Docnr5

Zienswijze op het ontwerp Programma Groei, wonen en werken – Gemeente Raalte

---

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte

Postbus 140

8100 AC Raalte

Email: info@raalte.nl

Betreft: **Zienswijze op het ontwerp 'Programma Groei, wonen en werken'**

Zaaknummer: 42750-2025

Van: Alle bewoners van de Schubertstraat, Raalte

Datum: 6 oktober 2025

Geacht College, geachte Raadsleden,

Vooropgesteld: wij erkennen en ondersteunen het belang van woningbouw. Iedereen heeft recht op een passende woning. Onze zorgen en bezwaren richten zich niet op het of, maar op het hoe. De huidige invulling van de woningbouwambities van de gemeente Raalte — met een aanpak van “grote stappen, snel thuis” — roept ernstige zorgen op.

Vooropgesteld: wij erkennen en ondersteunen het belang van woningbouw. Iedereen heeft recht op een passende woning. Onze zorgen en bezwaren richten zich niet op het *of*, maar op het *hoe*. De huidige invulling van de woningbouwambities van de gemeente Raalte — met een aanpak van “grote stappen, snel thuis” — roept ernstige zorgen op.

Wij maken bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkeling van Raalte-Noord zoals gepresenteerd in het *Programma Groei* en verzoeken u dringend uw kaderstellende en controlerende rol als gemeenteraad te vervullen en dit plan fundamenteel bij te stellen.

De keuzes die u nu maakt, bepalen de leefbaarheid, biodiversiteit, mobiliteit en het dorpskarakter van Raalte voor de komende decennia. Dat vraagt om meer dan aantallen en snelheid: het vereist **visie**, **evenwicht** en **verantwoordelijkheid**.

1. Onleesbaar, onduidelijk en gebrek aan visie

Het programma is in de huidige vorm moeilijk leesbaar en mist een duidelijke samenhang. Er wordt uitsluitend gesproken over “groei”, zonder de achterliggende visie te schetsen. Fundamentele vragen blijven onbeantwoord: waarom willen wij groeien, hoe ziet Raalte er in 2033 uit, en welke identiteit en leefbaarheid streven wij na?

We vinden dat er ontzettend gegoocheld wordt met cijfers. dat er ontzettend gegoocheld wordt met cijfers. Wat is er nou echt nodig?

De bouw van 3.000 woningen is onvoldoende onderbouwd. Volgens het rapport Groeibeelden Raalte en Heino (Bureau Ruimtevolk, jan. 2024) is er op basis van autonome bevolkingsgroei géén noodzaak tot deze schaal van uitbreiding. Tevens staat in het Ontwerpprogramma dat nu voorlicht ook dat maar de helft (1.500) woningen nodig is voor eigen inwoners.

De wethouder stelt in het interview van april 2025 (!) nota bene nog: “*Raalte wil tussen 2020 en 2030 zo’n 1.500 tot 2.000 woningen realiseren. Daarmee wijkt Raalte bewust af van het gangbare groeitempo in verstedelijkte regio’s. De gemeente kiest voor behoud van de eigen identiteit. Raalte moet Raalte blijven. Niet stilstaan, wel vasthouden aan de kracht van onze dorpen.”* Nog geen twee weken later wordt dat aantal zomaar opgeschroefd naar 3.000. En zegt de wethouder in een gesprek in mei met ons heel stellig: “3.000 en niet één huis minder.” Dit getuigt van korte termijn denken en blinde ambitie zonder een duidelijk integrale visie.

Dan nog een cijferkwestie. In eerdere groeibeelden van Bureau Ruimtevolk (januari 2024) wordt voor Raalte Noord een bandbreedte van **470–735 woningen** genoemd. Deze aantallen zijn ook terug te vinden op de website *Raalte Groeit* en in het Omgevingsprogramma en vormen daarmee de formele beleidsbasis. In een persbericht van 27 maart 2025 spreekt wethouder Kreule echter over **750–1000 woningen**. Dit wijst op een aanzienlijke opschaling ten opzichte van het eerder vastgestelde kader. Voor inwoners en betrokkenen roept dit vragen op: **wanneer, waarom en op basis van welke onderbouwing zijn de aantallen bijgesteld?** Transparantie en consistentie zijn hierbij cruciaal, zeker gezien de impact van dergelijke cijfers op leefbaarheid, natuur en infrastructuur.

Het huidige programma mist visie en transparantie, kiest voor snelle groei boven zorgvuldige afweging en ondermijnt zo het vertrouwen van inwoners.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken’:

1. Geef dit programma een nieuwe betere titel: “Programma wonen, werken, natuur, mobiliteit en leefomgeving in 2033’
2. Voorzie het programma van een integrale visie op Raalte 2033 (wonen, werken, natuur, mobiliteit, leefomgeving).
3. Gelet op de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht die voor het gemeentebestuur gelden, verzoeken wij de gemeenteraad om expliciet duidelijk te maken op welke wijze en met welke argumentatie de aantallen voor Raalte-Noord worden vastgesteld.
4. Herzie en onderbouw de woningbouwcijfers met objectieve analyses en leg keuzes transparant uit.

5. Gelet op de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht die voor het gemeentebestuur gelden, verzoeken wij de gemeenteraad om expliciet duidelijk te maken op welke wijze en met welke argumentatie de aantallen voor Raalte Noord worden vastgesteld.
6. Herzie en onderbouw de woningbouwcijfers met objectieve analyses en leg keuzes uit.
7. Leg uit hoe en waarom de cijfers voor Raalte-Noord en de totale woningbouwopgave zijn aangepast ten opzichte van eerdere groeiscenario's en eerdere toezeggingen.
8. Stel de plannen voor Raalte-Noord uit totdat een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is uitgevoerd.
9. Stel de plannen voor Raalte-Noord uit totdat een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is uitgevoerd.

---

2. Alle ballen op Raalte-Noord: kiezen voor gemak en snelheid of voor duurzaamheid en kwaliteit?

Wij waarderen het sterke en goed onderbouwde onderzoeksrapport van Bureau Ruimtevolk. Toch plaatsen wij serieuze kanttekeningen bij de wijze waarop de prioritering van woningbouwlocaties (1. Inbreiding, 2. Spoorzone, 3. Raalte-Noord) tot stand is gekomen.

De keuze lijkt primair ingegeven door overwegingen van ruimte, snelheid en uitvoeringsgemak, en niet door een integrale visie op de kwaliteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Raalte en haar omliggende kernen. Daarmee ontstaat de indruk dat pragmatiek boven zorgvuldige belangenafweging wordt gesteld.

Daarnaast roept de onderbouwing van de woningbouwopgave vragen op. Zo stelt dhr. Kreule op 28 april jl. op de website Stadszaken (Wonen en Economie) nog dat het om 1.500 à 2.000 woningen gaat, terwijl in mei 2025 wordt gesproken over 3.000 woningen. Deze plotselinge ophoging zonder transparante toelichting wekt de schijn dat besluiten niet weloverwogen of consistent onderbouwd zijn.

Verder valt op dat het zwaartepunt van de groei vrijwel volledig bij Raalte-Noord wordt gelegd. Niet op basis van kwaliteit, draagvlak of samenhang, maar vooral vanuit pragmatische argumenten. Daarbij worden de voordelen uitvergroot, terwijl de nadelen nauwelijks zijn belicht. Wij missen een serieuze verkenning van alternatieven: waarom worden andere delen van Raalte, waar mogelijk betere en duurzamere kansen liggen, niet volwaardig onderzocht?

Ook constateren wij dat er momenteel veel aandacht uitgaat naar het Masterplan Raalte-Noord, terwijl voor de als eerste genoemde prioriteiten – Inbreiding en Spoorzone – een integrale uitwerking en masterplan ontbreken. Juist deze gebieden zijn door de raad als belangrijkste benoemd. Het is onbegrijpelijk dat een duidelijke visie hierop ontbreekt in de communicatie. Wij halen graag het artikel van Dhr. [redacted] (aan waarin hij vermeldt dat er wel degelijk veel mogelijkheden zijn voor inbreiding in het Centrum van Raalte en zien dit ook graag onderdeel van het Masterplan Inbreiding.

Wij halen graag het artikel van [redacted] aan waarin hij vermeldt dat er wel degelijk veel mogelijkheden zijn voor inbreiding in het Centrum van Raalte en zien dit ook graag onderdeel van het **Masterplan Inbreiding**.

De keuze om de woningbouw vrijwel volledig op Raalte-Noord te richten is ingegeven door gemak en snelheid, niet door kwaliteit of draagvlak.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Verbreed de afweging van locaties en breng nadrukkelijk ook alternatieve ontwikkelkansen in beeld;
2. Draag zorg voor integrale masterplannen voor álle prioriteiten, niet enkel voor Raalte-Noord, maar ook voor inbreiding en spoorzone
3. Deel een heldere, eerlijke en onderbouwde visie die de keuze voor zo'n grote groeiambitie in Raalte-Noord rechtvaardigt.
4. Schort de woningbouwplannen voor Raalte-Noord op totdat onafhankelijke toetsing heeft plaatsgevonden van de proportionaliteit en spreiding binnen de woningbouwopgave.
5. Maak de tabellen eerlijk en compleet; met óók voor Raalte-Noord een eerlijk beeld van de nadelen.
6. Ga bij de besluitvorming uit van een integrale visie waarin leefbaarheid, natuur, mobiliteit, draagvlak en toekomstbestendigheid leidend zijn, en niet uitsluitend uitvoeringsgemak.
7. Toets de ambities en plannen op rechtvaardigheid: wordt Raalte niet oneerlijk zwaar belast met de regionale woningbouwtaak ten opzichte van de kleine kernen?

---

3. Ongelijke behandeling van kernen

In de kleine kernen wordt samen met inwoners zorgvuldig gekeken naar identiteit, landschap, water- en bodemkwaliteit en leefbaarheid. In Raalte en Heino wordt top-down besloten, zonder volwaardige inspraak. Dit schept ongelijkheid en ondermijnt draagvlak.

In de kleine kernen wordt samen met inwoners zorgvuldig gekeken naar identiteit, landschap, water- en bodemkwaliteit en leefbaarheid. In Raalte en Heino wordt **top-down** besloten, zonder volwaardige inspraak. Dit schept ongelijkheid en ondermijnt draagvlak

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Voeg een concrete participatie-aanpak voor Raalte toe, gelijkwaardig aan die van de kleine kernen. Niet alleen voor omwonenden, maar voor alle bewoners van Raalte Noord.

4. Beperkte ambtelijke capaciteit: kwantiteit boven kwaliteit

In het Programma Groei wordt diverse keren de motivering gezocht in “beperkte ambtelijke capaciteit”, waardoor vooral grote locaties prioriteit krijgen. Hiermee worden kwaliteit, leefbaarheid en draagvlak ondergeschikt gemaakt aan aantallen woningen. Met een minimale inzet van ambtelijke capaciteit dreigt de uitvoering te worden overgelaten aan de markt, met als gevolg: zoveel mogelijk stenen op de vierkante meter. Daarmee ontstaan slechte wijken zonder toekomstbestendigheid.

De motivering “beperkte ambtelijke capaciteit” reduceert de discussie tot een kwestie van efficiëntie. Daarmee worden kwaliteit, leefbaarheid en draagvlak ondergeschikt gemaakt aan aantallen woningen. Woningbouw moet echter passen bij de schaal en het karakter van de kern en bijdragen aan een toekomstbestendig en leefbaar Raalte. Ambtelijke capaciteit mag nooit leidend zijn voor ruimtelijke keuzes; visie en kwaliteit horen het fundament te zijn.

De motivering “beperkte ambtelijke capaciteit” reduceert de discussie tot een kwestie van efficiëntie. Daarmee worden kwaliteit, leefbaarheid en draagvlak ondergeschikt gemaakt aan aantallen woningen. Woningbouw moet echter passen bij de schaal en het karakter van de kern en bijdragen aan een toekomstbestendig en leefbaar Raalte. Ambtelijke capaciteit mag nooit leidend zijn voor ruimtelijke keuzes; visie en kwaliteit horen het fundament te zijn.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken’:

1. Leg expliciete randvoorwaarden en kwaliteitskaders vast bij de opdrachtverlening aan bureau Lubbers (hoogbouw, toepassing 3-30-300-regel, groenvoorziening, woningkwaliteit, voorzieningen, verstening).
2. Gebruik het principe van evenwichtige functietoedeling als basis voor beoordeling en besluitvorming volgens de Omgevingswet.
3. Geef de inwoners van de gemeente Raalte in dit programma een eerlijk antwoord op de belangrijke “Hoe-vraag”: Hoe gaat de gemeente Raalte met beperkte ambtelijke capaciteit deze enorme woningbouwambities waarmaken, waarbij woningbouw in Raalte-Noord blijft passen bij de schaal en het karakter van de kern en bijdraagt aan een toekomstbestendig en leefbaar Raalte.
4. Maak concreet hoe de belofte van een kostenneutrale realisatie (zoals vermeld in het plan) zich verhoudt tot de kwaliteit. Hoe kan de gemeente garanderen dat financiële neutraliteit niet ten koste gaat van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid?

5. Onbetrouwbaarheid van toezeggingen

Eerdere toezeggingen over het behoud van het groene karakter van Raalte-Noord, zoals verwoord in de brochures van Franciscushof (“Puur Wonen”, “Groene Wig”, etc.), blijken nu onder druk te staan.

De overheid komt haar eerdere beloften over het groene karakter van Raalte-Noord niet na, terwijl burgers hierop hun keuzes hebben gebaseerd. Dit is in strijd met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel: toezeggingen moeten nagekomen worden.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken’:

1. Stel een onafhankelijk onderzoek in naar de mogelijke planschade, milieuschade en schade aan leefkwaliteit die met deze uitbreiding gepaard gaan;
2. Formuleer mitigerende of compenserende maatregelen voor bewoners, inclusief het recht op bezwaar, bezwaarondersteuning en actieve transparantie over de verdere besluitvorming.

---

6. Infrastructuur en verkeersveiligheid

De huidige verkeerssituatie in en rondom Raalte-Noord is nu al nijpend. De verkeersveiligheid op en rond het kruispunt Bos staat ernstig onder druk. Met de uitbreiding van Franciscushof Zuid en De Kiem zal dit verder verslechteren.

De N35, waarvoor in 2009 expliciet is gekozen voor een ‘verdiepte variant’, dreigt nu als verhoogde variant gerealiseerd te worden. Dit is in strijd met eerdere raadsbesluiten en gemeentelijke uitgangspunten. Het ontbreken van een robuuste en duurzame oplossing voor de N35 voordat met woningbouw wordt begonnen, zou een grove bestuurlijke fout zijn.

Daarnaast wijzen wij erop dat niet alleen de relatie N35–Raalte-Noord, maar ook de aansluiting van het kruispunt Bos op de nieuwe Spoorzone en het centrum meegenomen moet worden. Het risico bestaat dat inwoners van Raalte-Noord een dubbele verkeersstroom op hun leefomgeving af krijgen.

Het ontbreken van een robuuste en duurzame oplossing voor de N35 voordat met woningbouw wordt begonnen, zou een grove bestuurlijke fout zijn.

Wij vragen ons sterk af of de bestaande infrastructuur richting Raalte centrum überhaupt in staat is het extra verkeer uit een grote nieuwe woonwijk te verwerken. Gezien de grote afstand tot Raalte centrum, kan veel extra autoverkeer worden verwacht. Hiervoor zijn slechts twee alternatieven: via kruispunt Bos, of via de Ganzeboomlaan.

Voor wat betreft de Ganzeboomlaan hebben wij grote twijfels of die de extra verkeersdruk nog aankan. Momenteel is de Ganzeboomlaan in de spits en bij gesloten spoorbomen al regelmatig volledig vast. Hetzelfde geldt richting Raalte Noord voor de Stationsstraat en de Mettingenlaan.

Kortom: De huidige en toekomstige verkeersinfrastructuur in en rondom Raalte-Noord is volstrekt onvoldoende om de verwachte toename van verkeer vanuit uitbreidingswijken op te vangen.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Sta geen nieuwe woningbouw in Raalte-Noord toe zolang er geen fundamentele oplossing voor de N35 is gerealiseerd;
2. Respecteer het raadsbesluit uit 2009 en houdt vast aan de verdiepte aanleg van de N35;
3. Garandeer dat geluids- en luchtkwaliteitsnormen worden gemonitord én gepubliceerd, ten behoeve van het behoud van een leefbare dorpsstructuur.
4. Zorg voor een aantoonbaar goed en toekomstgericht ontsluitingsplan voor Raalte-Noord richting het centrum en het spoor, met als doel de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefkwaliteit op duurzame wijze te waarborgen.

---

7. Verlies van natuur en biodiversiteit

Het huidige zoekgebied voor extra woningen en voorzieningen in Raalte-Noord omvat delen van het NNN-gebied. In juni 2025 hebben wij hierover contact gehad met projectleider mevrouw [redacted] Zij heeft bevestigd dat wij als omwonenden terecht hebben opgemerkt dat het NNN-gebied groter is dan het eigendom van Natuurmonumenten. **Het zoekgebied zou daarop worden aangepast, maar dit is tot op heden niet zichtbaar op de website.**

Daarnaast maken ook enkele bomenrijen deel uit van het NNN-gebied. De projectleider heeft hier nog geen definitieve uitspraken over willen doen. Voor ons is het van groot belang dat deze bomen behouden blijven. Bomen van deze leeftijd hebben een aanzienlijke ecologische waarde en functioneren bovendien als belangrijke geluidsbuffers.

Wij vinden het essentieel dat het Dorpsbos wordt beschermd en versterkt. Natuur is niet onderhandelbaar. De waarde van het Dorpsbos voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en volksgezondheid is onmisbaar voor huidige én toekomstige generaties.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Schort woningbouwplannen voor Raalte-Noord op, totdat: een transparant natuur- en biodiversiteitsplan is opgesteld.
2. Biedt bindende garanties voor het behoud én de versterking van het Dorpsbos als natuur- en rustgebied;
3. Leg expliciet vast dat de bestaande bomenrijen binnen het NNN volledig behouden blijven en worden beschermd tegen kap of aantasting;
4. Neem het thema Natuur structureel op in het definitieve Programma;
5. Waarborg de 3-30-300-regel structureel bij alle toekomstige ontwikkelingen in Raalte-Noord, conform internationale richtlijnen voor een gezonde leefomgeving;
6. Stel duidelijke en juridisch afdwingbare kaders vast voor natuurbescherming, biodiversiteit en klimaatadaptatie, zodat dit niet afhankelijk blijft van vrijblijvende beleidsintenties.

8. Financiële en ruimtelijke risico's

Het beoogde terrein in Raalte-Noord is een zeer waterrijk gebied. Bouwrijp maken vergt zware ingrepen zoals heien, met hoge kosten en grote risico's voor de begroting. Tegelijk staat bouwen hier haaks op de verplichtingen uit de Omgevingswet en het beleid voor klimaatadaptatie en waterveiligheid, dat juist inzet op water vasthouden en bergen.

Zonder robuuste financiële en technische onderbouwing dreigt een eenzijdige Vinexwijk-aanpak: zoveel mogelijk stenen op de vierkante meter, met verhoogde kans op wateroverlast, onderhoudsproblemen en verlies aan leefkwaliteit. Bouwen in dit gebied zonder heldere kaders voor water, natuur en klimaat is onverantwoord.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Toon een sluitende en transparante financiële onderbouwing.
2. Waarborg dat kosten niet ten koste gaan van de wijkkwaliteit.
3. Zorg voor duurzame en robuuste waterhuishouding.
4. Betrek bewoners en experts bij de besluitvorming.
5. Start niet met bouwen zonder harde financiële en technische kaders

---

9. Inbreiding niet als loze belofte

> *"Wij kiezen bewust voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied." – Wethouder Alexander Kreule, april 2025*

Binnen de aanpak "Grote stappen snel thuis" lijkt de gemeente de mogelijkheden voor inbreiding in en rond het centrum enigszins te simplificeren. Er wordt snel geconstateerd dat "Booijink te duur is", terwijl andere initiatieven als op zichzelf staande projecten worden benaderd. Een integraal masterplan voor inbreiding ontbreekt, hoewel juist dit een eerste prioriteit zou moeten zijn binnen de woningbouwstrategie.

Inbreiding dient geen loze belofte te zijn, maar juist als volwaardige pijler opgenomen te worden in het beleid. Indien inbreiding – het optimaal benutten van bestaande bebouwing en locaties – daadwerkelijk als prioriteit wordt gezien, verwachten wij ook concrete plannen op dit vlak en niet enkel voorstellen voor uitbreiding van Raalte-Noord.

Met name de behoefte aan woningen voor starters en ouderen in het centrum is groot. Investeren in appartementen in het centrum stimuleert doorstroming op de woningmarkt; hierdoor kunnen bijvoorbeeld in oudere wijken zoals Raalte Zuid woningen vrijkomen, waar veel senioren graag naar het centrum zouden willen verhuizen, maar onvoldoende aanbod vinden. Deze problematiek komt echter nauwelijks terug in de huidige plannen. Toch zijn er diverse locaties beschikbaar, waaronder Booijink, het gemeentehuis, het terrein van De Leeren Lampe en de vijf grote parkeerterreinen in het centrum.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Inbreidings- en herontwikkelingslocaties prioriteit te geven, conform de principes van duurzame ruimtelijke ontwikkeling;
2. Laat concrete plannen zien voor inbreidingslocaties in en rond het centrum van Raalte.

---

10. Gebrek aan participatie en transparantie

De keuze voor Raalte-Noord als locatie voor 430-750 woningen is gemaakt zonder echte inspraak van inwoners.

Dit gaat om een wijk van de omvang van Luttenberg, maar bewoners zijn nooit geraadpleegd over de gevolgen voor hun leefomgeving.

In plaats van een open en transparant proces is de communicatie gestuurd: bij Raalte-Noord worden alleen voordelen genoemd, terwijl bij andere locaties wél de nadelen zijn benoemd. Dit schept een ongelijk speelveld en ondermijnt vertrouwen.

Bovendien is het woningbouwdoel plots verhoogd naar 3.000 woningen, waarbij het grootste deel snel en gemakkelijk in een weiland buiten het dorp wordt gepland. Daarmee wordt niet alleen afgeweken van eerdere plannen en beloftes, maar ook een wijk van ongekende schaal neergezet zonder brede inspraak of zorgvuldige afweging. Dit is niet transparant, niet participatief en niet toekomstbestendig.

Ons verzoek voor het 'Programma Groei, wonen en werken':

1. Start een open en volwaardig participatieproces met álle inwoners van Raalte-Noord en omgeving, niet alleen de directe omwonenden.
2. Presenteer transparant alle voor- én nadelen van Raalte-Noord, zoals ook bij andere locaties is gedaan.
3. Leg uit waarom het woningbouwdoel is verhoogd en hoe dit zich verhoudt tot eerdere afspraken.
4. Stop verdere planvorming totdat inwoners daadwerkelijk zijn gehoord en inspraak hebben gehad.
5. Waarborg dat keuzes in lijn zijn met eerdere beloftes en niet eenzijdig worden gewijzigd.

Tot slot

Wij zijn niet tegen woningbouw. Integendeel: wij vinden woningbouw noodzakelijk en waardevol. Maar woningbouw moet passen bij de schaal en identiteit van Raalte, bijdragen aan een leefbare en toekomstbestendige gemeenschap, en gedragen worden door een breed maatschappelijk draagvlak.

Wat nu voorligt, zien wij als "grote stappen, snel thuis", met kwantiteit als doel op zich. Een wijk van deze omvang bouw je voor 100 jaar — dat vraagt om kwaliteit, visie en zorgvuldigheid.

Wij rekenen op u om recht te doen aan:

- ✓ het verleden (eerder genomen besluiten),
- ✓ het heden (de stem van bewoners),
- ✓ en de toekomst (de ecologische en sociale draagkracht van onze gemeenschap).

Wij zien uw schriftelijke, inhoudelijke reactie graag spoedig en gemotiveerd tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Alle bewoners van de Schubertstraat, Raalte

Bijlage 1: Interview Wethouder Kreule 28 april 2025 "Stadszaken"

https://stadszaken.nl/artikel/7646/wethouder-raalte-we-houden-vast-aan-de-kracht-van-onze-dorpen

Bijlage 2: Ingezonden brief [redacted] **Weekblad voor Salland Week 39- 2025**

Wethouder Raalte: we houden vast aan de kracht van onze dorpen

Wonen & VastgoedEconomie

28 april 2025 om 09:47 ***Leestijd ca. 7 minuten*** Team Stadszaken.nl



Wonen & Vastgoed

Foto: Gemeente Raalte

De Sallandse gemeente Raalte, gelegen tussen Deventer en Zwolle, wil tussen 2020 en 2030 zo'n 1.500 tot 2.000 woningen realiseren. Daarmee wijkt Raalte bewust af van het gangbare groeitempo in verstedelijkte regio's. De gemeente kiest voor behoud van de eigen identiteit. Wethouder Alexander Kreule: 'Raalte moet Raalte blijven. Niet stilstaan, wel vasthouden aan de kracht van onze dorpen.'

Als onderdeel van deze regio werken Raalte en 21 andere gemeenten samen met het Rijk, vier provincies en vier waterschappen aan het realiseren van 50.000 woningen en 20.000 arbeidsplaatsen voor 2040. Deze samenwerking is vastgelegd in de verstedelijkingsstrategie 'Warme harten in een klimaatadaptieve delta'. ?

Binnen deze strategie is afgesproken om de woningbouwopgave evenwichtig te verdelen over de regio, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elke gemeente.
Voor Raalte betekent dit bouwen met oog voor balans: geen grote Vinex-achtige uitbreidingen, maar meerdere locaties bij de grotere plaatsen Heino (rond 7.200 inwoners) en Raalte (bijna 20.000 inwoners), aangevuld met kleinschalige plannen in dorpen als Luttenberg en Mariënheem.

Hoe houdt een relatief kleine gemeente als Raalte zich staande tussen steden als Zwolle en Deventer, waar de komende jaren duizenden woningen worden bijgebouwd?
'We zitten letterlijk en figuurlijk tussen stad en platteland. En we voelen ons thuis in die tussenvorm. We groeien, maar wel op onze eigen schaal.'
'In Regio Zwolle is er goed overleg, met heldere afspraken en ruimte voor maatwerk. Onze positie als alternatief voor de stad wordt steeds sterker. We bieden rust, ruimte en kwaliteit – zonder dat je je in een slaapdorp bevindt.'

Toch heeft Raalte ook een verstedelijkingsstrategie.

‘Voor de planningsperiode van 2020-2030 gaan we uit van het realiseren van 1.500 tot 2.000 woningen. Is dat weinig? In absolute zin misschien, maar het gaat ons om de kwaliteit en om wat past bij Raalte.’
‘Wij kiezen bewust voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, zodat woningbouw niet ten koste gaat van waardevol groen, binnen én buiten de kern.’

‘Wij kiezen bewust voor nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied, zodat woningbouw niet ten koste gaat van waardevol groen, binnen én buiten de kern.’
‘De strategie die we volgen is onderdeel van de bredere opgave van Regio Zwolle, waarbinnen wij onze bijdrage leveren. De gemiddelde inwoner heeft misschien nog nooit van NOVEX of verstedelijkingsstrategieën gehoord. Daarom hebben we onze eigen vertaling gemaakt: Raalte groeit, maar op een manier die past bij onze schaal en leefomgeving.’
Waarom kiest Raalte voor bouwen in kernen in plaats van een groot uitleggebied? Er is hier in Salland toch genoeg ruimte?

‘Dat is een bewuste afweging geweest. In onze dorpen zit de kracht van onze gemeenschap. Door woningbouw daar te concentreren, versterken we de leefbaarheid en het voorzieningenniveau. Eén gezin kan al het verschil maken tussen wel of geen basisschoolklas, wel of geen dorpshuis.’

‘Tegelijkertijd is het ook een ruimtelijke keuze: inbreiding waar mogelijk, uitbreiding waar nodig. Alleen als het echt niet anders kan, kijken we naar uitleglocaties, zoals in Raalte-Noord.’
‘Daarbij moeten we voortdurend balanceren: stoppen agrariërs, dan lijkt ruimte beschikbaar te komen, maar die is vaak al nodig voor natuurontwikkeling, waterbeheer of andere opgaven. Bovendien kunnen nieuwe woningen nabij agrarische bedrijven juist voor knelpunten zorgen.’
In het woningbouwprogramma is een grote rol weggelegd voor ouderenhuisvesting, misschien wel meer dan in andere gemeenten. Waarom deze keuze?
‘De vergrijzing zet stevig door in onze gemeente. Dat betekent dat steeds meer inwoners zelfstandig oud willen – en moeten – worden. Daar hoort een woningaanbod bij dat daarop is ingericht. Nul-tredenwoningen, dus gelijkvloerse woningen, zijn essentieel.’
‘De bereidheid onder ouderen om te verhuizen is vaak aanwezig, maar praktische obstakels spelen een grote rol. Denk aan verhuisstress, gebrek aan hulp of appartementen die simpelweg te klein of te duur zijn.’

‘Daarom werken we met wooncoaches om ouderen praktisch te ondersteunen. Tegelijkertijd zorgen we dat het woningaanbod beter aansluit op hun wensen. Zo proberen we woningen te bouwen waar ook een kleinkind kan logeren of ruimte is voor een hobby.’
‘Door dat soort passende woningen toe te voegen aan de woningvoorraad, komt er ook elders ruimte vrij. Eén seniorenwoning kan leiden tot drie of vier verhuisbewegingen. Daarom bouwen we in de mix: voor starters, gezinnen én ouderen.’

Mijn uitgangspunt is: zou ik hier zelf in een fase van mijn leven willen wonen?

‘Mijn uitgangspunt is: zou ik hier zelf in een fase van mijn leven willen wonen? Of mijn kinderen? Ik wil over dertig jaar trots kunnen terugkijken op de keuzes die we nu maken.’
Naast een uitgebreid woningprogramma zal er ook ruimte moeten zijn voor bedrijvigheid. Ook daarvoor lijkt in uw landelijke gemeente voldoende plek.

‘Wonen vraagt werkgelegenheid, werkgelegenheid vraagt weer woningen. Daar zit een duidelijke samenhang. In Raalte is inderdaad gelukkig nog ruimte, al is die niet onbeperkt.’
‘Werklocaties zijn complex. Grootschalige distributiecentra passen hier niet: wij mogen tot 3 hectare per locatie ontwikkelen. Dat trekt andersoortige bedrijven aan – vaak nichebedrijven die

lokaal geworteld zijn en willen doorgroeien, ook internationaal. Denk aan Maan Group, Dunlop of kassaspecialist Pan Oston.'

'Het mooie is: dit soort lokaal gewortelde bedrijven zijn vaak ook sponsor van de voetbalclub of organisator van een buurtfeest. Zo draagt bedrijvigheid ook bij aan sociale samenhang. En doordat we wonen en werken combineren, ontlasten we ook het mobiliteitssysteem.'
Inderdaad, want ov en infrastructuur zijn onlosmakelijk verbonden met woningbouw. Raalte en Heino hebben dan wel een treinstation, maar veel andere plekken in uw gemeente zijn slecht bereikbaar met het ov. Hoe is uw visie daarop?
'Woningbouw leidt onvermijdelijk tot druk op infrastructuur. Daarom proberen we wonen en werken zo dicht mogelijk bij elkaar te houden. Daarnaast verandert mobiliteit: hybride werkvormen en thuiswerken verminderen de dagelijkse spits.'
'Toch blijven we knelpunten houden, met de N35 als bekendste voorbeeld. We willen daarnaast investeren in stationsomgevingen, zoals in Raalte zelf. Dat doen we samen met andere gemeenten in Regio Zwolle. Zo versterken we ook de regionale bereikbaarheid.'
'Tegelijkertijd zijn we reëel: ov is voor veel dorpen geen vanzelfsprekende oplossing. Daarom kijken we ook naar bereikbaarheid per fiets en goede ontsluiting per auto. Alles begint bij slimme ruimtelijke keuzes.'

Raalte is een relatief kleine gemeente. Hebben jullie wel de capaciteit voor die grotere woningbouwambities?

'Dat is een terechte vraag. Toen we begonnen met deze ambitie, bouwden we gemiddeld honderd woningen per jaar. Nu gaan we richting 3.000 woningen in tien jaar – een verdrievoudiging. Dat is echt een forse stap, zeker voor een relatief kleine organisatie.'
'Toch lukt het ons goed. We hebben een betrokken en kundig team en trekken waar nodig de juiste partijen aan. Voor grotere of complexe locaties, zoals de Douma-locatie, schakelen we ontwikkelaars in. Goede ontwikkelaars brengen specialistische kennis en rekenkracht, maar niet iedere partij is even geschikt.'

'Maar we doen veel plannen ook zelf, vooral in de dorpen. Daarmee houden we controle over het tempo. Zodra wij een plek aanwijzen, zijn we binnen 2,5 jaar echt aan het bouwen. Dat is veel sneller dan het landelijk gemiddelde van een jaar of zeven. Dat trekt mensen aan die willen werken in een gemeente waar iets gebeurt.'
'De sfeer is positief, zowel binnen het gemeentehuis als daarbuiten. Mochten we merken dat er nóg meer nodig is, dan zijn we bereid om verder op te schalen. Maar altijd met behoud van kwaliteit en tempo.'

De gemeente ervaart vanuit de dorpen veel betrokkenheid en initiatief. Die saamhorigheid en gemeenschapszin is waar steden en gebiedsontwikkelaars naarstig naar zoeken. Wat kunnen grote gemeenten leren van de cohesie in dorpen als Luttenberg?

'Gemeenschapszin ontstaat niet vanzelf. Het begint ermee dat mensen hun buurt als hún buurt ervaren. In dorpen als Luttenberg of Mariënheem zie je dat veel inwoners zelf het initiatief nemen: voor het dorpshuis, de speeltuin of een pluktuin. Als gemeente faciliteren we dat – we zeggen geen nee, maar denken mee.'
'We hebben verbinders in dienst die bewoners met de juiste ambtenaar of afdeling in contact brengen. Grote gemeenten kunnen daar iets van leren. Niet alles van bovenaf willen regelen, maar ruimte geven aan initiatief van onderop.'

Gemeenschapszin ontstaat niet vanzelf. Het begint ermee dat mensen hun buurt als hún buurt ervaren.

‘Voorzieningen zijn dichtbij en we betrekken inwoners bij nieuwe plannen. Nieuwe bewoners ontvangen in sommige dorpen zelfs een welkomstpakketje, met uitnodigingen voor de kermis of een dorpsactiviteit. Daarmee bouwen we aan binding. Je woont hier niet alleen, je hoort erbij.’
‘En: begin bij nieuwbouw. Daar kun je mensen aan elkaar verbinden, bijvoorbeeld bij de start van een project. Als ze zich betrokken voelen, gaan ze meedoen. En dat is de kern van elke leefbare wijk – of je nu in Utrecht woont of in Raalte.’

Krantenarchief:
Weekblad voor Salland – week 39



‘Woningnood Raalte op te lossen door hoogbouw in centrum’

RAALTE – Herman Kamphuis van Raalte is in de pen geklommen om met het oog op het komende raadsdebat over de gemeentevisie in Raalte over wensen, suggesties te doen aangaande de woningmarkt in Raalte. Hieronder de tekst van zijn brief.

Er gebeurt viel op het gebied van wonen in Raalte. Maar weinig blijven de bestaande kleinere appartementen voor oud en jong? Raalte Hoeven te ver weg voor ouderen die dichtbij alle voorzieningen in het centrum willen wonen. In het centrum zijn echter te weinig geschikte woningen voor ouderen die kleiner willen gaan wonen. Jonge starters zoeken ook betaalbare woningen, maar de meeste woningen die in Raalte gebouwd worden zijn voor hen te duur. Zij moeten op goedkopere woningen. De oplossing hiervoor is appartementencomplexen op goedkope woonlocaties in het centrum. De gemeente heeft die al in huis, namelijk bij parkeerterreinen in het centrum. Probleem bedoel ik niet de discussie hierover, gelet op alle artikelen daarover. Op een aantal van de vijf parkeerterreinen die hiervoor in aanmerking komen, wat hebben meteen leuke ideeën. Bijvoorbeeld dat we verdiepingen met een te Wezel. Wel parkeergarage door onder alle appartementencomplexen ondergrondse parkeren mogelijk te maken. De vijf parkeerterreinen, waar dan gebouwd wordt kan dan een extra verdieping komen. Of meer. Daar zijn ook ondergrondse parkeren. Het beschikbaar gekomen meer de huidige parkeergarage in het centrum kan – deels ondergronds – ook parkeergelegenheid worden. Deze ondergrondse parkeerterreinen kunnen we dan ook als schuilplaatsen gebruiken voor het geval Poetin een aanval. Dit daarom nodig te financieren uit het Woningbouwfonds van onze regering.

Voorbeeld zuiden

Een voorbeeld voor hoeveelheid appartementen (zoals de 160-200 stuks, definitief van gemeente) voor mensen 50+ kunnen zijn van grote appartementencomplexen op het parkeerterrein tussen de Schapenmarkt en het politiebureau. Nog geschikter als KPN vertrekt naar een andere plek. De buurt naar een multifunctie en gastvrijheid op de begane grond van het te bouwen grote appartementencomplex. Een hoge en dan nodig of bungalows met parkeergelegenheid voor de deur. Ook voor senioren in de buurt. Verkeersproblemen voor het centrum. Ondernemers zouden op de begane grond ook gelijkvloers kunnen starten of kopen. Een behoorlijk aantal van de ouderen zou er ook een soort terugkeersmogelijkheid hebben binnen Raalte. Daarbij denk ik aan bijvoorbeeld Thuiszorg, Welzijn Welzijn, bakkers, tandarts, kapper, pedicure, kapper en kapster misschien. Omdat dan de zorg van deze mensen gecentraliseerd en efficiënter opnieuw bezette plaats vindt, is misschien ook de verzorging mogelijk op grond van de Zorgverzekeringswet. Dit voorbeeld kan voor elk gemeentedeel gelden.

Jongeren

Nadeel, of dicht in de buurt van de appartementencomplexen voor ouderen, kunnen dan de goedkope appartementencomplexen voor jongeren komen. Voor hetzelfde geld als goedkoop een hypotheek van 303.750 euro (definitie van gemeente). Bij bestaat huizenwaarden, want misschien is Sallandwonen ook geïnteresseerd, is sprake van een koop tot 980.07 euro per maand. Jongeren hoeven we om ons heen dat het relaties van de regering van onze moderne multiculturalisme wordt. Ook qua personeel. Het zou moet zijn als jongeren met willen helpen bij de zorg voor ouderen in het CDA. De jongeren helpen daarvoor dan vervanging bij de toewijzing van zo'n goedkope woning.

Meer doorstroming

Doordat veel ouderen naar zo'n appartementencomplex gaan verhuizen vindt er in Raalte meer doorstroming plaats. Invaliden met al een gezin of die een kleinere behoefte hebben dan naar de grotere eengezinswoningen van anderen verhuizen. Voor doorstroming kan ook een andere groep zorgen, namelijk de allochtonen die nu meestal een woning kopen en willen verhuizen naar een kleiner appartement. Deze Raalteraten hebben vaak ook Islandia aan meer sociale contacten en grotere schaftelijke motieven, zoals samen

ren. Ook die verenigingen kunnen in de appartementencomplexen komen, voor zover jong als oud. Dat zal voor sociale samenhang zorgen.

Een kans

Een vergrijzende groep woningzoekenden in onze gemeente zijn de reuzen die een duurdere woning zouden kunnen kopen (tot 1.000,62 euro per maand). Het gaat dan niet meer om ouderen meestens die zelf een ‘dure’ koopwoning (tussen de 415.000, inclusief grotendeels bezitten, gaan of een lage hypotheek hebben en niet meer de zorg van een koopwoning wensen. Zij kunnen zo'n hoge huur betalen en de verkoop van hun woning. Dit is ook een verlichtende voor beleggers (vastgoedmaatschappijen, projectontwikkelaars en dergelijke, en blijkbaar andere gemeenten. Wanneer met bij oud? Zou ook voor gestaal werken voor de doorstroming. Denk bijvoorbeeld aan de locatie Boerjink, die daarvoor geschikt zou zijn. Wanneer wil een voetbalvereniging op verband van een boer in Noord-Brand met de boer in Zuid-Scandinavië wonen

gen, wanneer de heilt voor mensen van buiten Raalte in aan voor een locatie in harge Raalte die nodig is voor woningen voor Raalteraten? Dit provincie kan helpen weet de hal subsidie van een totaalbe van tot 3 miljoen

Andere woonlocaties

Mogelijke woonlocaties zijn ook nog de locaties die vorig jaar op de lijst stonden als mogelijke locatie voor het nieuwe gemeentehuis, maar zijn afgevallen op die lijst. Het gaat om Spoorzicht Tijssenaar, Carnal college Coenenberg, Bij Lampe, Domineesakker, Van den Berg terrein, Hoogvliet, Burgerij, politiebureau en Lupsek. Als deze een gemeentehuis van tafel zijn, kan dan ook gebouwd worden.

Terugkomend op de hoogbouw van bijvoorbeeld appartementencomplexen voor oud en jong op de parkeerterreinen als zijn – ondanks de drie genoemde mogelijke financiële bijdragen – geld bij nodig. Het lijkt me verstandig om bestaand parkeren voor financiële dekking terug te