in een 'spaarpot' wordt gereserveerd voor besteding aan een gedefinieerd doel. Voor de bestedingen van het geld uit het fonds dienen vooraf gestelde en bekende criteria bepaald te zijn, zodat degene die de bijdrage 'aan de voorkant' doet, op de hoogte is van hetgeen waarvoor zijn/haar bijdrage (mede) bedoeld is en welke doelen (lees: projecten) (mede)gefinancierd worden vanuit het fonds.

De koppeling

De koppeling tussen dit programma, en daarmee ook het (de) fonds(en), heeft tot doel om Raalte en Heino de komende jaren te laten groeien, met daarbij oog voor de ambities die de gemeente koppelt aan deze groei (denk bijvoorbeeld aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en vitaliteit van de kernen of het geven van een impuls aan de werklocaties).

Initiatieven

Die impuls wordt onder andere gegeven door, in lijn met dit programma, ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Initiatiefnemers creëren met hun initiatief dynamiek in de kernen of ervaren ruimte om te groeien op de werklocaties. Dit houdt de kernen en werklocaties vitaal, maar moet er tegelijkertijd voor zorgen dat er een bijdrage wordt geleverd aan een passend woningaanbod, aan de leefbaarheid, de

ruimte voor bedrijvigheid en innovatie, de recreatie-ontwikkeling en het saneren van ongewenste situaties. Die initiatieven leveren een aanvullende bijdrage via een storting in een fonds. Op basis van dit programma en de nog op te stellen nota fondsen worden afspraken over de te betalen financiële bijdrage vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Woningbouwontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een herstructureringsfonds, dat bedoeld is voor de verbetering van de leefbaarheid en de woon- en leefomgeving. De ontwikkelingen met bedrijven kunnen bijvoorbeeld bijdragen aan een fonds werklocaties, dat bedoeld is voor revitalisering en transformatie van werklocaties.

Projecten

Vanuit de fondsen worden projecten mede gefinancierd. Die projecten dienen aan meerdere voorwaarden te voldoen:

- het is een ruimtelijk project in een kern of op een werklocatie,
- dat bijdraagt aan de doelen en ambities uit de omgevingsvisie, dit programma en de op te stellen nota fondsen,
- dat een tekort heeft in de businesscase en
- waarbij geen bijdrage plaatsvindt voor gebruik of beheer (instandhoudings-, onderhoud- en exploitatiekosten).
- De projecten worden opgenomen op de projectenlijst, die een bijlage is bij de nota fondsen en jaarlijks geactualiseerd wordt.

De uitvoering

Vanuit de fondsen kunnen op basis van afdrachten vanuit initiatieven investeringen in de leefkwaliteit van de kernen worden (mede)gefinancierd en kan een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit en vitaliteit van de werklocaties.

4.2 Monitoring en evaluatie

Monitoring (wat, wanneer, hoe, wie)

Om in beeld te krijgen of we onze doelen uit dit programma daadwerkelijk gaan halen, gaan we dit programma monitoren. Kort gezegd: hoeveel woningen zijn er gerealiseerd en waar. De monitoring doet dienst als input bij periodieke evaluaties van dit programma. Conclusies uit de evaluatie kunnen extra maatregelen bevatten om gestelde doelen alsnog te halen of ze geven aanleiding om de gestelde doelen bij te stellen door het programma aan te passen.

Monitoring is meten. Van te voren moet goed worden bedacht wat we willen meten. Dit gaat over

- het aantal gerealiseerde woningen;
- op welke locaties de woningen zijn gerealiseerd;
- in welke kernen de woningen zijn gerealiseerd
- wat voor type woningen zijn gerealiseerd;
- de status van de planvorming van plannen in voorbereiding (zodat je ook voorspellingen kunt doen over te verwachte realisatie)

Deze metingen gaan over wat we realiseren.

We zijn gestart met het groeiprogramma in 2023 en het programma loopt tot 2033 (10 jaar). Dat betekent dat gemiddeld jaarlijks 300 woningen gerealiseerd moeten worden. We monitoren jaarlijks hoeveel woningen er zijn gebouwd en hoe het staat met de voorbereiding ervan (planvorming). Hierbij geven we inzicht in:

- Gerealiseerde plannen (gereed gemelde woningen)
- Harde /onherroepelijke plancapaciteit (plannen in uitvoering)
- Zachte plannen waarover een bestuurlijk besluit heeft plaatsgevonden bijvoorbeeld een principebesluit, intentieovereenkomst of zwaarder
- Initiatieven waarover verkennende gesprekken worden gevoerd
- Potentiële locaties

Deze metingen gaan over hoe we woningen realiseren (procedureel)

Wij stellen voor om een overzicht bij te houden van de 'wat' en 'hoe' metingen, die gebruikt worden voor een jaarlijkse voortgangsrapportage. Hiervoor ontwikkelen we twee excelbestanden.

Uitgangssituatie



Omdat de planvorming voor een woningbouwlocatie minimaal 3 jaar tijd in beslag neemt (conform schema Rvo), is het redelijk om de daadwerkelijke woningbouwrealisatie pas per 2026 te laten beginnen. Tegelijkertijd is het niet zo dat er tussen 2023 en 2026 niet is gebouwd. Dat aantal verwerken we in de cijfers voor de eerste drie jaar. Het programma dat vervolgens overblijft, smeren we uit over 2026 tot 2033 (7 jaar).

Tot en met 2024 zijn er in Raalte en Heino 500 woningen gerealiseerd. 165 woningen zijn in voorbereiding. Als we deze getallen extrapoleren naar 2026, kunnen we ervan uitgaan dat er tot 2026 ongeveer 750 woningen zijn gebouwd in Raalte en Heino. Dat betekent dat er van 2026 tot 2033 nog 1.670 woningen moeten worden gebouwd. Dat komt overeen met ongeveer 240 per jaar.

Voor de buurtdorpen moeten er circa 600 woningen worden gebouwd in de periode 2023-2033. Hiervan zijn er ongeveer 400 gerealiseerd, in uitvoering of in de planning. Dit betekent dat er nog voor 200 woningen locaties moeten worden aangewezen.

Evaluatie

De jaarlijkse voortgangsrapportage is tevens onze programma-evaluatie. Hierin trekken we conclusies en koppelen daar zo nodig maatregelen aan. Die conclusies worden gegeven op basis van twee vragen:

- • • a. Hebben we onze doelen behaald (dit blijkt uit de kwantificering van onze doelen in beide excelbestanden).
- b. Indien vraag 1 met nee wordt beantwoord, willen we weten waarom we onze doelen niet hebben gehaald.

Afhankelijk van het antwoord op vraag 2, wil je mogelijk (extra) maatregelen treffen. Dat kunnen maatregelen zijn die ervoor zorgen dat we alsnog de kwantitatieve doelstelling halen (meer actief grondbeleid, locaties met een lagere prioriteit naar voren halen, extra capaciteit inzetten, etc.). Een andere maatregel kan zijn de doelstelling van het programma aanpassen, bijvoorbeeld als de marktomstandigheden dusdanig zijn gewijzigd dat er veel minder vraag is naar (bepaalde type) woningen.

Bijlage 1 Kansen en aandachtspunten locaties buurtdorpen

Bijlage 1 Kansen en aandachtspunten locaties Buurtdorpen

Bijlage 2 PlanMER-beoordeling

Bijlage 2 PlanMER beoordeling



Bijlage I Informatie objecten

*Bijlage 1 Kansen en aandachtspunten
locaties Buurtdorpen*

/join/id/regdata/gm0177/2025/Bijlage1_Kansen_en_aandachts-
punten_locaties_Buurtdorpen_202403/nld@2025-08-28;2

Bijlage 2 PlanMER beoordeling

/join/id/regdata/gm0177/2025/Bijlage2_PlanMER_beoorde-
ling_202403/nld@2025-08-28;2

Buurtdorpen

/join/id/regdata/gm0177/2025/locatie-
groep_6d7752c3f25a4ee2b2fb1cfc2c22ebb9/nld@2025-08-27;1

Raalte en Heino

/join/id/regdata/gm0177/2025/locatie-
groep_f8a98588323e48e4813709299c9840e7/nld@2025-08-27;1