Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Wonen in het buitengebied, basiskeuzes en aandachtpunten voor uitwerking
Zaaknummer	74899-2026
B&W vergadering	20 oktober 2026
Integrale advisering	Opgaveteam buitengebied (Geanne Koelewijn, Rik Jonkman, Maud Weenink, Maaike van der Veen, Jodi Smit, Lotte Manenschijn, Sanne van 't Erve) Hilda Schefferlie (adviseur erftransformatie) Robert Voeten, Paulien Bloemenkamp (ruimtecoaches) Rineke Bugter, Kitty Schoorlemmer (Wonen)
Portefeuillehouder	Mevr. A.F. (Annemarie) Dubbink
Voor informatie	Leonie van Dam

Bestuurssamenvatting

De gemeente werkt nieuw beleid uit voor wonen in het buitengebied. Aanleiding hiervoor is dat de huidige regels onvoldoende aansluiten bij de gewenste ontwikkeling van het buitengebied en weinig ruimte bieden om onderscheid te maken tussen verschillende gebieden. Tegelijk staan landbouw, natuur, water, landschap en wonen steeds vaker onder druk van elkaar. Daarom wordt aangesloten bij de vastgestelde Richting voor het buitengebied, waarin een gebiedsgerichte aanpak centraal staat.

De belangrijkste keuze is dat de mogelijkheden voor nieuwe woningen verschillen per landschap. In het essenlandschap, het weteringenlandschap en delen van de heuvelrug kan wonen onder voorwaarden bijdragen aan doelen zoals landschapsversterking, natuurontwikkeling, behoud van erfgoed en kwaliteitsverbetering van erven. Hier geldt een "ja-mits" benadering. In het ontginningenlandschap en het kommenlandschap staan landbouw, natuur en water voorop en zijn nieuwe woningen alleen in uitzonderlijke situaties mogelijk, hier geldt een “nee-tenzij” benadering. Daarnaast blijven Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland uitgesloten van nieuwe woningbouw.

Beslispunten

1. In te stemmen met de notitie "Wonen in het buitengebied, basiskeuzes per landschap en aandachtspunten voor uitwerking".
2. De gemeenteraad voor te stellen:
    a. In te stemmen met de basiskeuzes per landschap voor wonen in het buitengebied (Deel 1 Beleidsnotitie) als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van beleidsregels voor wonen in het buitengebied
    b. Kennis te nemen van de aandachtspunten bij verdere uitwerking van de beleidsregels voor wonen in het buitengebied (Deel 2 Beleidsnotitie)
3. De in Deel 2 van de beleidsnotitie opgenomen aandachtspunten en uitwerkingsrichtingen te benutten als input voor participatie en de verdere uitwerking van de beleidsregels en de gemeenteraad te vragen hierover hun richting mee te geven.

Besluit

Inleiding

Op 12 februari 2026 heeft de gemeenteraad de Richting voor het buitengebied vastgesteld. Hiermee is een belangrijke stap gezet tussen de Omgevingsvisie Horizon 2040 en het toekomstige Omgevingsprogramma Buitengebied. Daarbij heeft de raad uitgesproken dat ontwikkelingen moeten aansluiten bij de kenmerken en opgaven van de verschillende landschappen en dat nieuw beleid voor wonen in het buitengebied nodig is.

Voor de voorbereiding van dit beleid is het Plan van Aanpak wonen in het buitengebied opgesteld en een analyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het huidige beleid kan leiden tot een aanzienlijke groei van het aantal woningen in het buitengebied. Tegelijkertijd biedt het onvoldoende mogelijkheden om gebiedsgerichte afwegingen te maken. Hierdoor ontstaat spanning met andere opgaven in het buitengebied, zoals landbouw, natuur, water, landschap, energie en recreatie.

In het plan van aanpak is gekozen voor een stapsgewijze aanpak. Eerst worden keuzes gemaakt over waar wonen in het buitengebied wenselijk is. Daarna worden deze keuzes uitgewerkt in concrete beleidsregels en voorwaarden. De voorliggende notitie bevat deze eerste stap. Hierin worden basiskeuzes voorgesteld voor de mogelijkheden voor wonen per landschap en worden aandachtspunten benoemd voor de verdere uitwerking van het beleid.

De basiskeuzes vormen het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van beleidsregels voor wonen in het buitengebied. De aandachtspunten en uitwerkingsrichtingen worden gebruikt om richting op te halen voor de volgende fase van het proces.

Beoogd effect

Met deze basiskeuzes ontstaat een duidelijk en gebiedsgericht beleid voor wonen in het buitengebied. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk op locaties waar zij bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en andere maatschappelijke opgaven. Tegelijkertijd blijft voldoende ruimte behouden voor landbouw, natuur, water en recreatie. Hierdoor kan het buitengebied zich ontwikkelen volgens vastgestelde Richting voor het buitengebied en de ambitie voor een Groen en innovatief productielandschap uit de Omgevingsvisie Horizon 2040

Argumenten

1.1 De notitie geeft uitvoering aan de opdracht van de gemeenteraad

Met de vaststelling van de Richting voor het buitengebied heeft de gemeenteraad opdracht gegeven nieuw beleid voor wonen in het buitengebied uit te werken. De voorliggende notitie vormt de eerste inhoudelijke stap in deze uitwerking.

1.2 De notitie vertaalt de Richting naar basiskeuzes per landschap voor wonen in het buitengebied

De ontwikkelrichting van de verschillende landschappen wordt vertaald naar een afwegingskader voor wonen in het buitengebied. Daarmee ontstaat een directe koppeling tussen de eerder vastgestelde richting en het toekomstige woonbeleid.

2.1 De basiskeuzes zorgen voor een gebiedsgerichte benadering

Niet ieder landschap kent dezelfde opgaven, kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden. Door onderscheid te maken tussen landschappen sluiten de mogelijkheden voor wonen beter aan bij de gewenste ontwikkeling van ieder gebied.

2.2 De basiskeuzes bieden ruimte voor een integrale afweging

Met de uitgangspunten "ja-mits" en "nee-tenzij" wordt wonen afgewogen in relatie tot landbouw, natuur, water, landschap en recreatie. Hierdoor wordt wonen niet langer overal op dezelfde wijze beoordeeld, maar sluiten we het ook niet geheel uit.

2.3 De basiskeuzes bieden richting voor vervolgbeleid
De voorgestelde keuzes vormen het kader voor de verdere uitwerking van beleidsregels en leveren een belangrijke bouwsteen voor het toekomstige Omgevingsprogramma Buitengebied.

3.1 De aandachtspunten uit deel 2 vragen nog verdere uitwerking
De gebieden die nadere aandacht vragen en onderwerpen zoals woningsplitsing, rood voor rood, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, landgoederen en wonen als drager voor maatschappelijke doelen vragen nog nadere afwegingen. Deze onderwerpen worden daarom nog niet ter besluitvorming voorgelegd, maar dienen als input voor het vervolgtraject. Wel kan de gemeenteraad in de Rond de Tafel hierop hun richting en aandachtpunten meegeven aan het college.

3.2 Vroege richting vanuit de raad helpt bij een doelgerichte uitwerking
De aandachtspunten uit deel 2 raken aan belangrijke beleidskeuzes die bepalend zijn voor de uiteindelijke werking van de nieuwe beleidsregels. Door hierover vooraf richting op te halen kan de uitwerking gerichter plaatsvinden en beter aansluiten bij de wensen van de gemeenteraad.

3.3 Richting vanuit raad en samenleving verbetert de kwaliteit van de beleidsregels
Door deze onderwerpen eerst met de raad en vervolgens met inwoners en ondernemers te bespreken, kunnen kansen, risico's en aandachtspunten worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het beleid.

Duurzaamheid
De voorgestelde hoofdkeuzes bevorderen een zorgvuldig gebruik van de ruimte in het buitengebied. Woonontwikkelingen worden beoordeeld op hun bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit en opgaven op het gebied van landschap, natuur, water en klimaat. Daarmee dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan een vitaal en toekomstbestendig buitengebied.

Kanttekeningen
1.1 Nadere uitwerking naar beleidsregels is nog nodig om aanvragen hierop te kunnen toetsen
De notitie bevat richtinggevende keuzes; de concrete beleidsregels en voorwaarden (het Hoe) moeten nog worden uitgewerkt. Met het nemen van het besluit over de basiskeuzes per landschap de huidige regels en beleid op basis waarvan aanvragen voor nieuwe woningen worden getoetst nog niet aangepast. De huidige regels blijven gelden tot de nieuwe in werking treden.

1.2 Ontwikkelingen van provincie en Rijk kunnen invloed hebben op de verdere uitwerking
Ontwikkelingen rond landbouw, natuur, stikstof, water, gezondheid en volkshuisvesting kunnen consequenties hebben voor de uiteindelijke beleidsregels. Door deze ontwikkelingen al te benoemen kan hier bij de uitwerking rekening mee worden gehouden.

1.3 Het Omgevingsprogramma Buitengebied kan aanleiding geven tot aanvullende keuzes
Het toekomstige Omgevingsprogramma Buitengebied maakt een bredere integrale afweging van functies en opgaven. Dit kan aanleiding geven om onderdelen van het woonbeleid nader aan te scherpen of aan te vullen.

3.1 Verschillende onderwerpen vragen nog een nadere afweging en uitwerking
Voor verschillende onderwerpen zijn nog nadere afwegingen nodig. Daarom zijn deze opgenomen als aandachtspunten voor de verdere uitwerking en de participatie en worden zij nu nog niet ter besluitvorming voorgelegd. Als het nodig is kan het college besluiten de gemeenteraad in de tijd tussen vaststelling van deze basiskeuzes en de beleidsregels nogmaals te raadplegen of om verdere keuzes te vragen.

3.2 Richtinggevende uitspraken kunnen financiële en organisatorische gevolgen hebben

Bepaalde aandachtspunten, zoals een actieve rol bij ontwikkelingen aan dorpsranden, rood-voor-groenconstructies of gebiedsprocessen, kunnen gevolgen hebben voor de gemeentelijke capaciteit, het grondbeleid en de financiële inzet. Deze gevolgen worden pas bij de verdere uitwerking duidelijk, maar worden nu al als aandachtspunt meegegeven aan de gemeenteraad.

Financiën en Fiscale aspecten

De kosten voor de verdere beleidsuitwerking worden gedekt binnen de bestaande budgetten van de opgave Toekomstbestendig Buitengebied

Vervolg

Het voorstel voor de basiskeuzes per landschap wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Dit staat gepland voor de Rond de Tafel van 5 november, op dat moment willen we ook op drie stellingen en overig aangegeven aandachtpunten richting ophalen vanuit de gemeenteraad. Deze zijn input voor de verdere uitwerking.

Na besluitvorming over de basiskeuzes door de gemeenteraad worden inwoners, ondernemers en andere betrokkenen geraadpleegd over de uitwerking van het beleid. De opbrengsten hiervan worden verwerkt in nieuwe beleidsregels voor wonen in het buitengebied. Vervolgens wordt een voorstel met deze beleidsregels ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Naar verwachting vindt deze besluitvorming plaats in het voorjaar van 2027.

Communicatie

Na besluitvorming wordt gecommuniceerd over de vastgestelde basiskeuzes en het vervolgproces met bijgevoegd persbericht. Daarbij wordt duidelijk gemaakt welke keuzes zijn gemaakt, welke onderwerpen nog nader worden uitgewerkt en op welke wijze inwoners en ondernemers hierbij worden betrokken.

Bijlagen

Bijlage	Beleidsnotitie “Wonen in het buitengebied, basiskeuzes per landschap, aandachtpunten voor uitwerking”
Bijlage	Raadsvoorstel en- besluit
Bijlage	Memo Agendacommissie
Bijlage	Presentatie Rond de Tafel 5 november 2026
Bijlage	Persbericht