

An aerial photograph of a rural landscape. The foreground and middle ground are dominated by large, vibrant green fields, likely agricultural land. Scattered throughout the landscape are small clusters of houses and buildings, some with dark roofs. A prominent blue rectangular overlay is positioned in the lower-middle section of the image, containing white text. The background shows a distant horizon under a clear sky.

Wonen in het Buitengebied

Rond de tafel gemeenteraad 11 juli 2024



Programma

- Voorstel om nader te verkennen
- Aanleiding
- Toelichting voorstel op 3 punten
- Ruimte voor verduidelijkende vragen
- In gesprek



Voorstel om nader te verkennen:

1. Bij nieuwe woningen in het buitengebied onderscheid in gebieden te maken
 - Gebieden waar geen nieuwe woningen mogelijk zijn (ruimte voor de landbouw voorop staat)
 - Gebieden waar nieuwe woningen mogelijk blijven op de slooplocatie
 - Gebieden met ruimte voor extra wonen: landingslocaties rood voor rood woningen en hoe dit te regelen
2. Hoe meer te stimuleren dat bij nieuwe woningen diverse woningtypen gebouwd worden
3. Vervolg: 1 en 2 uitwerken in beleid Erven in Beweging 2.0

Aanleiding: Opgave toekomstbestendig buitengebied

We zorgen dat de **inwoners van Raalte duidelijkheid** hebben over de toekomst van het landelijk gebied. Zodat ze **regie** kunnen nemen richting een **bestendig toekomstperspectief** voor henzelf.

1. Faciliteren wat al kan

2. Samenwerking

3. Er zijn voor inwoners

4. Duidelijkheid in beleid



Natuurlijk systeem

Landbouwanalyse

Gesprekken



Vertrekpunt

Beleid wonen in het buitengebied:

- Buitengebied zoveel mogelijk vrijhouden van bebouwing
- Woningbouw in/bij dorpskernen en voorzieningen
- Ruimte houden voor “aan buitengebied gebonden functies”

Rood voor Rood = uitzondering

Planologische mogelijkheid bouw woning om sloop van landschapontsierende gebouwen te financieren, met als doel:

- verbeteren ruimtelijke kwaliteit
- voorkomen ‘verstening’
- voorkomen ondermijning
- versterken sociaal en economische kwaliteit
- bijdrage aan milieukwaliteit en gezondheid

Uitgangspunt hierbij is dat de **gemeente werkt met “gesloten beurs”**



Gemeente Raalte

Toelichting op punt 1:
Verkennen onderscheid in gebieden maken



Gemeente Raalte

Huidige beeld

Wonen= geel

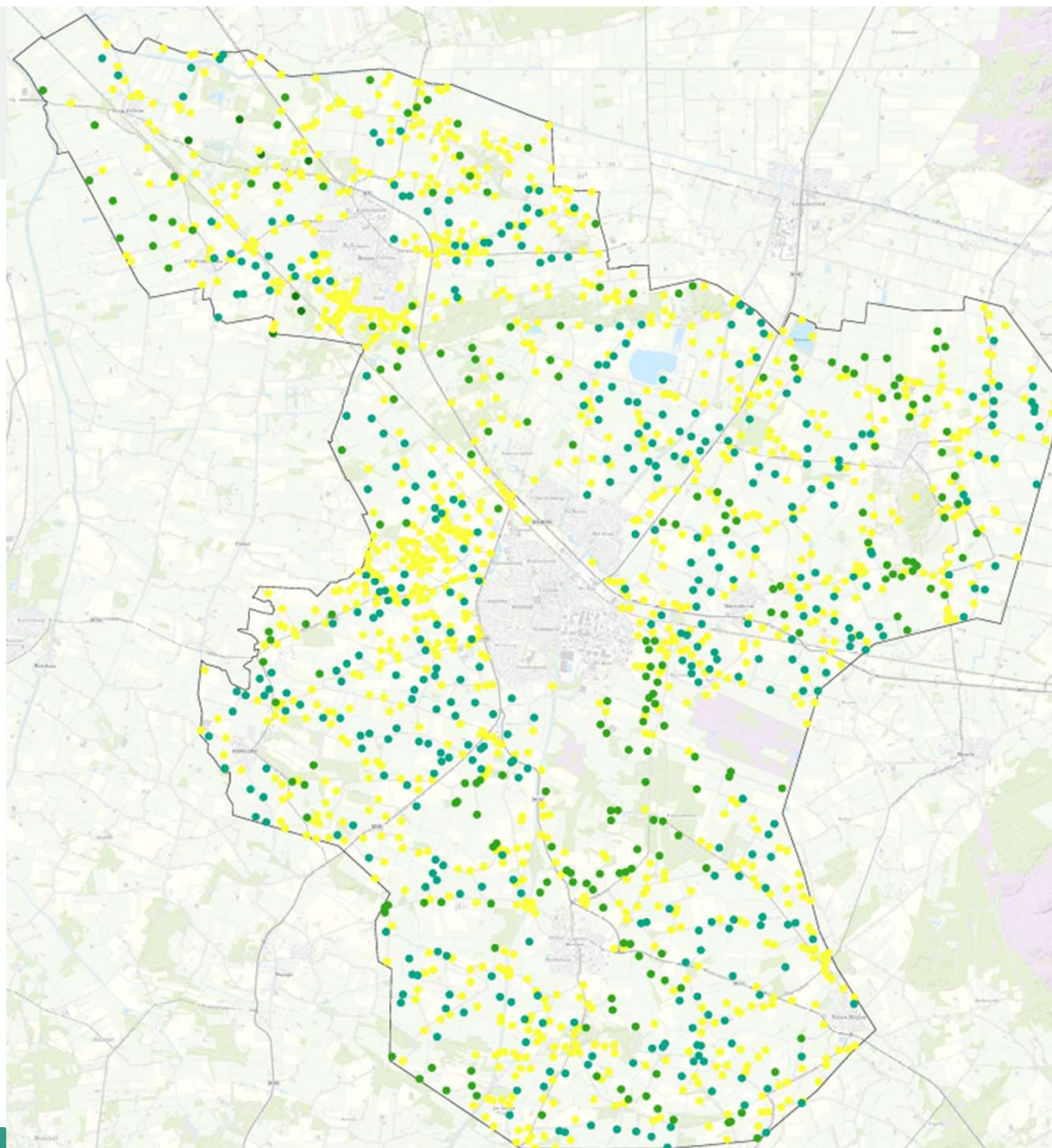
Agrarisch= groen

Trend komende jaren:

- Nog veel stoppende agrarische bedrijven
- Steeds grotere bedrijven= veel vrijkomende m2

Gevolgen:

- Meer leegstaande schuren / Rood voor rood woningen
- Toekomst landbouw?





Aanpassing beleid in 2023 – evaluatie tot nu toe:

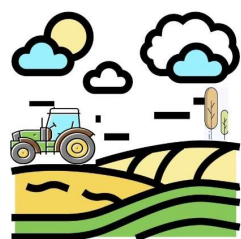
- Gericht op beperken aantal en verspreiding rood voor rood woningen:
 - Alleen op slooplocatie of geclusterd aan de dorpsrand
 - Stallen na 2003 mogen niet worden ingezet
- Wat zien we in de praktijk:
 - Bouwen op slooplocatie, **verspreid in buitengebied**, gaat gewoon door (financieel meest aantrekkelijk)
 - Alleen als bouwen op slooplocatie niet kan komt dorpsrand in beeld
 - Onduidelijk wat dorpsrand is en waar gebouwd kan worden.
 - Landschappelijke waarden aan dorpsranden maakt haalbaarheid locaties onvoorspelbaar
 - Afstemming met inhoud en proces Groeibeelden

Voorstel om meer onderscheid in mogelijkheden om nieuw woningen te bouwen in het buitengebied om ruimte voor landbouw te houden en versterking te voorkomen.



Gemeente Raalte

Twee uitersten voor onderscheid:



werklandschap

Bestuurlijke speelruimte

Huidige beleid
rood voor rood

beleid
(2017-2023)



woonlandschap

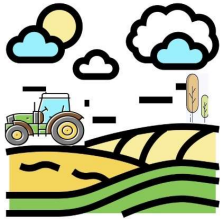
- Wonen is hoge uitzondering
- Geen extra woningen/woonfunctie dus geen rood voor rood op slooplocatie
- Wonen concentreert zich in en bij dorpen

- Wonen is een belangrijke functie in buitengebied, juist ook om transitiedoelen (landbouw, klimaat etc.) te halen
- Rood voor rood is overal mogelijk
- Rood voor groen/als verdien vermogen transitie (geen sloop)
- Transformatie van bestaande bebouwing naar wonen (zonder sloop) mogelijk



Gemeente Raalte

Voor- en nadelen uitersten



werklandschap

Bestuurlijke speelruimte



woonlandschap

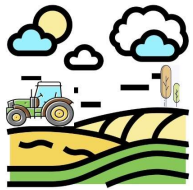
- + ruimte agrarische bedrijven en buitengebied gebonden functies
- + na sloop geen nieuwe bebouwing in buitengebied
- kans op leegstaande schuren, verval en /of ongewenste functies
- goede mogelijkheden stoppen agrarische bedrijven beperkt
- minder € om te investeren in groen
- geen kans voor nieuw woonconcepten

- + € voor realisatie doelen transitie buitengebied
- + Minder lege schuren, minder verval en ongewenste functies
- + Ruimte voor (nieuwe) woonconcepten
- kans verder dichtslippen van buitengebied
- minder functiescheiding:
 - kans op toename conflicten
- wonen kan landbouw/natuur verdringen.



Gemeente Raalte

Voorstel: verkennen onderscheid gebieden



werklandschap

Bestuurlijke speelruimte

Huidige beleid
rood voor rood

beleid
(2017-2023)



woonlandschap

Voorstel: Onderscheid in gebieden maken:

- Geen nieuwe woningen (landbouw voorop)
- Nieuwe woningen blijven mogelijk op slooplocatie
- Gebieden met ruimte voor extra wonen



Hoe komen tot onderscheid in gebieden

- Op basis van o.a. analyse landbouw/water bodem, Omgevingsvisie Horizon 2040, beleid nieuwe omgevingsvisie provincie en landbouwvisie provincie komen tot een voorstel voor gebiedsindeling.
- Hierbij ook betrekken wat er in de groeibeelden voor Raalte en Heino staat (uitwerking gebieden Raalte –West en Heino Zuid Oost) en dit verder verkennen
- Na de uitwerking van de groeiopgave voor buurtdorpen kijken of hier nog aanknopingspunten liggen voor mogelijkheden voor extra wonen in buitengebied



Gemeente Raalte

Toelichting punt 2:
Verkennen hoe meer te sturen dat er verschillende woningtypen
gebouwd worden in het buitengebied



Meer sturen op woningtype

- Erven in beweging fase 2: vraag raad om andere woonvormen/woningtypen te stimuleren
- Huidig beleid staat ook differentiatie in woningtype toe,
 - praktijk toch meest vrijstaande, grote woningen (750 m³)
- Kans op koppeling woningbouw buitengebied met woningbouwprogramma elders in de gemeente door regelgeving (Woondeal/30-40-30)
- Voorstel: Verkennen hoe meer te stimuleren dat bij nieuwe woningen diverse woningtypen gebouwd worden
 - Balans vinden om sloop te blijven bekostigen en toch ook meer ook kleinere/goedkopere woningen te bouwen
 - Helder maken wat gewenst woningprogramma voor buitengebied is



Gemeente Raalte

Toelichting punt 3:
Vervolg: uitwerken in beleid Erven in Beweging 2.0



Vervolg

- Input:
 - Opbrengst gesprek raad 11 juli 2024
 - 80% Ontwerp Omgevingsvisie provincie Overijssel en landbouwvisie (zomer 2024)
 - Handreiking provincie ‘Schuifruimte Rood voor rood’ (najaar 2024)
 - Landbouw analyse en water en bodem in beeld (zomer 2024)
 - Uitwerking naar aanleiding van groeibeelden Raalte Heino
 - Enz.
- Voorstel aanpassen beleid Erven in beweging
 - vraagt behoorlijke uitwerking
- Monitoring en evaluatie heeft onze aandacht



Gemeente Raalte

Zijn er verduidelijkende vragen op deze toelichting?



In gesprek

Voorstel om nader te verkennen:

1. Bij nieuwe woningen in het buitengebied onderscheid in gebieden te maken
 - Gebieden waar geen nieuwe woningen mogelijk zijn (ruimte voor de landbouw voorop staat)
 - Gebieden waar nieuwe woningen mogelijk blijven op de slooplocatie
 - Gebieden met ruimte voor extra wonen: landingslocaties rood voor rood woningen en hoe dit te regelen
2. Hoe meer te stimuleren dat bij nieuwe woningen diverse woningtypen gebouwd worden
3. Vervolg: 1 en 2 uitwerken in beleid Erven in Beweging 2.0