Wonen in het buitengebied

Analyse



Gemeente Raalte

augustus 2026

Terugblik

Rood voor rood-regeling: schuur slopen, woning bouwen

Eigenaren slopen leegstaande boerenschuren. In ruil daarvoor mogen ze één of enkele woningen bouwen op hun grond.

Het doel: voorkomen dat lege schuren vervallen of voor verkeerde activiteiten worden gebruikt, zonder dat het de gemeente geld kost.

Woningbouw en sloop



120 extra
woningen

Bijna allemaal vrijstaand en in de duurdere prijsklasse.



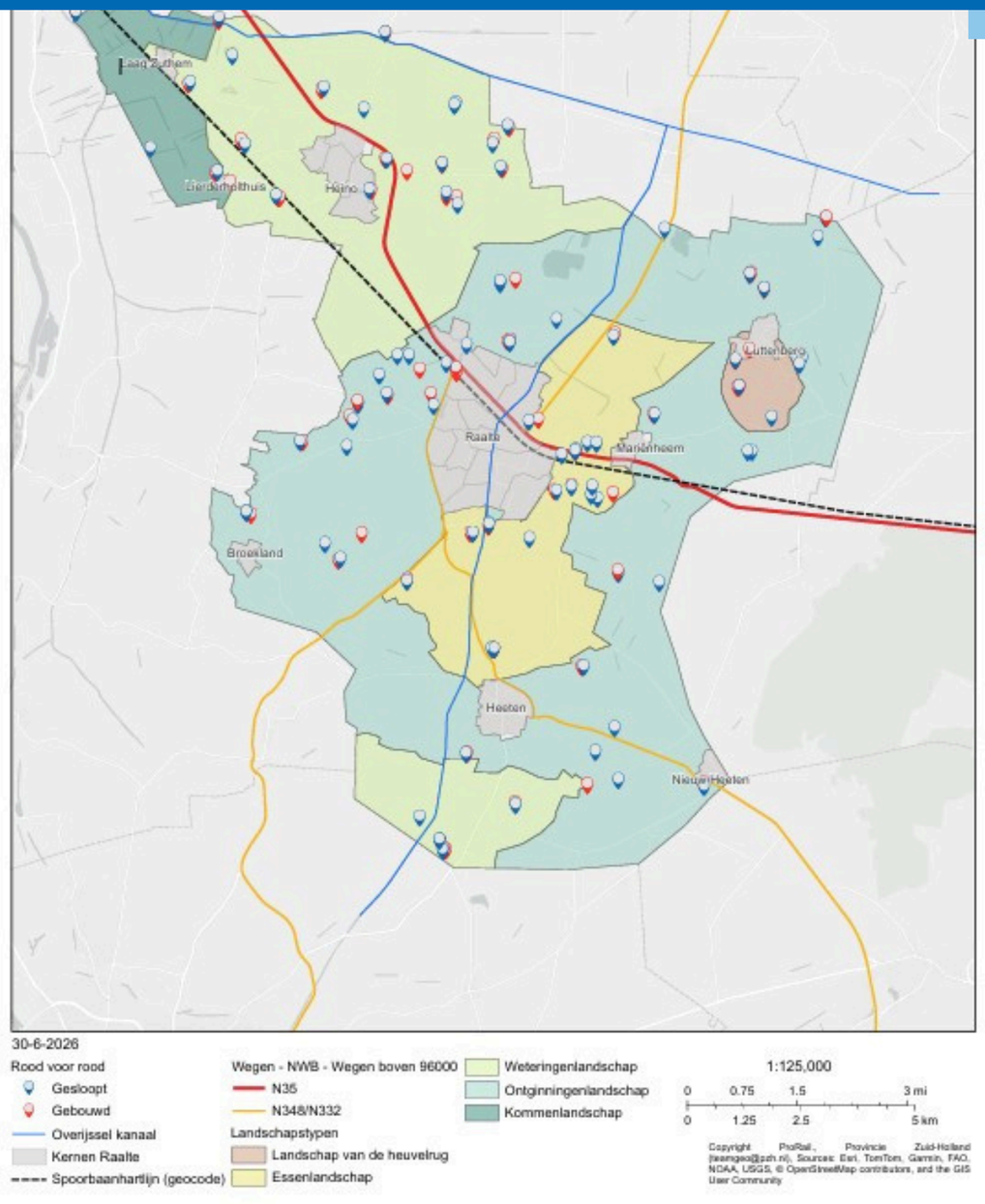
4 hectare
kassen gesloopt

11,5 hectare
schuren gesloopt

De markt is veranderd

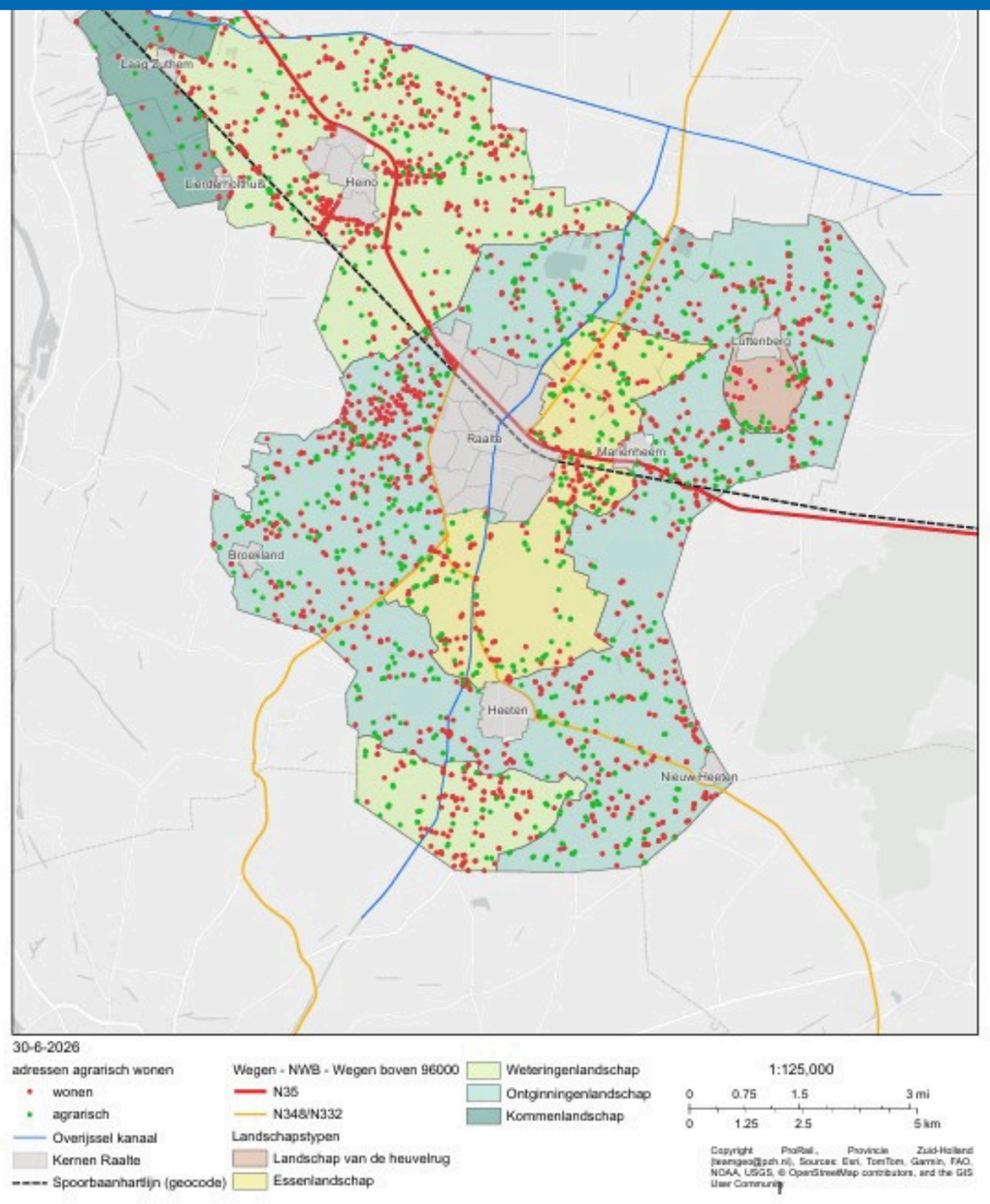
- Woningprijzen: ruim twee keer zo hoog als in 2003.
- Prijs van landbouwgrond: 2,5 keer zo hoog.
- Sloopkosten per vierkante meter: van €25 in 2003 naar €45 in 2025.

Rood-voor-Rood locaties per landschap



Nu

Woningen en agrarische bedrijven per landschap



Wonen overheerst

Van de adressen in het buitengebied is ongeveer:



gewoon woonadres
64%



agrarisch bedrijf
36%

Op de meeste percelen wordt dus alleen gewoond.

**Dit percentage (64%) is aannemelijk nog hoger, er zijn namelijk ook agrarische bestemmingen die niet meer actief zijn.*

Vooral vrijstaande koopwoningen

- 72% van de woningen is vrijstaand en de meeste woningen zijn in eigendom van de bewoner.
- 17% wordt verhuurd door particulieren (geen woningcorporatie).
- Sociale huurwoningen zijn er niet.

Toekomstige ontwikkeling

De verwachting is dat de trend van meer woningen in het buitengebied doorzet.

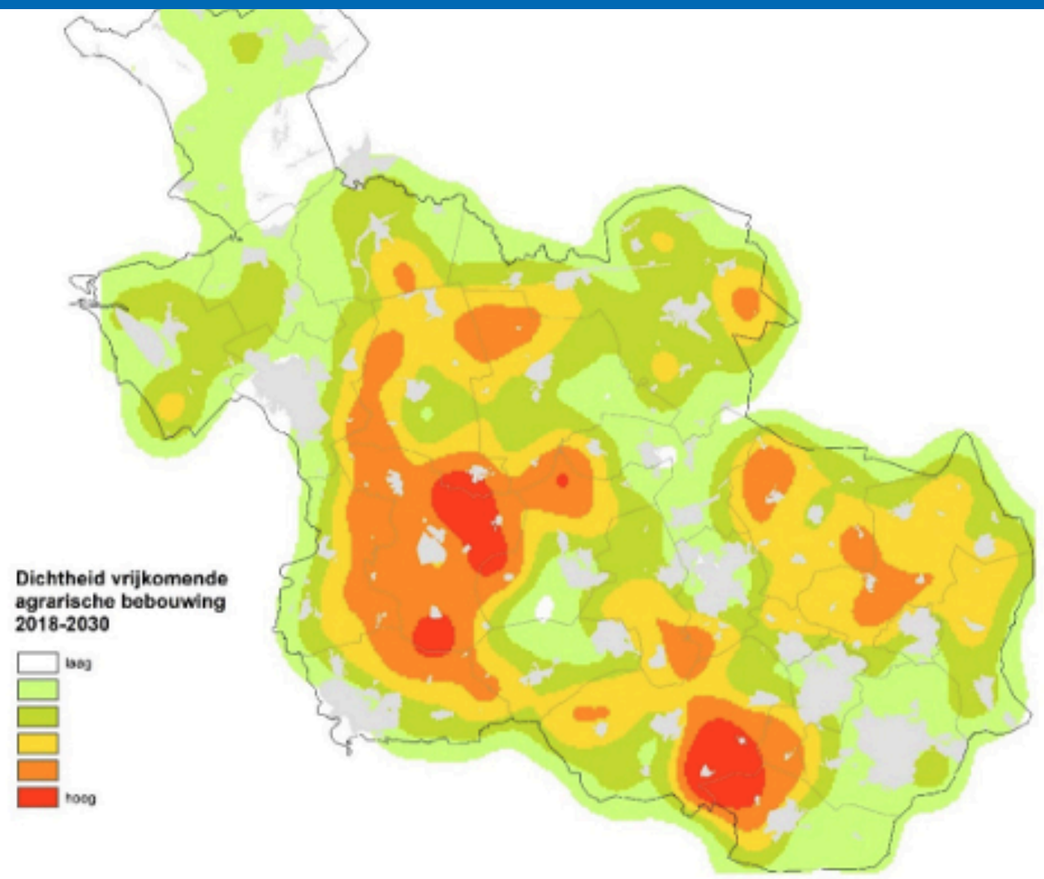
Wat staat er te wachten?

- Steeds meer agrarische bedrijven stoppen
- Bijna de helft van de agrariërs (49%) heeft geen opvolger.
- De schuren en gebouwen die leegkomen, staan juist vaak in gebieden die zijn aangewezen voor landbouw.
- Stoppende agrariërs wonen verspreid door de hele gemeente. Dat blijkt uit de rood-voor-rood-regeling en de landelijke regeling waarmee veehouders kunnen stoppen (20 deelnemers).

Het Rijk gaat meer sturen op woningbouw

- Bij nieuwbouw geldt de 30/40/30-regel: 30% sociale huur, 40% betaalbare huur of koop, 30% vrije sector.
- Wonen voor mantelzorg of familie kan straks zonder vergunning.

Dichtheid vrijkomende agrarische bebouwing in 2018-2030

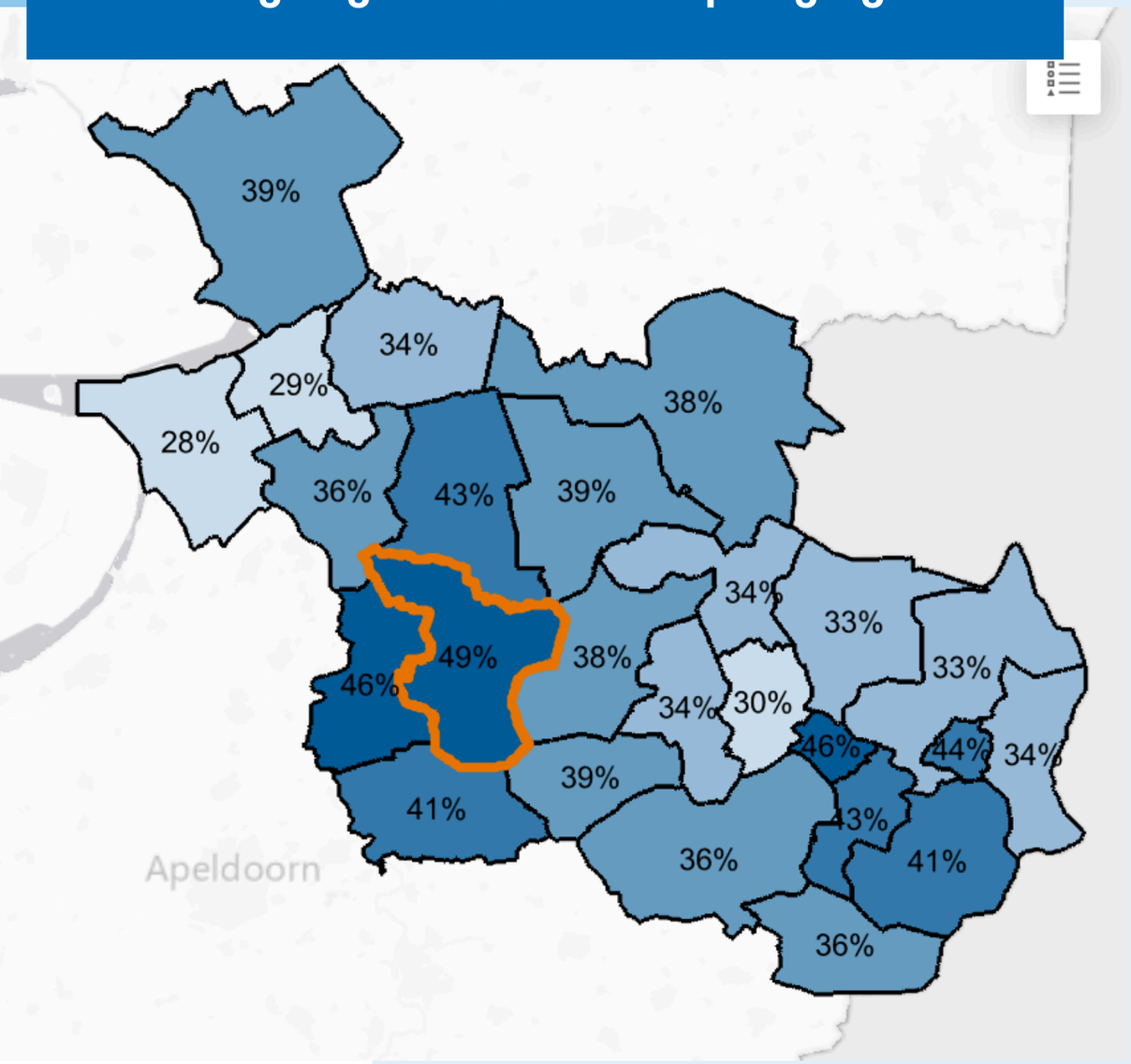


Figuur 2.7 *Dichtheid vrijkomend agrarisch vastgoed (exclusief glas) in 2018-2030 in landelijk gebied in Overijssel (Bron: BAG 2018, GIAB 2018 en 2016, bewerking WENR).*

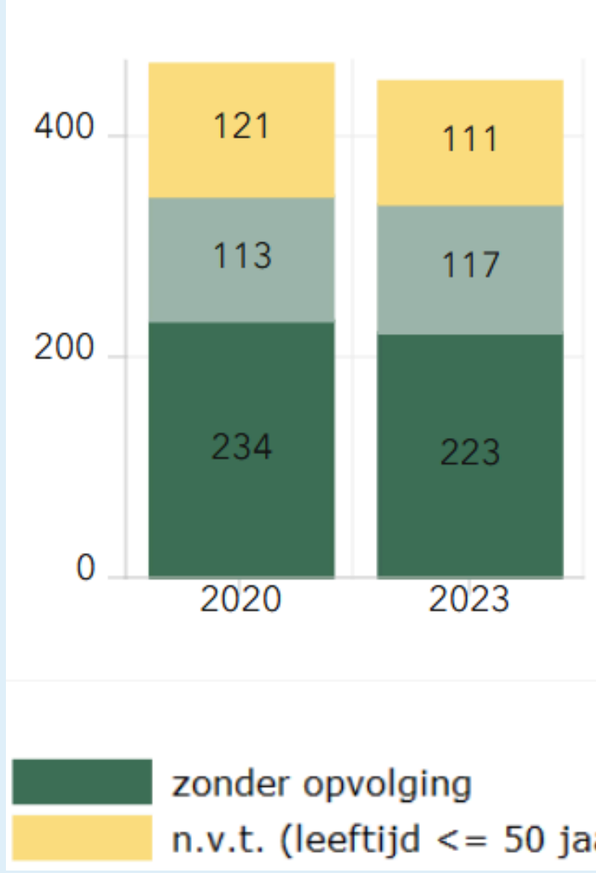
Bron: BAG 2018, GIAB 2018, bewerking WENR

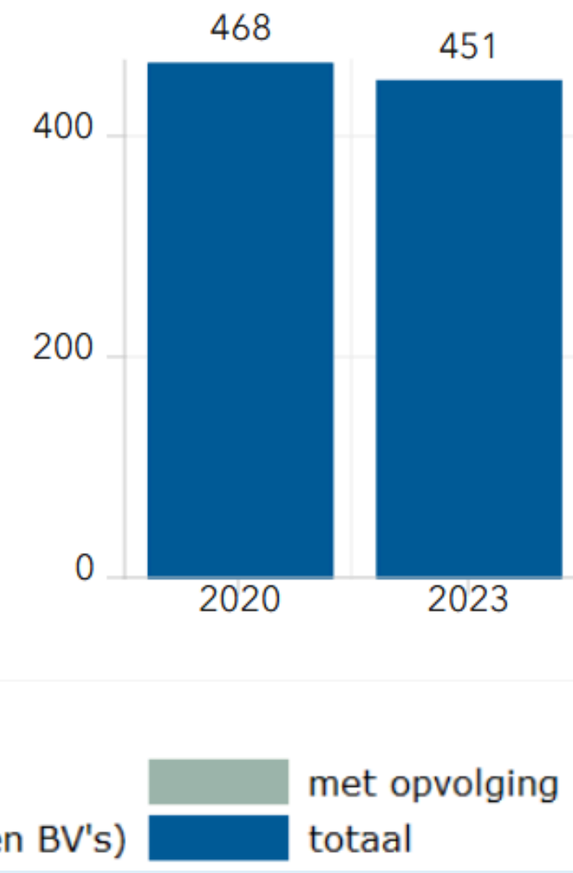
Toekomstige ontwikkeling

Percentage agrariërs zonder opvolging



Opvolging agrarische bedrijven in de gemeente Raalte



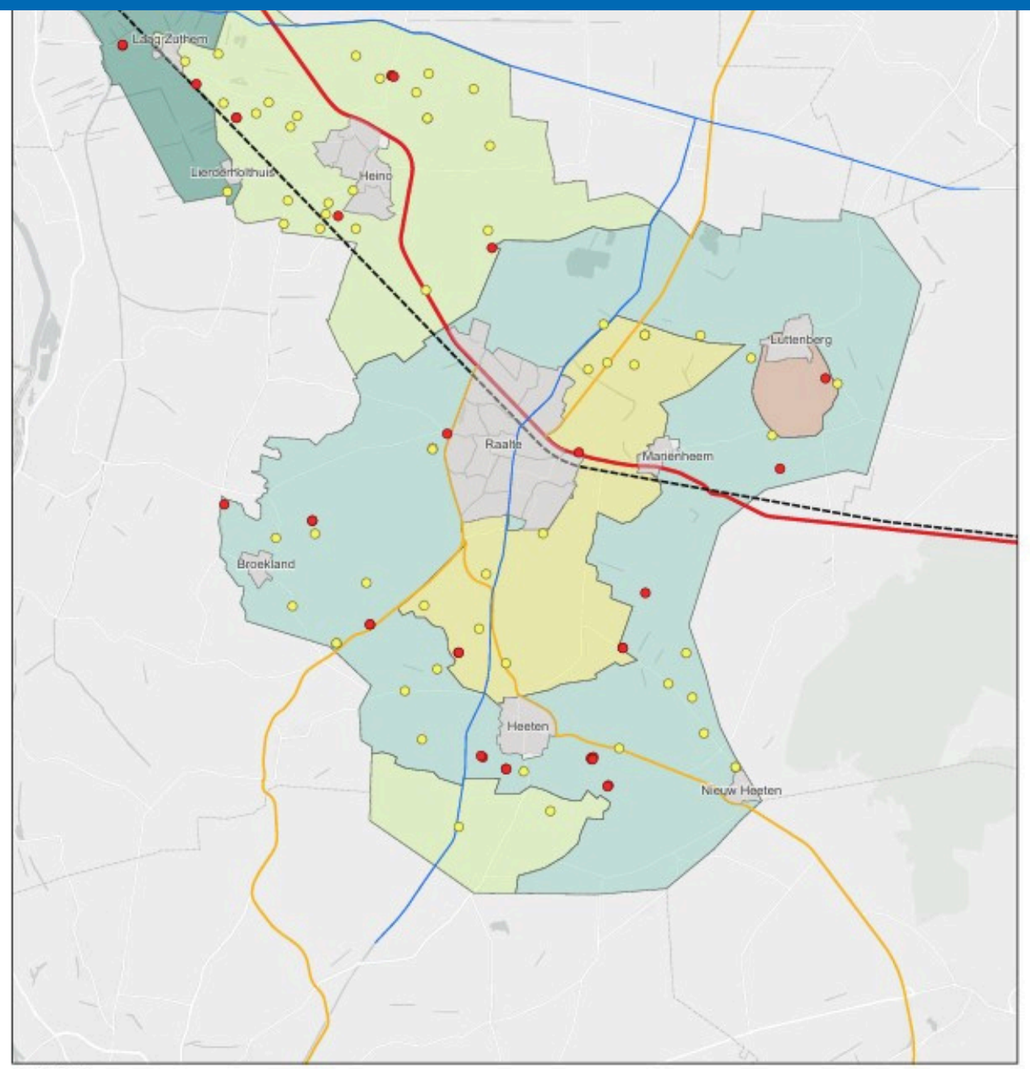


zonder opvolging
met opvolging
n.v.t. (leeftijd <= 50 jaar en BV's)
totaal

Bron: CBS Landbouwindicatoren voor Overijssel 2019-2023 (CBS 2023)

Karakteristieke panden

Karakteristieke panden en erven



Stand van zaken

- 97 panden zijn door Het Oversticht aangemerkt als karakteristiek
- 35 zijn sinds 2012 gesplitst in 2 wooneenheden
- 62 kunnen nog gesplitst worden in meerdere wooneenheden

