



RUIMTE VOLK

GROEIBEELDEN RAALTE EN HEINO

Verkenning groeiambities en ontwikkelstrategie voor toekomstbestendige kernen

Eindproduct - 25 Januari 2024

COLOFON

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in samenwerking met Stadkwadraat en Tauw en resultaat van een samenwerkings-proces met de gemeente Raalte, maatschappelijke partners en de samenleving. Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. De partijen aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie. Om van deze eerste verkenning van ontwikkelkansen op kernniveau te komen tot daadwerkelijke gebiedsontwikkeling zijn verdiepende analyses en studies per gebied nodig.

Januari 2024

Gemeente Raalte

INHOUD

1.	INLEIDING	04
2.	POSITIONERING VAN RAALTE EN HEINO	09
3.	OPGAVEN EN AMBITIES WONEN, WERKEN EN VOORZIENINGEN	14
4.	TOEKOMSTBESTENDIGE GROEIPRINCIPES	29
5.	GROEIBEELD RAALTE	40
6.	GROEIBEELD HEINO	82
7.	ONTWIKKELSTRATEGIE	109
	BIJLAGEN	119

1.

Inleiding



1.1 GROEIOPGAVE

In de gemeente Raalte en in de omliggende gemeenten in de regio Zwolle hebben veel huishoudens moeite met het vinden van een passende woning. De druk op de woningmarkt is groot. In beleid (onder andere omgevingsvisie Raalte 2040 en het programma Wonen) en in het coalitieakkoord 2022-2026 heeft de gemeente Raalte de ambitie uitgesproken om actief bij te dragen aan het oplossen van de woningschaarste. Naast de woningbouwopgave is er behoefte aan extra ruimte en toekomstbestendige werklocaties voor bedrijven en economische activiteiten. Daarbij gaat het om groeien met kwaliteit: de gemeente wil het bouwen van de benodigde woningen en werklocaties op een toekomstbestendige manier vormgeven en verbinden aan behoud en versterking van het voorzieningenniveau en de bestaande kwaliteiten in de kernen en het buitengebied.

Naast de inzet op lokale tekorten en de lokale behoefte heeft de gemeente ook de ambitie om een bijdrage te leveren aan de bovenlokale groeiopgave voor wonen en werken, zoals die is beschreven in de regionale verstedelijkingsstrategie van NOVEX-regio Zwolle. De regio Zwolle is een regio die groeit en bloeit. Als antwoord op de groei moeten er tot 2040 in de regio minimaal 50.000 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast dient er voldoende ruimte te worden gecreëerd voor bedrijvigheid om de economische positie van regio Zwolle te benutten en versterken. De regionale ambitie is om minimaal 20.000 arbeidsplaatsen te creëren. De doelstellingen op het gebied van wonen en werken vergen een mobiliteitstransitie, om de regio ook in de toekomst bereikbaar te houden. In de verstedelijkingsstrategie (‘Warme Harten in een klimaatadaptieve delta’[1]) hebben de kernen Raalte en Heino respectievelijk de status ‘Warme Hart’ en ‘Vitale kern’, wat betekent dat de kernen een bijzondere opgave hebben in het bijdrage aan de regionale ambities en doelen.

Binnen deze context en groeiopgave heeft het gemeentebestuur in het coalitieakkoord 2022-2026 de ambitie geformuleerd om de komende jaren 3.000 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en om op zoek te gaan naar nieuwe werklocaties. Om deze groei op een toekomstbestendige manier vorm te geven en in goede banen te leiden, en strategische keuzes voor te bereiden, heeft de gemeente deze zogenoemde ‘groeibeelden’ laten ontwikkelen. Doel van de groeibeelden is om grip te krijgen op de opgave en om een toekomstbestendige ontwikkelrichting en bijbehorende keuzes in beeld te brengen. In eerste instantie gaat het om groeibeelden voor de grote kernen Raalte en Heino, waar de grootste opgave ligt vanuit lokaal perspectief. In de gemeentelijke omgevingsvisie is vastgelegd dat groei voornamelijk in deze kernen moet landen. Daarbij worden kansen gezien voor de kern Raalte om als goed bereikbaar dorp een belangrijk aandeel in te nemen in de regionale opgave.

1 VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE ‘WARME HARTEN IN EEN KLIMAATADAPTIEVE DELTA’ (REGIO ZWOLLE, 2022)

1.2 METHODIEK EN RAPPORTAGE

Het document dat voor ligt is opgesteld door bureau RUIMTEVOLK in samenwerking met Stadkwadraat en Tauw. Het is een integrale en gebiedsgerichte verkenning naar de ruimtelijk-programmatische mogelijkheden om de ambities op gebied van wonen en werken waar te maken en toekomstbestendig vorm te geven. Deze groeibeelden zijn het resultaat van een doorvertaling van onderzoeken naar de behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, een beleidsanalyse, ruimtelijke analyses en ontwerpstudies. Uitgangspunt is om naast de huidige plancapaciteit (1.125 woningen) gemeentebreed extra ruimte te zoeken voor 1.875 woningen (grofweg 1.600 woningen voor Raalte en Heino) en naar 15 tot 30 hectare extra ruimte aan werklocaties in Raalte en Heino. Deze aantallen zijn in hoofdstuk 3 nader toegelicht.

Bovenop het zoeken naar (koppel)kansen en toekomstbestendige keuzes, speelde ook de ambitie om de groeiopgave binnen korte termijn (10 jaar) te realiseren mee in het onderzoek. Naast dat er rekenschap is gehouden met bestaand beleid (gemeente, provincie, regio) is er ook door TAUW een globale milieu inventarisatie op gebiedsniveau uitgevoerd, om een eerste beeld te vormen van de invloed van milieuaspecten op de kansrijkheid en haalbaarheid van het toevoegen van woningen en werklocaties op gebiedsniveau. Op basis daarvan zijn aanbevelingen (voor nader onderzoek) per gebied of locatie gedaan. Door Stadkwadraat is op de achtergrond op gemeentelijk niveau meegedacht over de consequenties voor het grondbeleid en eventuele verwerving en inzet van instrumentarium. De uitkomsten daarvan zijn opgenomen in de ontwikkelstrategie. Om van deze eerste verkenning van ontwikkelkansen op kernniveau te komen tot daadwerkelijke gebiedsontwikkeling zijn verdiepende analyses en studies per gebied nodig.

In de totstandkoming van de groeibeelden is nauw samengewerkt met het opgaveteam Groei van de gemeente Raalte. Gedurende het proces heeft dit team bureau RUIMTEVOLK gevoed met input op basis van eigen expertise en afstemming met partners van de gemeente Raalte.

Leeswijzer

De verschillende onderzoeken, analyses en de opbrengst vanuit de consultaties leverden een grote hoeveelheid informatie op. Deze hebben we op een volgende manier bij elkaar gebracht en gestructureerd. Vanwege de bredere en regionale context van de opgaven staan we in het volgende hoofdstuk eerst stil bij de positie van Raalte en Heino binnen de gemeente en regio. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de omvang en aard van de afzonderlijke opgaven op het gebied van wonen en werken, en de impact daarvan op de voorzieningen en leefbaarheid. Op basis van deze analyses, bestaand beleid en de consultatieronde langs de samenleving en maatschappelijke partners zijn in hoofdstuk 4 algemene ruimtelijke ontwikkelprincipes voor toekomstbestendige groei geformuleerd. In de hoofdstukken 5 en 6 is ingezoomd op de kernen en specifieke gebieden in respectievelijk Raalte en Heino. Op basis van gebiedsanalyses zijn kansen en belemmeringen in beeld gebracht en zijn de groeibeelden opgesteld. In het afsluitende hoofdstuk wordt tot slot een ontwikkelstrategie beschreven, welke kan worden gelezen als een advies aan de gemeente Raalte voor het vervolg. In de bijlage bevinden zich achterliggende informatie en een verwijzing naar verslagen, analyses en onderliggende stukken.

Betrokkenheid inwoners en professionals

In het kader van de groeibeelden zijn inwoners, de ambtelijke organisatie, woonpartners, maatschappelijke- en (bewoners)belangenorganisaties en mede-overheden op verschillende momenten geconsulteerd. De opbrengsten daarvan zijn meegenomen bij de ontwikkeling van de groeibeelden. Een overzicht van alle gevoerde gesprekken is te vinden in bijlage F. Tevens bevat deze bijlage een doorverwijzing naar de uitkomsten van de werkateliers.

<u>Werkateliers</u>
In de zomer en het najaar van 2023 zijn diverse werkateliers georganiseerd. Centraal doel in de werkateliers was het ophalen van belangrijke ontwikkelingen, opgaven en kansen voor de groei van Raalte en Heino. Aan de hand van kaartbeelden en analyses werd gesproken over de opgaven op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en andere ruimtelijke opgaven. Daarbij kwamen meerdere schaalniveaus aan bod: van regionale kansen en opgaven tot aan gebiedsspecifieke vraagstukken.

<u>Digitale consultatie, huis op wielen en diepte-interviews</u>
Hoe kijken inwoners tegen de groei van Raalte en Heino aan? Welke kansen worden er herkend voor de dorpen? En welke zorgen heeft men? In een online vragenlijst, gesprekken in de dorpen met een huisje op wielen en een vijftal diepte-interviews werden inwoners bevraagd over hun perspectief op de groei van hun kern. Met in totaal 2.262 ingevulde online vragenlijst en 144 gesprekken op straat is met een grote groep inwoners vooruitgeblikt op toekomstbestendige groei. Een samenvatting van de input uit de samenleving is bijgevoegd in bijlage F.



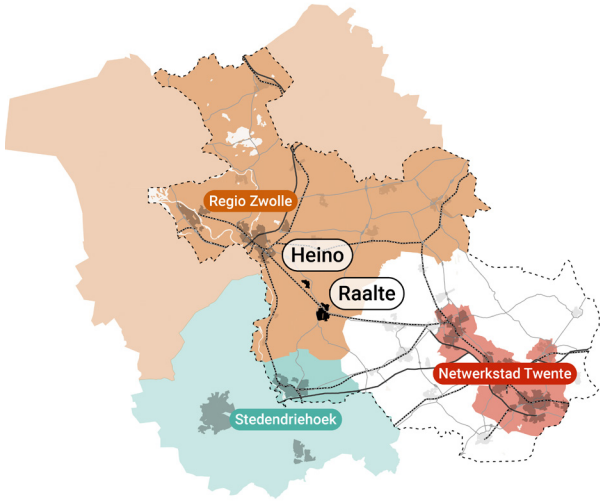


2.

Positionering van Raalte en Heino



2.1 VITALE KERNEN MET BOVENLOKALE EN REGIONALE FUNCTIE

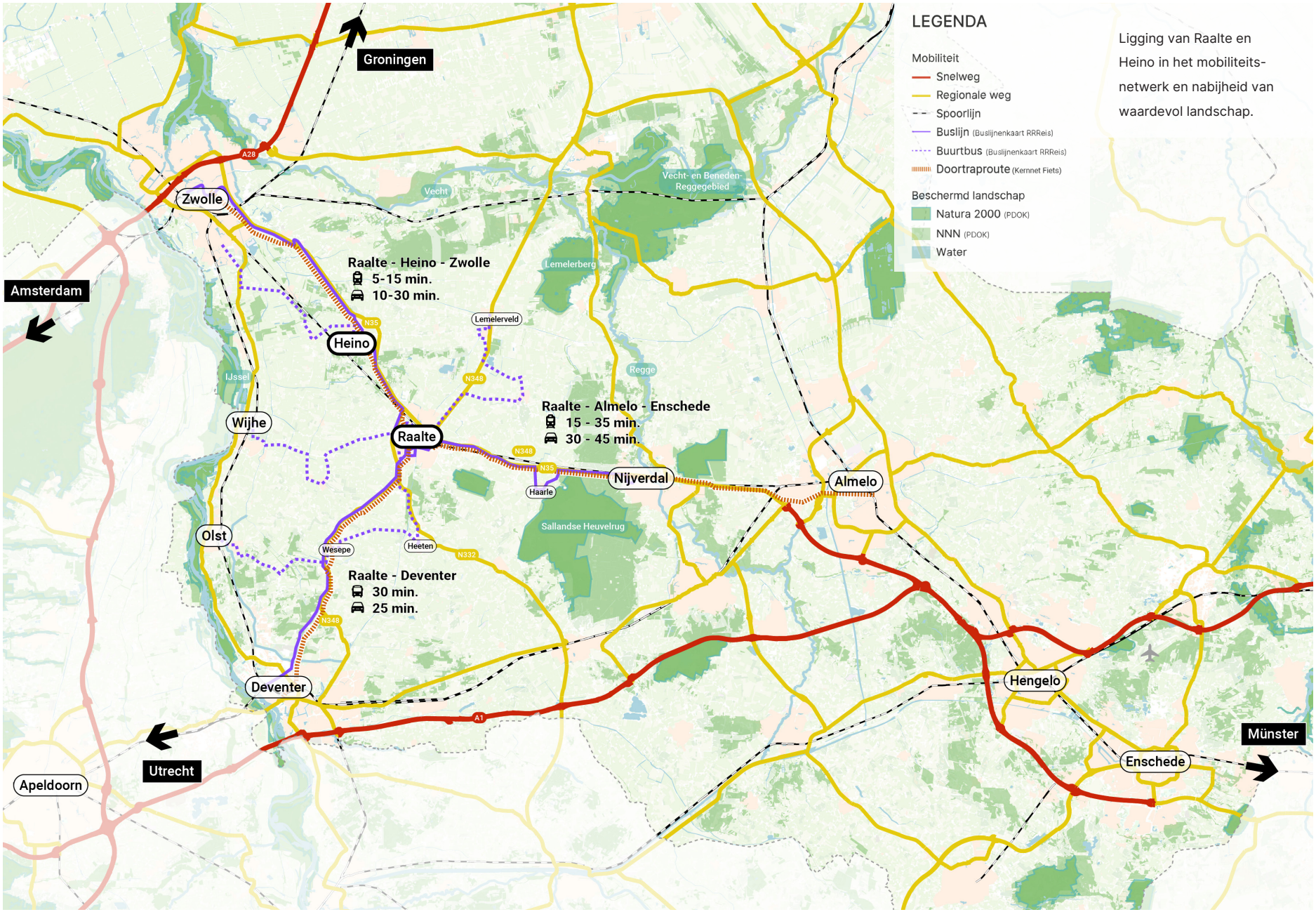


Positionering van Raalte en Heino ten opzichte van de stedelijke regio's

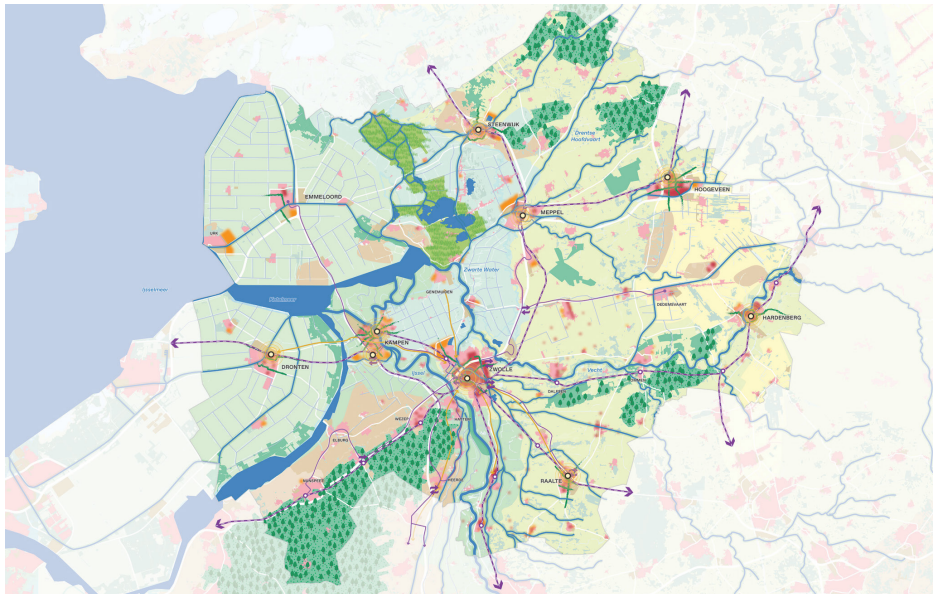
Raalte (19.150 inwoners) en Heino (7.100 inwoners) zijn bruisende, vitale en goed verbonden kernen binnen de stedelijke regio Zwolle en grenzend aan de Stedendriehoek (Deventer) en Netwerkstad Twente (Almelo/Hengelo). Binnen de gemeente zijn dit ook de kernen met het grootste voorzieningenaanbod (zorg, welzijn, onderwijs, sport), relatief veel winkels en horeca en de meeste werkgelegenheid. De inwoners van beide kernen oriënteren zich qua voorzieningen en werkgelegenheid ook op de grote steden Deventer en Zwolle, vaker dan op de Twentse steden. Deze steden zijn voor de inwoners van Heino en Raalte goed bereikbaar over de weg (N35, N348) of per openbaar vervoer binnen 8 tot maximaal 30 minuten.

Heino en Raalte kennen een actief verenigingsleven, veel grote evenementen (zoals het Sallands Oogstfeest Stöppelhaene, het Ribs & Blues Festival en het folkloristische Salland Festival) en een groot sociaal-cultureel aanbod. Zo heeft Heino een bruisend Dorpshuus en heeft Raalte een eigen Kulturhus en theater. Inwoners uit de (omliggende) gemeente(n) maken regelmatig gebruik van de voorzieningen in Heino en met name Raalte. Met haar brede aanbod aan winkelvoorzieningen en horeca, maatschappelijke voorzieningen (sportaccommodaties), de aanwezigheid van een groot regionaal bedrijventerrein (De Zegge) en veel werkgelegenheid heeft Raalte zowel een lokale als regionale functie en wordt de kern daarom ook wel het 'Hart van Salland' genoemd.

Een kwaliteit van zowel Heino en Raalte is ook dat de kernen worden omringd door het aantrekkelijke en cultuurhistorisch waardevolle Sallandse landschap, dat een hoge mate van verscheidenheid kent. Ook dichtbij gelegen is de rijke natuur van het Boetelerveld, de Luttenbergse berg, de Lemelerberg, het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug en de IJssel. De directe omgeving van de kernen wordt gekenmerkt door zandgronden die voornamelijk een agrarische en recreatieve functie kennen. In het buitengebied wordt landbouw afgewisseld met bos- en natuurgebieden. Kenmerkend voor het Sallandse coulisselandschap van dekzandruggen en -vlaktes is de aanwezigheid van open essen, karakteristieke lanen en historische landgoederen. Deze kwaliteiten zijn ook te vinden in en direct om Heino en Raalte.


LEGENDA
Mobiliteit
Snelweg
Regionale weg
Spoorlijn
Buslijn (Buslijnenkaart RRReis)
Buurtbus (Buslijnenkaart RRReis)
Doortraproute (Kernnet Fiets)
Beschermd landschap
Natura 2000 (PDOK)
NNN (PDOK)
Water
Ligging van Raalte en Heino in het mobiliteits-netwerk en nabijheid van waardevol landschap.
Groningen
Zwolle
Amsterdam
Heino
Raalte - Heino - Zwolle
5-15 min.
10-30 min.
Lemelerveld
Wijhe
IJssel
Raalte
Raalte - Almelo - Enschede
15 - 35 min.
30 - 45 min.
Nijverdal
Almelo
Haarle
Sallandse Heuvelrug
Vecht- en Beneden-Reggegebied
Vecht
Lemelerberg
Regge
Olst
Wesepe
Heeten
Raalte - Deventer
30 min.
25 min.
Deventer
Utrecht
Apeldoorn
Hengelo
Enschede
Münster
A28
A1
N35
N348
N332

2.2 BOVENLOKALE (VERSTEDELIJKINGS) OPGAVEN



Visiekaart Verstedelijkingsstrategie Zwolle

De kwaliteiten op het gebied van voorzieningen, bedrijvigheid, landschap en een goede bereikbaarheid zorgen ervoor dat Heino en Raalte aantrekkelijk zijn voor veel inwoners en ondernemers en op gebied van wonen en werken een belangrijke regionale rol en positie innemen. Binnen de NOVEX[1]-regio Zwolle heeft Raalte daarom de regionale status van 'Warme Hart' en Heino die van 'Vitale kern'[2].

Deze status betekent concreet dat voor Raalte een opgave wordt beschreven om bij te dragen aan de regionale groei op gebied van wonen en werken. Ook Heino dient te voorzien in een groei van wonen en werken. Heino kent ten opzichte van alle andere Vitale Kernen binnen de regio een unieke geografische positie, doordat het relatief dichtbij Zwolle ligt, uitstekend per weg en spoor verbonden is met de stad en meer dan andere kernen deel uitmaakt van het daily urban system ('buitenwijk') van Zwolle. In de verstedelijkingsstrategie zijn daarnaast de centra (Krachtige Binnensteden) van Raalte en Heino, en het stationsgebied (Karakteristieke Stationsomgevingen) van Raalte aangewezen als plekken waar mogelijkheden liggen om meer ruimte te creëren voor wonen, werken en verblijven[3].

Naast het samenwerkingsverband van de (bovenprovinciale) regio Zwolle, maakt de gemeente Raalte als Overijsselse gemeente onderdeel uit van de regio West-Overijssel. Ook binnen het provinciaal omgevingsbeleid vervullen Heino en Raalte een bovenlokale functie als 'bereikbare kern met verstedelijkingsopgave'[4].

Raalte heeft daarbij bovendien de positie als 'hart' van de agrarische en Sallandse regio, waarbij The Green East in het fundament voor de actualisatie van de provincie Overijssel[5] gepositioneerd is als het agro & food innovatiecentrum van de regio. Rondom de kernen, met name rondom Raalte, ziet de provincie ruimte voor hoogproductieve duurzame landbouw. Op deze gronden staat voedselproductie op de eerste plaats, en ziet de provincie beperkte mogelijkheden voor andere functies, zoals het herontwikkelen van vrijkomende agrarische bebouwing en zonnevelden. Delen van het buitengebied rond Raalte zijn aangewezen als geschikte locatie voor collectieve energieopwek, te combineren met voedselproductie. Mede daardoor zet de provincie

1 DE REGIO ZWOLLE BETREFT EEN GEBIED DAT LIGT IN VIER PROVINCIE EN IN TOTAAL CIRCA 700.000 INWONERS KENT. DE GEMEENTE RAALTE IS ÉÉN VAN DE IN TOTAAL 21 GEMEENTEN DIE SAMEN MET DE PROVINCIES, HET RIJK, DIVERSE ONDERWIJSINSTELLINGEN EN ONDERNEMERS BINNEN DIT REGIONALE VERBAND SAMENWERKT.

2 VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE 'WARME HARTEN IN EEN KLIMAATADAPTIEVE DELTA' (REGIO ZWOLLE, 2022)

3 OP REGIONAAL NIVEAU GAAT HET OM HET TOEVOEGEN VAN 9 - 12.000 WONINGEN EN TOT 7.000 BANEN RONDOM DE STATIONSOMGEVINGEN, 10 - 12.000 WONINGEN EN TOT 3.200 BANEN IN DE VITALE KERNEN EN NOG EENS MAXIMAAL 12.000 WONINGEN EN 7.000 BANEN IN DE BESTAANDE WOONWIJKEN.

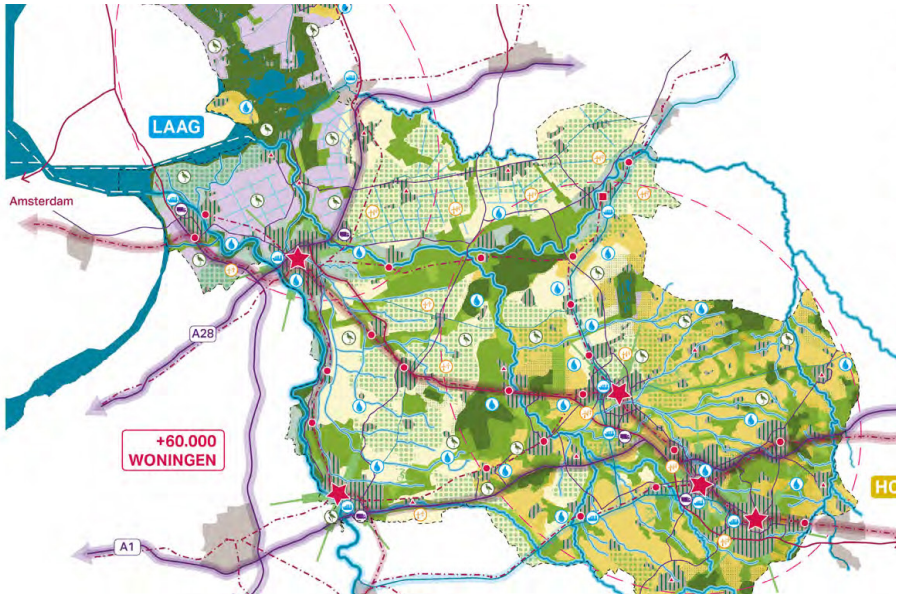
4 'OVERIJSSEL VOOR ELKAAR!', FUNDAMENT OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL (PROVINCIE OVERIJSSEL, 2022)

5 'OVERIJSSEL VOOR ELKAAR!', FUNDAMENT OMGEVINGSVISIE OVERIJSSEL (PROVINCIE OVERIJSSEL, JUNI 2022)

in op een groei van Heino en Raalte, zo veel mogelijk binnen de huidige contouren en ontwikkelrichtingen.

Raalte en Heino hebben ook een belangrijke rol in de Regionale Woonagenda West-Overijssel van de provincie Overijssel, als 'Centraal Wonen' kernen (kernen met een hoog voorzieningenniveau en goede OV- en wegverbinding) waar een extra opgave ligt om de regionale ambitie van het toevoegen van 40.000 woningen tot 2030 te accommoderen[6]. De invulling van de gemeentelijke bijdrage op het gebied van woningbouw is in de Woondeal West-Overijssel geconcretiseerd. Tabel 1 geeft een schematische weergave van de woningbouwopgave zoals deze is geduid en vastgelegd in de verschillende bovenregionale trajecten.

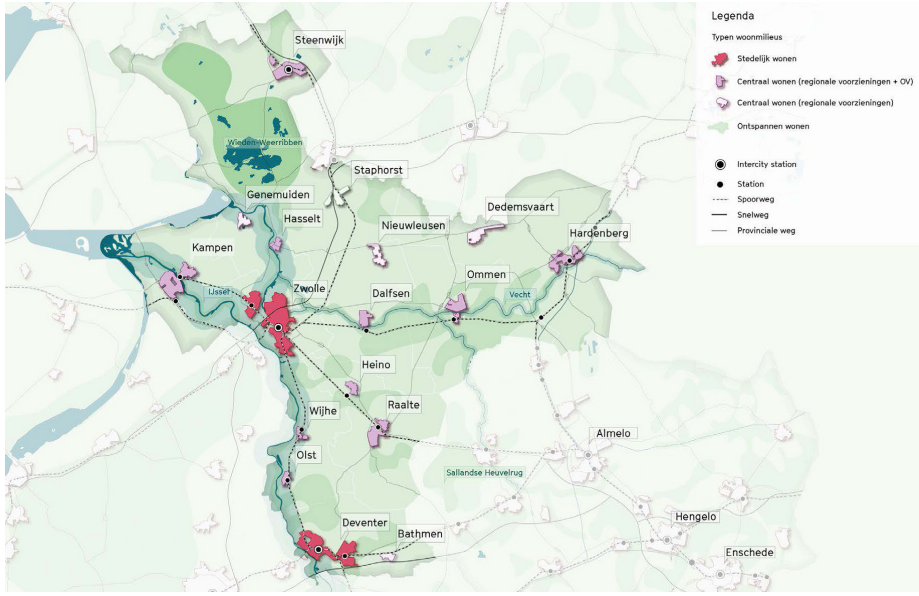
Visiekaart Fundament Omgevingsvisie Overijssel



Tabel 1 Bovenregionale woningbouwopgave

Verstedelijkingsstrategie regio Zwolle	minimaal +50.000 woningen tot 2040
Woonagenda regio West-Overijssel	minimaal +40.000 woningen tot 2030

Ruimtelijke woonstrategieën West-Overijssel



6 OP DIT MOMENT ZIJN DAARVOOR VOOR ZO'N 26.000 WONINGEN AAN HARDE EN ZACHTE PLANNEN. DAT BETEKENT DAT NAAST HET REALISEREN VAN HARDE EN ZACHTE PLANNEN INGEZET ZAL WORDEN OP HET TOEVOEGEN VAN EXTRA PLANCAPACITEIT VOOR 9.000 - 14.000 WONINGEN IN WEST-OVERIJSSEL IN DE PERIODE TOT 2030, WAARVAN ONGEVEER DE HELFT (5.500) VOOR AUTONOME BEHOEFTE EN ONGEVEER DE HELFT VOOR DE EXTRA (VERSTEDELIJKINGS)AMBITIES.

3.

Opgaven en ambities wonen, werken en voorzieningen



3.1 WONEN

Groeiambitie
Door bureau Companen is in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van de gemeente Raalte (zie bijlage A voor verwijzing naar het volledige rapport). In het woningmarktonderzoek blijkt een lokale ('autonome') woonbehoefte van afgerond circa 1.500 woningen[7] tot 2040, gebaseerd op de Primos prognoses en het wegwerken van achterstanden voor met name jongeren, statushouders en long stay arbeidsmigranten. Daarnaast is in het onderzoek uitgegaan van een extra lokale woningbouwopgave op basis van de rol en positie van Heino en Raalte in de regionale verstedelijkingsopgave. Uitgangspunt is een extra groei van nog eens circa 1.500 woningen.

De totale plancapaciteit (harde en zachte woning-bouwplannen) bestond op 1 januari 2023 uit 1.125 woningen[8]. Dat betekent dat er in de groeibeelden op gemeenteniveau ruimte moet worden gevonden (herstructurering, transformatie, uitbreiding) voor minimaal nog eens 1.875 woningen. In deze verkenning is uitgegaan van het accommoderen van deze bovenlokale groei - in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie - van circa 90% in Raalte en Heino en 10% in de overige kernen. Voor Raalte en Heino is globaal een verdeling aangehouden van 60% (Raalte) en 30% (Heino) op basis van de omvang van de kernen en de positie die de kernen binnen de gemeente en de regio ('Warme Hart' Raalte en 'Vitale kern' Heino) en het daily urban system van de regio innemen. De overige 10% biedt ruimte om de groei in de overige kernen op te kunnen vangen.

Na aftrek van reeds bestaande harde en zachte plannen in Raalte en Heino bedraagt de ambitie en zoekopgave respectievelijk 1.120 extra woningen voor Raalte en 485 extra woningen voor Heino.

Kwalitatieve behoefte
Het onderzoek van Companen schetst een verwachte mismatch tussen het bestaande woningaanbod en de toekomstige woonbehoefte van lokale huishoudens. De huidige woningvoorraad van de gemeente Raalte is relatief eenzijdig te noemen. De gemeente kent een groot aandeel ruime grondgebonden gezinswoningen en relatief weinig woningen voor een steeds groter wordend aandeel kleine huishoudens en bijzondere doelgroepen (waaronder levensloopbestendige woningen en appartementen).

Het woningmarktonderzoek toont dat op basis van de lokale woonbehoefte in vrijwel alle categorieën een woningbouwopgave voorligt. Een uitzondering hierop zijn grondgebonden woningen in het huurseg-

7 DEZE BEHOEFTE BESTAAT UIT EEN AUTONOME WONINGBEHOEFTE VOLGENS DE LAATSTE PRIMOS-PROGNOSE, HET WEGWERKEN ACHTERSTANDEN OP DE WONINGMARKT (ER IS OP DIT MOMENT MET NAME EEN TEKORT AAN WONINGEN VOOR JONGEREN / STATUSHOUDERS / LONG STAY ARBEIDSMIGRANTEN)

8 AANTALLEN ZIJN IN DEZE PARAGRAAF AFGEROND OP VIJFTALLEN

Tabel 2
Ambitie en zoekopgave woningbouw groeibeelden Raalte, Heino en overige kernen/buitengebied tot 1-1-2033 (10 jaar vanaf de peildatum 1-1-2023). Aantallen zijn afgerond op vijftallen.

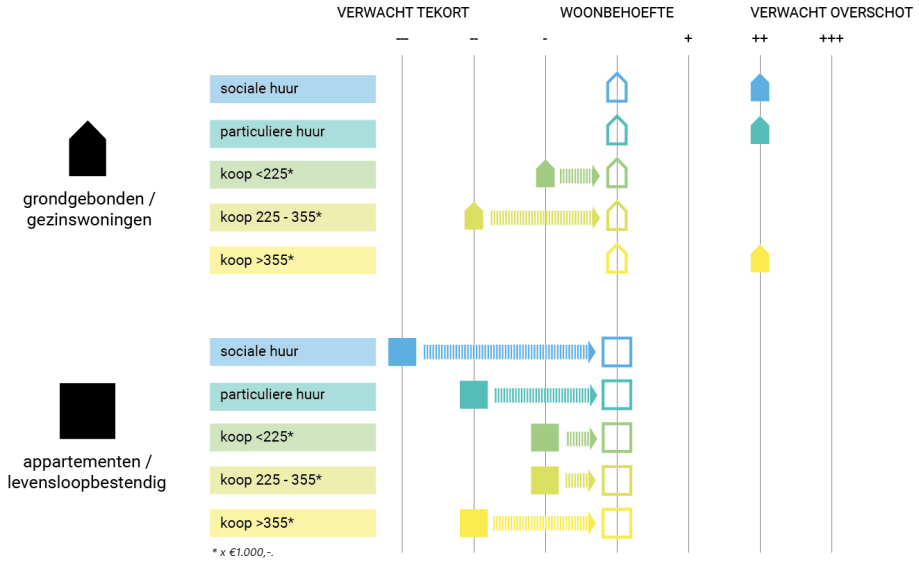
	Totaal	**Raalte**	**Heino**	**Overige kernen / buitengebied**
Autonome behoefte (evenredig verdeling)	Ca 1.500	780	290	430
Warme harten verstedelijkingsstrategie	Ca 1.500	ca 60%	ca 30%	ca 10%
Totaal	3.000	1.680	740	580
Totale harde plancapaciteit (1-1-2023)*	640	360	135	145
Totale zachte plancapaciteit (1-1-2023)*	485	200	120	165
Totale plancapaciteit (1-1-2023)*	1.125	560	255	310
Opgave extra woningbouwprogramma	ca 1.875	ca 1.120	ca 485	ca 270

ment, waarvoor op termijn een (theoretisch) overschot wordt verwacht. Het onderzoek schetst over de gehele linie een sterke behoefte aan betaalbare woningen. In lijn met de toename van kleine huishoudens en senioren groeit de behoefte aan woningen voor alleenstaanden, eenverdieners en middeninkomens. Ook wordt een grote opgave voor levensloopbestendige woningen getoond in alle segmenten en wordt expliciet gewezen op het creëren van nieuw aanbod voor inwoners met een (toekomstige) zorgvraag of uitstroom uit een zorginstelling geïntegreerd in de buurt. Deze opgave is in dit rapport verder uitgewerkt in het onderdeel ‘zorg’ (zie 3.3). Qua woonomgeving wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan centraal gelegen locaties waar zorg en ontmoeting plaats kan vinden (geclusterd wonen) en dat de nabijheid van voorzieningen vanuit de woning voor veel huishoudens (van jong tot oud) van groot belang of wenselijk is.

Naast de lokale behoefte geeft het onderzoek ook inzicht in de bovenlokale vraag. Volgens het woningmarktonderzoek zal de vraag naar nieuwbouw voornamelijk komen uit de regio Zwolle[9]. Het onderzoek beschrijft dat de groep regionale woningzoekenden voornamelijk bestaat uit jonge alleenstaanden en jonge stellen, die op zoek zijn naar relatief betaalbare koop- en huurwoningen. Op regionaal niveau is een hoge behoefte aan huurappartementen zichtbaar (sociale huur en middenhuur)[10]. In kleinere mate wordt een behoefte aan (vrijstaande) koopwoningen beschreven, die voornamelijk vanuit stellen en gezinnen komt. Het onderzoek schetst dat bovenregionale verhuizingen doorgaans ontstaan vanuit een behoefte aan een betaalbare (sociale) huurwoning die in de eigen gemeente niet gevonden kan worden, danwel huishoudens met een kwalitatieve behoefte (en de financiële ruimte daarvoor), die niet plaatsgebonden zijn en zich vaak in meerdere regio’s oriënteren. Om deze laatste groep huishoudens te binden aan de gemeente moet het aanbod dus een goede prijs/kwaliteit verhouding hebben.

Ook ontwikkelingen op de arbeidsmarkt hebben een relatie met de woonbehoefte. Bedrijven, maar ook overheden en zorg- en welzijnsorganisaties hebben in toenemende mate moeite om voldoende arbeidskrachten te vinden. Gezien de tekorten op de arbeidsmarkt liggen hier de komende jaren extra uitdagingen. Het is daarom belangrijk om bij het woningbouwprogramma specifiek rekening te houden met woningtypes en concepten voor jonge huishoudens, talenten, arbeidskrachten en arbeidsmigranten.

9 VESTIGING EN VERTREK ZIJN VOOR HET OVERGROTE DEEL REGIONAAL. TOP 10 VAN BELANGRIJKSTE HERKOMSTGEMEENTEN LIGGEN ALLEN IN DE REGIO ROND RAALTE. DE VESTIGING UIT DEZE GEMEENTEN IS IN DE LAATSTE JAREN GOED VOOR 64% VAN ALLE VESTIGERS IN DE GEMEENTE.
10 BRON: COMPANEN WONINGMARKTONDERZOEK RAALTE 2023



Indicatie woningbehoefte ten opzichte van reeds bestaande harde en zachte plannen

Respectievelijke (verwachte) tekorten en overschotten in het woningbouwprogramma

Gewenste toevoeging in verband met een grotere (verwachte) behoefte dan beschikbaar (plan)aanbod

(Bron: Companen 2023, bewerking RUIMTEVOLK).

Het woningbouwprogramma wordt beïnvloed door de verwachte woonbehoefte, maar heeft ook rekening te houden met eisen vanuit het Rijk en de provincie. Zo is in de Nationale Woon- en Bouwagenda aangegeven dat tweederde van het woningbouwprogramma in het betaalbare en sociale segment gerealiseerd moet worden. Hierbij geldt dat voor gemeenten waarvan minder dan 30% van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen, minimaal 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen (tot aan de liberalisatiegrens). Voor Raalte en Heino geldt dat bij de inwerkingtreding van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting de norm van 30% mogelijk verplicht gaat worden (kolom Wet Regie Volkshuisvesting). Ook is in de regionale Woondeal West-Overijssel op regionaal niveau afgesproken dat elke West-Overijsselse gemeente met nieuwe woningbouwplannen toewerkt naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen.

Zeker met het oog op de extra groeiopgave in het kader van de verstedelijkingsstrategie, zullen deze regels en afspraken een grote rol gaan spelen.

Het voorzien in de (veranderende) woonbehoefte kan worden ingevuld door strategische nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Daarbij liggen er mogelijkheden in het strategisch programmeren voor de bevordering van doorstroming, zodat elke nieuwe woning een verhuisketen op gang brengt waarbij meer huishoudens kunnen doorstromen naar de woning van hun wensen. Ook tijdelijke woonconcepten en flexwoningen kunnen op korte termijn een bijdrage leveren aan het voorzien in een behoefte. Daarnaast kunnen uiteraard ook instrumenten worden ingezet zoals voorrangsregelingen, koopregelingen (zoals Koopstart, slimmer kopen, koopgarant etc.). Deze verschillende strategieën zijn meegenomen bij de ontwikkeling van de groeibeelden.

Uitkomsten consultatieronde

Via de inwonerconsultatie en de werkateliers met woonpartners, belangenorganisaties en stakeholders is de woonopgave voor Raalte en Heino verder geduid en aangescherpt. Hieronder zijn uitkomsten van de gevoerde gesprekken vertaald naar wat dit betekent voor de woonvraag:

- → Laat nieuwbouw bijdragen aan het vergroten van de **diversiteit** in de buurten, op het gebied van woningtypologie, prijscategorie en doelgroepen;
- → Investeer in betaalbare woningen voor **jongeren** en **jonge huishoudens** die graag in de gemeente (blijven) wonen;
- → Investeer in voldoende woningen voor **senioren**, en heb daarbij aandacht voor de diversiteit in woonwensen;
- → Op bepaalde locaties - zoals het centrum van Raalte en Heino - kunnen best meer **appartementencomplexen** komen, zolang er voldoende aandacht is voor aansluiting bij de dorpse identiteit;
- → Benut de kansen voor **doorstroming** door te zorgen voor aantrekkelijke alternatieven voor oudere huishoudens, het liefst in eigen buurt of dorp;
- → Stimuleer woonvormen die **ontmoeting** en **informele ondersteuning** aanmoedigen, bijvoorbeeld in de vorm van **collectieve concepten** (o.a. knarrenhofjes)of het **mengen van jong en oud** binnen hetzelfde gebouw;
- → Verken kansen voor **flexibele en tijdelijke woonvormen**;
- → Veel huishoudens (jong en oud) vinden het prettig om in de **nabijheid van voorzieningen** (winkels, zorg, onderwijs, etc.) te wonen;
- → Nieuwbouw en transformatie van bestaande woningen moet gepaard gaan met het **investeren in de woonomgeving**, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, verkeersveiligheid en verblijfskwaliteit.

3.2 WERKEN

Groeiambitie

De gemeente Raalte is een ondernemende gemeente met veel bedrijvigheid en werkgelegenheid. Raalte vormt de thuisbasis voor een groot aantal sterke en ondernemende MKB-bedrijven in verschillende bedrijfssectoren. De lokale economie is van oorsprong divers. Sectoren zoals (maak)industrie, groot- en detailhandel, gezondheidszorg en agro & food worden in Raalte sterk vertegenwoordigd[11]. De aanwezigheid van bedrijven in diverse sectoren maakt de lokale bedrijvigheid veerkrachtig in relatie tot economische ontwikkelingen. Ook biedt het kansen voor de gemeente Raalte om binnen de regio Zwolle - en op grotere schaal als gemeente tussen de regio's Zwolle, Stedendriehoek en Twente - een stevige positie in te nemen. In de omgevingsvisie spreekt de gemeente de ambitie uit om sterk in te zetten op innovatie, ook door intensieve samenwerkingen in de regio aan te gaan[12]. In lijn met deze ambitie is door bureau Stec groep in 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de rol van de gemeente in de regionale werkopgave en bijbehorende ruimtevraag (zie bijlage A voor een verwijzing naar het volledige rapport).

De bedrijvigheid in de gemeente is momenteel verspreid over meerdere werklocaties, zoals industrieterrein De Zegge in kern Raalte en bedrijventerrein Blankenfoort in Heino. In totaal bevindt eenderde van alle banen zich op één van de bedrijventerreinen in de gemeente. Hierbij gaat het voornamelijk om bedrijven in de sectoren logistiek en groothandel, bouw, handel en reparatie en industrie[13].

Kwantitatieve behoefte

De gemeente beschikt momenteel nog over een kleine 5 hectare hard planaanbod (waarvan een deel onder optie is). Begin 2023 is de nieuwe provinciale behoefteraming bedrijventerreinen voor West-Overijssel opgeleverd. In de provinciale behoefteraming bedrijventerreinen wordt geconstateerd dat er in de regio te weinig aanbod aan bedrijfskavels is om in de vraag te voorzien. Met andere woorden, er ligt in de regio een opgave om nieuwe locaties te realiseren, bestaande locaties intensiever te benutten of zelfs om strenger te zijn op welke bedrijven wel en niet gefaciliteerd worden op de bedrijventerreinen.

In de regionale programmeringsafspraken wordt door alle gemeenten en de provincie gezamenlijk afgestemd hoe met voornoemde opgave om te gaan. Deze afspraken worden ieder half jaar tegen het licht gehouden en geactualiseerd met de nieuwste ontwikkelingen en plannen. In deze afspraken

11 BRON: ECONOMISCHE AGENDA RAALTE, 2020

12 BRON: OMGEVINGSVISIE HORIZON RAALTE 2040 (GEMEENTE RAALTE, 2020)

13 BRON: SCENARIOSTUDIE 'ONTWIKKELPERSPECTIEF WERKEN IN DE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE' (STEC GROEP, 2023)

wordt een indicatieve ruimtevraag per gemeente opgenomen. Indicatief, omdat deze vraag is geraamd op basis van regionale kengetallen en beleidskeuzes buiten beschouwing laat. Daarmee geeft deze indicatieve raming vooral in de orde van grootte van de vraag (in plaats van exacte cijfers). Voor de gemeente Raalte wordt deze indicatieve uitbreidingsvraag geraamd op 10 tot 20 hectare tot en met 2040. Dat is de autonome uitbreidingsvraag, exclusief vervangingsvraag en additionele vraag. Deze 10 tot 20 hectare wordt beschouwd als het beleidsneutrale scenario.

Op basis van een in 2023 door Stec groep afgenomen enquête[14] onder Raalter ondernemers is gekeken naar de indicatieve ruimtebehoefte op korte termijn en de beweegredenen van bedrijven om te willen uitbreiden of verhuizen. Uit de enquête blijkt dat een ruimtevraag van 6 tot 11 hectare boven de markt hangt. De voornaamste reden (65%) voor bedrijven om uit te breiden of te verhuizen is simpelweg de groei van de bedrijfsactiviteiten en/of het aantal medewerkers, maar ook worden vaak kwalitatieve redenen genoemd. Dan gaat het om het zoeken naar een duurzamer pand, representatiever vastgoed of naar een aantrekkelijke en toekomstbestendige werkomgeving.

Aanvullend op de autonome groei hebben de onderzoekers ook in beeld gebracht wat de economische impuls is bij het realiseren van de woningbouwambities van de gemeente Raalte (3.000 woningen). Dit levert een extra vraag van maximaal 8 tot 14 hectare op, op basis van de huidige arbeidsparticipatie, arbeidspendel en gemiddeld gebruik. Wanneer bedrijven hun ruimte intensiever gaan gebruiken – in lijn met het regionaal gemiddelde – gaat het om 5 tot 10 hectare extra vraag[15].

Daarnaast is onderzocht of er aanvullend op de autonome groei, sprake kan zijn van overloop uit andere gemeenten. In de regio West-Overijssel is er namelijk sprake van een vraag naar bedrijventerreinen waar op dit moment onvoldoende aanbod tegenover staat. De opvang van de regionale behoefte leidt beleidsneutraal tot een mogelijke extra vraag van 4 à 5 hectare. Wel plaatsten de onderzoekers hier kanttekeningen bij, gezien er in de gemeente Raalte op dit moment geen kwaliteiten zijn waarmee het vestigingsklimaat zich fundamenteel onderscheidt ten opzichte van de rest van de regio. De bedrijventerreinen zelf hebben daarmee in het algemeen geen bovenlokale of zelfs regionale

14 DE ENQUÊTE IS INGEVULD DOOR 112 RESPONDENTEN, WAARVAN 60 ONDERNEMERS AAN HEBBEN GEGEVEN EEN VERHUIS- OF UITBREIDINGSWENS TE HEBBEN.

15 OF DEZE RUIMTEVRAAG ZICH DAADWERKELIJK VOORDOET, HANGT UITEINDELIJK STERK SAMEN MET DE INVULLING VAN DE VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE VAN DE REGIO ZWOLLE EN HET WAARMAKEN VAN DE AMBITIES VAN DE GEMEENTE BOVENOP DE PROGNOSE IN HET WONINGMARKTONDERZOEK VAN COMPANEN. BOVENDIEN MOETEN DE BEDRIJVEN GEËNTHOUSIASMEERD WORDEN OM ZICH DAADWERKELIJK IN DE GEMEENTE RAALTE TE VESTIGEN.

Tabel 3
Ambitie en zoekopgave werklocaties groeibeelden Raalte en Heino.
*Aantallen ha netto uitgeefbaar terrein. (Bron: STEC Groep 2023, bewerking RUIMTEVOLK)

	Laag (ha)*	**Hoog (ha)***
Autonome behoefteraming (beleidsneutraal)	**10**	**20**
Waarvan concreet boven de markt	6	11
Waarvan te combineren met wonen	3,1	5,85
Potentiële extra vraag woningbouwambitie 3.000 woningen	**8**	**14**
Waarvan te combineren met wonen	0,8	1,4
Potentiële extra vraag overloop regio	**4**	**5**
Waarvan te combineren met wonen	0,4	0,5
	22	**39**
Ruimtewinst intensivering bestaand bedrijventerrein	*-/- 2*	*-/- 3*
Waarvan te combineren met wonen	*-/- 4,3*	*-/- 7,75*
Totaal zoekopgave groei ha bedrijventerrein (afgerond)	**15**	**30**

aantrekkingskracht. De huidige kwaliteit is dus niet wat bedrijven van buiten naar Raalte trekt.

In de behoefte aan extra werklocaties kan naast het ontwikkelen van nieuwe locaties ook worden voorzien in de intensivering van bestaande bedrijventerreinen of het combineren van werken met wonen. In deze verkenning is uitgegaan van een opgave en ambitie om 2 tot 3 hectare ruimtevraag te gaan realiseren door intensivering op bestaande kavels en tussen de 4 tot bijna 8 hectare door de combinatie wonen en werken. De zoekopgave voor nieuwe ruimte voor werklocaties (netto uitgeefbaar terrein) voor deze groeibeelden is daarmee bepaald op 15 tot maximaal 30 hectare tot 2040 (zie tabel 4).

Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat dit kwalitatief hoogstaande bedrijventerreinen zijn die niet alleen passen bij de vraag van ondernemers, maar ook een plus zijn voor het lokale vestigingsklimaat. Daarnaast is het van belang dat de aanwezige economische potentie benut wordt, door in te zetten op de versterking van het innovatieklimaat. Specifiek liggen er kansen in het organiseren van lokale samenwerkingen op inhoudelijke onderwerpen die aansluiten op de huidige economische structuur van de gemeente (agrifood en bouw). Met slimme clustering, programmering en samenwerking rondom De Zegge en The Green East kan deze samenwerking uitgedragen worden en daarmee externe bedrijven trekken.

Relevant om tot slot hier te benoemen is ook het feit dat de gemeente Raalte een relatief groot aantal agrarische bedrijven kent. Volgens onderzoek van de Wageningen University waren er in 2018 in het buitengebied van Raalte 476 agrarische bedrijven, 114 minder dan in 2012. De prognose voor 2018-2030 is dat nog eens 166 agrarische bedrijven in Raalte gaan verdwijnen. Dat betekent dat er tussen 2018 en 2030 nog eens 348.000 m2 aan agrarische bebouwing vrijkomt. Deze cijfers zijn in 2023 nog steeds actueel[16].

16 BELEIDSNOTA ERVEN IN BEWEGING

3.3 VOORZIENINGEN EN LEEFBAARHEID

Ook is in het kader van deze groeibeelden op hoofdlijnen de impact van de groeiambities op voorzieningen en leefbaarheid in beeld gebracht. Hiervoor is gebruik gemaakt van bestaande gegevens en de opbrengsten van de consultatieronde.

Leefbaarheid
Over het algemeen is het goed wonen in Raalte en Heino. In de kernen zijn zowel belangrijke voorzieningen als het landschap en de natuur nabij, zijn inwoners initiatiefrijk, kijkt men vanuit noaberschap naar elkaar om en zijn gevoelens van onveiligheid en overlast beperkt. Tegelijkertijd bestaan er binnen de dorpen verschillen in de sociaal-economische positie van inwoners[17].

Binnen Raalte kennen de buurten Olykampen, Blekkerhoek, Langkamp, Westdorp en het centrum van Raalte relatief veel inwoners met een lagere sociaaleconomische status. In deze buurten is aandacht voor multiproblematiek van belang: veel inwoners kampen met meerdere problemen. Ze hebben bijvoorbeeld moeite met rondkomen, kampen met gezondheidsproblemen en onderwijsachterstanden en/of ervaren eenzaamheid[18]. Tegelijkertijd kennen andere buurten in Raalte juist een bovengemiddelde sociaaleconomische status. Dit geldt voor buurten zoals Franciscushof, Salland en Tijenraan, gelegen in het noorden van het dorp. In deze buurten komen problemen op het gebied van inkomen, fysieke gezondheid en mentaal welzijn in mindere mate voor. De tweedeling in de sociaaleconomische status tussen het noorden van Raalte en de rest van de dorpskern wordt enigszins versterkt door de segmentering van de nieuwbouw die er de laatste jaren is gerealiseerd en de fysieke barrières van het spoor en de N35, die ertoe leiden dat inwoners van de buurten zich veel oriënteren op de eigen directe omgeving.

De voorliggende groeiopgave biedt aanknopingspunten om te investeren in de leefbaarheid en gemêleerdheid van huishoudens in de bestaande woonbuurten en ongewenste sociale segregatie te voorkomen. Het gericht toevoegen van woningen en werklocaties kan de kansengelijkheid in de dorpen vergroten. Ook kunnen ontwikkelingen in het kader van de groei bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, spontane ontmoeting aanmoedigen en zelfontplooiing van inwoners faciliteren. Speciale aandacht is daarbij gewenst voor het faciliteren van een (meer) divers woningaanbod binnen buurten, met ruimte voor verschillende prijssegmenten en aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen.

17 REGIOBEELD MIDDEN-IJSSEL 2023 (SALLAND UNITED, 2023)

18 PROGRAMMA SPORTIEF & GEZONDHEID - AANDACHTSGEBIEDEN (GEMEENTE RAALTE, 2022)

Dagelijkse voorzieningen, retail en horeca
Inwoners van Raalte en Heino winkelen over het algemeen in de eigen kern of gemeente. Het centrum van Heino kent ongeveer 52 verkooppunten en circa 10 horecaondernemingen. Het centrum van Raalte is het hoofdwinkelgebied van de gemeente met circa 260 verkooppunten en circa 20 horecaondernemingen. Vanwege het hoge voorzieningenniveau heeft Raalte een aantrekkingskracht op inwoners in kernen in een wijde regio. In de afgelopen jaren kende het centrum van Raalte een sterke groei aan winkelvloeroppervlakte, waarbij vooral winkels in de dagelijkse sector (boodschappen) sterk vertegenwoordigd worden[19]. Uit analyses zoals het Strabo-onderzoek[20] en de vitaliteitsbenchmark[21] komt een beeld naar voren dat het centrum van Raalte positief gewaardeerd wordt vanwege zaken zoals een goede bereikbaarheid. Met de herinrichting en vergroening van de Grote Markt en de Plas in 2023 zijn goede stappen gezet in de verbetering van de centrumfunctie en het verstevigen van de concurrentiepositie van Raalte. Aanknopingspunten voor verdere verbetering zijn het verder compact maken van het centrum, het verder terugdringen van de leegstand en het verbeteren van de uitstraling en sfeer, door het toevoegen van groen en prettige verblijfsgebieden. Het centrum van Heino vervult een meer lokale functie als klein centrumgebied. De vitaliteitsbenchmark[22] geeft voor Heino een goede uitgangspositie weer als aantrekkelijk (lokaal) voorzieningencentrum met hoge ruimtelijke kwaliteit.

Met de groeiopgave zal naar verwachting ook meer gebruik gemaakt worden van de aanwezige winkels en horeca. Dit biedt kansen om de voorzieningen inde toekomst op peil te houden. Uitbreiding van het aantal vierkante meters winkeloppervlak ligt in het licht van het bovenstaande en diverse trends en ontwikkelingen (waaronder de opkomst van thuiswinkelen) voor beide kernen niet voor de hand. Zowel in Heino als in Raalte zijn er kansen om te investeren in de kwaliteit van de centrumgebieden door in te zetten op compacte winkelgebieden en het creëren van een levendig en multifunctioneel centrum met ruimte voor andere functies, waaronder wonen en lichte bedrijvigheid.

Cultuur
Zowel Raalte als Heino beschikken over een rijk (sociaal-)cultureel aanbod. Zo heeft Heino cultuurcentrum De Maalderij, een bruisend Dorpshuus met filmhuis en een bibliotheek. Raalte heeft het HOFtheater, het ontmoetingscentrum Annahuis met filmhuis en een bibliotheek. Daarnaast is Raalte

19 KOOPSTROMEN REGIO ZWOLLE - VERDIEPINGSRAPPORT KSO2019 (I&O RESEARCH, 2020)
20 ONDERZOEK DORPSCENTRUM RAALTE (STRABO, 2019)
21 VITALITEITSBENCHMARK OVERIJSSEL 2022: CENTRUMGEBIED RAALTE (GOUDAPPEL, 2022)
22 VITALITEITSBENCHMARK OVERIJSSEL 2022: CENTRUMGEBIED HEINO (GOUDAPPEL, 2022)

bekend om evenementen als het Sallands Oogstfeest Stöppelhaene, het Ribs & Blues Festival en het folkloristische Salland Festival. Ook zijn er talloze andere evenementen en activiteiten op gebied van cultuureducatie en cultuurparticipatie.

Het nieuwe cultuurbeleid van de gemeente richt zich de komende jaren op het minimaal handhaven van het huidige voorzieningenniveau en op het bevorderen van een sterk, veelzijdig, voor iedereen toegankelijk cultuuraanbod, waarbij de cultuurverenigingen en de makers worden ondersteund en gefaciliteerd. In beide kernen is een vraag naar fysieke ruimte voor culturele verenigingen en in Raalte ook voor kunstenaars. Of De Maalderij in de nabije toekomst voor de cultuursector behouden kan blijven is op dit moment onduidelijk. Als dat niet zo is, moeten de huidige gebruikers op zoek naar andere ruimte. Daarnaast wordt al een aantal jaren geprobeerd om in Raalte een creatieve broedplaats te realiseren.

Voor dit Groeibeeld is rekening gehouden met een slimme clustering en samenhang van activiteiten op kernniveau en geen nieuwe voorziening voor kunst of sociaal-culturele activiteiten.

Zorg

De vraag naar zorg stijgt sneller dan het aanbod. We leven langer en er zijn daardoor steeds meer ouderen ten opzichte van het aantal werkenden. In de gemeente Raalte neemt de grijze druk (aantal 65-plussers tov 20-64-jarigen) tot 2040 sterk toe. Met de vergrijzing stijgt ook het aantal chronisch zieken en mensen met meerdere aandoeningen. Door deze ontwikkelingen neemt de druk op de zorg toe, en zal in de toekomst een groter beroep worden gedaan op informele zorg. Een andere belangrijke trend die een grote impact heeft op de ruimtelijke inrichting en het woningbouwprogramma van Raalte en Heino is de extramuralisering. Dit betreft niet alleen woningen voor senioren, maar ook voor mensen met een lichamelijke beperking, (beginnende) dementie, lichte beperkingen of psychische problematiek, waarmee inwoners voorheen nog terecht konden in de beschermde woonvorm.

De groeiende druk op de zorg en de extramuralisering vertalen zich in eerste instantie in een grote vraag naar levensloopbestendige (en betaalbare) woningen in een geschikte woonomgeving. In lijn met de gemeentelijke woonzorgvisie[23] wordt in de dorpen expliciet ingezet op veilig en verantwoord zelfstandig thuis wonen vanuit het principe van de inclusieve samenleving. Uitgangspunten hierbij zijn het faciliteren van ontmoeting en gezond gedrag, nabijheid van zorg en ondersteuning, diversiteit in de wijken en inzet op het behoud van sociale structuren.

23 WOONZORGVISIE '21 - '25 (GEMEENTE RAALTE, 2022)

In het recente woningmarktonderzoek van Companen wordt geadviseerd om 400 levensloopbestendige (grondgebonden) woningen en 750 gelijkvloerse appartementen toe te voegen. In de woonzorgvisie stelt de gemeente Raalte de ambitie om tot 80% van de nieuwbouw op inbreidingslocaties als levensloopbestendige woningen te komen. Ook op locaties verder van het centrum gelegen worden zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen gebouwd, om toe te werken naar een meer levensloopbestendige woningvoorraad. In een levensloopbestendige woning hoeft niet direct een senior te gaan wonen, de woningen kunnen ook geschikt zijn voor andere woningzoekenden zoals starters of kwetsbare doelgroepen. Diversiteit en spreiding over de wijken vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Hoewel de vraag naar levensloopbestendige woningen grotendeels via nieuwbouw zal worden ingevuld, ligt er ook een opgave om de bestaande woningvoorraad aan te passen. Hierbij ligt de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de woningeigenaar en verhuurder.

Naast de vraag naar levensloopbestendige woningen wordt een behoefte voorzien aan geclusterde woonvormen, bij voorkeur in aanwezigheid van of in samenwerking met (zorg)voorzieningen in de kernen Heino en Raalte. Daarbij betreft het reguliere geclusterde woningen, maar ook zorggeschikte woningen voor mensen met een WLZ-indicatie. In de gemeente Raalte komen er vooralsnog geen extra intramurale zorgvoorzieningen bij. De behoefte zal gedeeltelijk moeten worden opgevangen in de bestaande intramurale voorzieningen, maar vraagt ook om de realisatie van (extramurale) zorggeschikte woningen met een volledig pakket thuis (VPT) waarbij wonen en zorg gescheiden zijn.

Een ander belangrijk aandachtspunt in de groeiopgave is de capaciteit van gezondheidsvoorzieningen. Op dit moment zijn er in de kernen Raalte en Heino diverse huisartsenpraktijken gevestigd: In Raalte zijn deze gesitueerd in Het Raan, Westdorp en Blekkerhoek, in Heino bevindt zich huisartsenpraktijk De Munnikenhof. Tevens kent Raalte een dependance van het Deventer ziekenhuis (buitenpoli).

Een groei van het aantal inwoners heeft gevolgen voor de huisartsenzorg in Raalte en Heino, die op dit moment aan de grenzen van de capaciteit zit en ook met de toenemende vergrijzing, complexe zorg en toename van kwetsbare thuiswonenden te maken heeft. Met de norm van 2.000 patiënten per huisarts zullen er, afhankelijk van een aantal factoren, met deze groeiopgave 3 tot maximaal 5 extra huisartsen nodig zijn om de bevolkingsgroei in Raalte en Heino op te vangen. Door in deze ontwikkeling ook paramedici zoals fysiotherapeuten, tandartsen, apotheken mee te nemen kan onderlinge samen-

werking - die van belang is in de complexer wordende zorgvragen - worden versterkt.

Onderwijs
Raalte kent een uitgebreide voorzieningenstructuur met een regionale functie. Belangrijk daarin zijn 9 basisscholen, een scholengemeenschap voor voortgezet onderwijs (VMBO/HAVO/VWO+) en een MBO opleidingscentrum. Toename van het aantal woningen en huishoudens betekent ook een toename van het aantal kinderen en jongeren. Als we grofweg naar de situatie in Raalte kijken, dan zien we dat op dit moment op gemeenteschaal het aanbod aan basis- en middelbaar onderwijs voorziet in de huidige behoefte. Op basis van recente prognoses (Bureau PVG, 2023) wordt er voor de periode van de groeiopgave, met inachtneming van de groeiambities, een situatie geschetst met lokatiespecifieke tekorten in Raalte en Heino. Zo zijn de basisscholen in Raalte Noord de laatste jaren extra in trek en ervaren zij knelpunten in de capaciteit, terwijl elders in de kern nog capaciteit beschikbaar is (zie bijlage A4). Daarom ligt een duidelijke opgave voor om betere spreiding te faciliteren om capaciteitsproblemen te verhelpen, maar ook om ongewenste sociale segregatie tussen Raalte Noord en de rest van de kern tegen te gaan.

Bij een keuze voor woningbouw in Raalte Noord en Heino kunnen, afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt in bijvoorbeeld doelgroepen en woningtypes, de capaciteitstekorten in het onderwijs aldaar toenemen.

Sport
Raalte is ruim voorzien voor wat betreft sportmogelijkheden. Veel inwoners zijn lid van een sportvereniging. Binnen de gemeente zijn diverse binnensportaccommodaties (sporthallen, gymzalen, speelzalen en een zwembad) en buitensportaccommodaties te vinden. In de kern Raalte vindt men onder andere de Tijenraan (met sporthal, sportvelden en zwembad) en sportparken Raalte en Ramele. In Heino bevindt zich sportpark De Kampen, openluchtzwembad De Tippe en sporthal Hoogerheyne. Een belangrijke ambitie uit het gemeentelijk Sportakkoord[24] is het stimuleren van beweegvaardigheid van jong tot oud, omdat dit goed is voor de fysieke, mentale en sociale gezondheid. Een speerpunt in het Sportakkoord is daarom dat de openbare ruimte in de gemeente Raalte zo is ingericht dat inwoners worden uitgenodigd om op een veilige, aantrekkelijke en comfortabele manier te verplaatsen en (recreatief of sportief) te sporten en bewegen. In de basis biedt het ruime aanbod aan sport- en beweeglocaties in de kernen mogelijkheden om te bewegen.

Diverse ontwikkelingen zoals de corona epidemie en een terugloop in het aantal vrijwilligers zetten

24 RAALTER SPORTAKKOORD 2023 - 2036 (GEMEENTE RAALTE, 2023)

echter de toekomstbestendigheid van verenigingen onder druk. Met groei kan geanticipeerd worden op het vergroten van het draagvlak voor de bestaande (sport)voorzieningen. Uitbreiding van het sportaanbod ligt niet voor de hand, de primaire focus is instandhouding en optimalisatie van het bestaande aanbod.

Energievoorziening

Net als op andere plekken in Nederland zit het elektriciteitsnet in de gemeente Raalte in sommige gebieden tegen de maximale capaciteit aan. Nieuwe woningbouwlocaties en werklocaties dienen zoveel mogelijk rekening te houden met de beschikbare capaciteit of op stapel staande investeringen in het net. Vanuit energielevering is daarbij wenselijk om woningbouw en bedrijvigheid zo dicht mogelijk bij een onderstation te ontwikkelen. Met name de komende jaren wordt de energie-infrastructuur meer randvoorwaardelijk.

Het systeem van één centraal elektriciteitsnetwerk, waar iedereen altijd toegang toe heeft, zal de komende jaren worden vervangen door onderling verbonden, decentrale energiesystemen, waarbij opwek, opslag, conversie en transport meer lokaal zijn georganiseerd. Daarbij moet veel meer aandacht zijn voor het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod (verbruik en opwek).

Er staat in de gemeente de komende jaren het nodige te gebeuren. Het grote HS/MS station Raalte wordt uitgebreid en van de stations daaronder (MS/MS en MS/LS) zullen er vele van bijkomen of een upgrade nodig hebben. Op dit moment heeft netbeheerder Enexis voor de gemeente Raalte nog niet concreet in beeld waar en hoe dit zal gebeuren.

Volgens Enexis heeft het elektriciteitsnetwerk aan de oostelijke kant van de kern Raalte de meeste capaciteit op dit moment. Met name in Heino, maar ook in het buitengebied knelt de capaciteit het meest. In de toekomst worden hier waarschijnlijk nieuwe en grotere stations voor geplaatst om het netwerk toekomstbestendig te maken. Op dit moment zijn daar nog geen concrete plannen voor, en daarmee is het reëel ervan uit te gaan dat het op korte termijn kan betekenen dat er knelpunten kunnen ontstaan met name in Heino en Raalte-West bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of bedrijven. Ook voor eventuele uitbreiding van voorzieningen zal de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk een knelpunt zijn: grootverbruikers zoals scholen kunnen de komende jaren niet worden aangesloten.
Binnen de regionale energiestrategie heeft Raalte een opgave van 100 GWh, waarbij indicatief is uitgegaan van 52 GWh opwek zon op dak, 41 GWh zon op veld en 7 GWh wind. In de warmtetransitie zet de gemeente met name in op isoleren en besparen van energie en elektrificering op complexniveau. Er is in Raalte en Heino geen restwarmte uit bijvoorbeeld de

industrie aanwezig. Dat betekent dat er een opgave ligt om voor 2050 de bestaande woningen en andere gebouwen van het gas af te krijgen. Dit is een opgave voor nieuwbouw, maar vraagt ook investeringen in de bestaande woningvoorraad.

Naast schaarste in het energienetwerk, is de beschikbaarheid van drinkwater in de toekomst een belangrijke opgave. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zetten de beschikbaarheid en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater onder druk, en de vraag naar water neemt toe. Voornamelijk bij de vestiging van nieuwe bedrijven met een groot waterverbruik vormt dit een aandachtspunt.

Uitkomsten consultatieronde
Uit de inwonerconsultatie en de werkateliers met woonpartners, belangenorganisaties en stakeholders zijn verscheidene kansen en opgaven op het gebied van voorzieningen meegegeven. Hieronder zijn de uitkomsten van de gevoerde gesprekken vertaald naar wat dit betekent voor de woonvraag:

- → Zorg dat je aantrekkelijk bent voor jongeren en jonge gezinnen, daarmee houd je draagvlak voor belangrijke lokale voorzieningen;
- → Op locaties waar veel nieuwe woningen komen moeten voorzieningen voldoende kunnen meegroeien;
- → Voorzieningen moeten toegankelijk en goed bereikbaar zijn vanaf de woning: zet daarom in op veilige en aantrekkelijke wandelroutes en fietsverbindingen;
- → Heb aandacht voor de druk op gezondheidszorg (zoals huisarts en tandarts) in de kernen, zeker in relatie tot vergrijzing van de bevolking;
- → Zet in op een sterke sociale cohesie door ontmoetingen tussen inwoners te stimuleren;
- → Benut het Sallandse noaberschap: biedt ruimte aan bijzondere (collectieve) woonvormen waar men naar elkaar omkijkt.

Tabel 4
Ambitie en zoekopgave woningbouw groeibeelden Raalte, Heino en overige kernen/ buitengebied. Aantallen zijn afgerond op vijftallen.

	Ambitie	**Strategie**
Leefbaarheid	→ Versterken bestaande buurten → Voorkomen ongelijkheid/segregatie → Kansen voor iedereen	→ Vergroten differentiatie / aanbod wijken → Op wijkniveau balans in segmenten en eigendomsvorm → Versterken groen- en voorzieningenstructuur
Onderwijs	→ Vergroten capaciteit/optimalisatie primair onderwijs → Voldoende kinderopvang	→ Knelpunten oplossen. Maximale toevoeging 0-0,5 ha / 1.500 m2 primair onderwijs Raalte (één onderwijslocatie) → Optimalisatie, clustering, extra gebouw(en) → Versterken aanbod voortgezet onderwijs
Zorg en welzijn	→ Extramuralisering → Vergroten aanbod senioren/mensen met beperking → Opvang uitstroom	→ Realiseren voldoende levensloopbestendige woningen, zorgconcepten (400 woningen) en gelijkvloerse appartemente → Centraal wonen: nabijheid zorginfrastructuur, maatschappelijke voorzieningen
Retail en horeca	→ Instandhouden draagvlak voorzieningen → Vergroten verblijfskwaliteit centra	→ Concentratie voorzieningen centra Raalte en Heino in kernwinkelgebied → Versterken verblijfskwaliteit centra → Voorkomen leegstand door transformatie en concentratie
Cultuur	→ Instandhouden (draagvlak) aanbod → Ruimte voor evenementen, initiatieven en kunstenaars	→ Geen aanvullende programmering → Versterken/verdiepen bestaand aanbod → Optimaal en flexibel benutten maatschappelijke accommodaties
Sport en spel	→ Instandhouden aanbod sportvoorzieningen → Bewegen en ontmoeten stimulere	→ Geen aanvullende programma nodig → Optimalisering/clustering/vernieuwing bestaande voorzieningen → Groene wijken, versterken groenstructuur
Energie	→ Uitbreiding capaciteit elektriciteitsnetwerk → Vergroten collectieve opwek → Energiebesparing	→ Uitbreiding HS/MS station Raalte → Nieuwe onderstations in Heino en Raalte. Meeste urgentie: Heino, buitengebied, Raalte West → Realiseren collectieve opwek zon en wind → Verduurzaming bestaand vastgoed

4.

Toekomst-bestendige groeiprincipes



Met de groeiambitie wil de gemeente Raalte naast het vergroten van de beschikbaarheid van voldoende en kwalitatief gewenste woningen en werklocaties, ook een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit van leven en de leefomgeving van de kernen. De bouw van nieuwe woningen kan een vliegwiel zijn voor het versterken van het goed wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte.

Om ervoor te zorgen dat groei daadwerkelijk op een zorgvuldige en duurzame wijze plaatsvindt, is het van belang dat op basis van toekomstbestendige keuzes uiteindelijk plannen ontwikkeld worden. Uit bestaand beleid - zoals de gemeentelijk omgevingsvisie (zie Bijlage C) en de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle (zie Bijlage D) - en de consultatieronde zijn de onderstaande ontwikkelprincipes gedistilleerd, welke sturend zijn geweest bij het vormgeven aan de groeibeelden (hoofdstukken 5 en 6).

NIEUW VERSTERKT BESTAAND



SLIM EN EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK



KLIMAATBESTENDIG EN DUURZAAM ONTWIKKELEN

4.1 NIEUW VERSTERKT BESTAAND

Inwoners van de gemeente Raalte zijn met recht trots op het karakter en de sterke identiteit van de kernen en het buitengebied Raalte en Heino. De kwaliteiten op het gebied van het landschap, de natuur, historie en cultuur vormen een belangrijk uitgangspunt in het maken van keuzes over ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwbouw en transformaties moeten daarom bijdragen aan het behoud en waar mogelijk versterken van de identiteit.

Versterken buurten, werklocaties en centra
Een belangrijk ontwikkelprincipe dat ook is bestendigd in de eerste omgevingsvisie en regionale verstedelijkingsstrategie, is die van 'nieuw versterkt bestaand'. Dit betekent dat nieuwbouw zoveel mogelijk ingezet wordt om van toegevoegde waarde te zijn voor bestaande buurten en gebieden en de opgaven die daar spelen. Het gaat dan om 'buiten het stenen stapelen' denken: nieuwbouw moet zelf van goede kwaliteit zijn, maar ook dienen als hefboom voor noodzakelijke transities in de bestaande woonomgeving. Inbreiding en transformatie kan de diversiteit aan woningen in een buurt vergroten, waardoor aangesloten kan worden bij de woonbehoefte en mensen in hun wijk kunnen blijven wonen.

Nieuwbouw en transformatie kunnen een bijdrage leveren aan gemêleerde en diverse buurten met een verschillend woningaanbod, ruimte voor ontmoeting en zelfontplooiing. Daarnaast biedt inbreiding kansen om het draagvlak voor voorzieningen te behouden of versterken, en de mobiliteit en verplaatsingen binnen de kernen per auto te beperken. Het belang van nieuwbouw voor meer diverse buurten werd ook door inwoners via de digitale vragenlijst benadrukt. Een ander belangrijk aandachtspunt uit de vragenlijst was het bevorderen van doorstroming, door het bieden van aantrekkelijke alternatieven om te verhuizen naar een passende woning en het bouwen van woningen voor de jongere generatie.

Versterken kwaliteit en functies buitengebied
De ligging in het aantrekkelijke Sallandse, agrarische landschap is een kwaliteit van beide kernen. Het is belangrijk om dit te behouden en waar mogelijk te versterken. In gebieden met een hoge natuur- of landschappelijke waarde, zoals aan de zuid- en oostranden van Heino en Raalte (zie ook de analysekaarten in bijlage H) is nauwelijks ruimte voor uitbreiding van verstedelijking en grootschalige economie. Maar nieuwbouw kan ook helpen om de kwaliteit van het buitengebied te versterken en om het perspectief van bestaande functies te vergroten. Denk daarbij aan de wateropgave, landbouw en recreatieve voorzieningen. In de omgevingsvisie heeft de gemeente Raalte zich ten doel gesteld om een sterk en afwisselend landschap te creëren door te versterken en te behouden wat waardevol is, ruimte te bieden aan toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap, ruimte te bieden aan kleinschalige

recreatie, en zorgvuldige inpassing van nieuwbouw. Het heeft daarbij de voorkeur om het realiseren van nieuwe woningen zoveel mogelijk binnen of naast bestaand bebouwd gebied te laten plaatsvinden, waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern. Indien nieuwe uitleglocaties nodig zijn, dan ligt de keuze zoveel mogelijk op geclusterde woningbouwontwikkeling en het mogelijk toevoegen van enkele woningen in een lint, zonder het lint volledig dicht te bouwen. Daarbij is aandacht nodig voor aansluiting bij de identiteit van het gebied en het behoud van het dorpse karakter. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is aandacht voor de overgangen van bebouwd gebied en het omliggend landschap en een toekomstbestendige verweving van rood, groen en blauw, passend bij de identiteit en karakter van het gebied, het vertrekpunt. Zo wordt ruimte geboden aan het instandhouden en versterken van kwalitatief hoogwaardige dorpsranden en een goede toegang vanuit de wijken naar het buitengebied. Ook uit de digitale vragenlijst komt naar voren dat inwoners vanuit het Raaltense karakter als plattelandsgemeente waarde hechten aan een vitaal buitengebied.

Passend bij het stedelijk weefsel

Daarnaast is het van belang dat ontwikkelingen niet alleen rekening houden met waardevolle cultuurhistorische en landschapselementen, maar ook dat deze aansluiten bij het stedelijk weefsel dat in beide kernen aanwezig is, oftewel het ruimtelijk DNA van de bestaande bebouwing. Voor zowel Raalte als Heino geldt dat het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit laagbouw met een concentratie van appartementen in beide centra, waar in een of twee lagen boven de winkels wordt gewoond. Ook zijn er een aantal hoogteaccenten te vinden in en rondom de centra die unieke locaties vormen in de dorpen, zoals de kerktorens en de silo's.

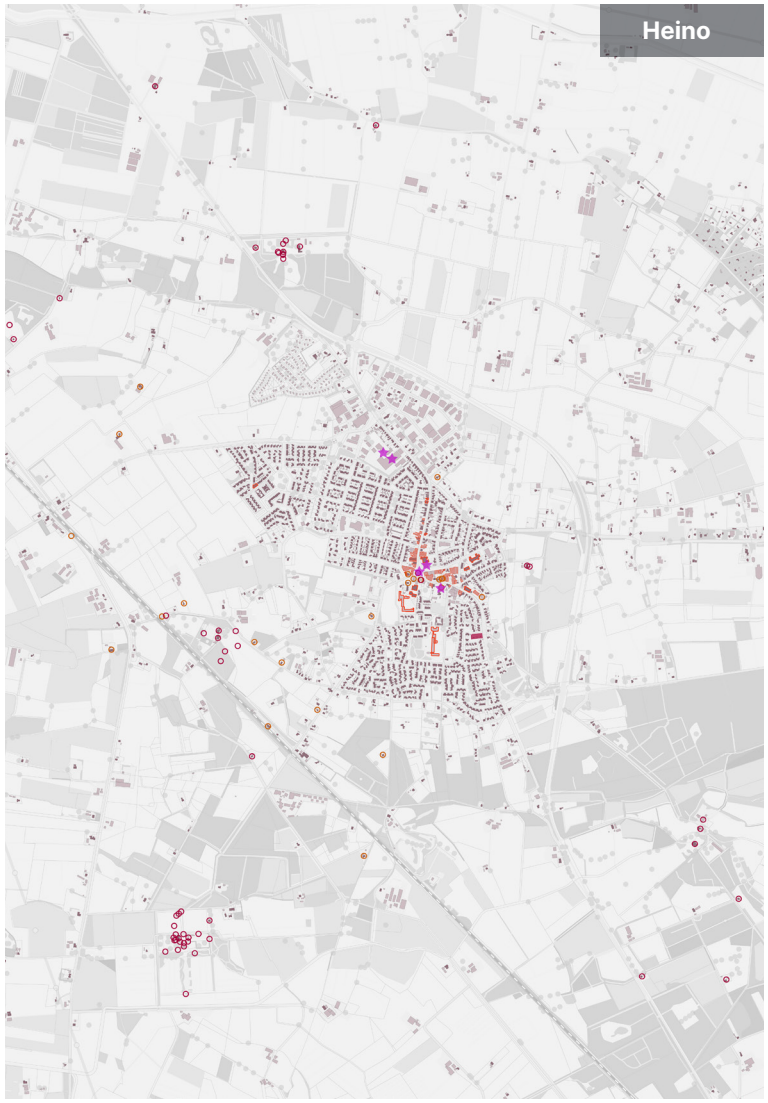
In Raalte staan er daarnaast op een aantal plekken appartementengebouwen die hoger zijn dan de gemiddelde bebouwing. Deze zijn meestal gesitueerd langs hoofdroutes en/of op hoeken van kruisingen waarmee ze hun plek in het stedelijk weefsel markeren.

Inbreiding of verdichting is onlosmakelijk verbonden met het toevoegen van gestapelde bouw. De respons op de digitale vragenlijst toont dat het overgrote deel van de deelnemers positief staat tegenover de bouw van nieuwe appartementen. Op basis van het bestaande stedelijk weefsel wordt in het groeibeeld per dorp bepaald welke hoogteaccenten waar acceptabel zijn, bijvoorbeeld om hoofdroutes te markeren of unieke nieuwe plekken te creëren. Zo kan er groei plaatsvinden binnen de grenzen van het dorp terwijl het ruimtelijk DNA van de bestaande bebouwing wordt versterkt.

LEGENDA

Nieuw versterkt bestaand
Bebouwing (TOP10NL)
Wonen (TOP10NL)
Woonwagencentrum (TOP10NL)
Appartementen
Wonen boven winkels
Hoogbouw (4 lagen of hoger)
Hoogteaccent
Rijksmonument (Provincie Overijssel 2022)
Gemeentelijk monument (Provincie Overijssel 2022)





Ruimtelijk DNA van de bestaande bebouwing.

In en rond het centrum is een duidelijke concentratie van appartementen, maar nooit hoger dan vier lagen. Daarbuiten komen appartementengebouwen weinig voor, maar dan zijn ze meestal wel hoger dan vier verdiepingen (rondom kanaal en in Raalte Noord). De hoogteaccenten worden gevormd door kerktorens, silo's en een watertoren.

Ook hier bevindt zich een kleine concentratie aan appartementen in het centrum en langs de hoofdwegen daarnaartoe, maar de bebouwing is nergens hoger dan drie verdiepingen. De hoogteaccenten worden gevormd door twee kerktorens, het Dorpshuus en silo's.

4.2 SLIM EN EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK



Combineren van functies
De druk op de ruimte is groot. Ook in Raalte en Heino. Woningbouw, werklocaties, landbouw, klimaatopgaven, mobiliteit, de energietransitie, maar ook kwalitatief hoogwaardige publieke ruimtes vechten om hun ruimte en aandacht. Dat betekent dat een zuinige omgang met de ruimte geboden is. Er is daarom een sterke voorkeur voor het combineren van functies boven het toepassen van enkelvoudige functies. Zoals het combineren van functies in de centra, wonen en werken bij bedrijvigheid met lage milieucategorie en maximale besparing en opwek van energie in het vastgoed. Dat biedt bovendien kansen om centra, buurten en werklocaties toekomstbestendiger en aantrekkelijker te maken.

Nieuwe woningen zoveel mogelijk nabij voorzieningen
Slim en efficiënt omgaan met de ruimte betekent ook het inzetten op voldoende voorzieningen en ontmoetingsplekken in de buurten en om daarmee een goede bereikbaarheid (nabijheid) van voorzieningen te creëren. Nieuwe woningbouw vindt bij voorkeur plaats op 5-10 minuten fietsafstand en 12-15 minuten loopafstand van basisvoorzieningen (winkels, maatschappelijk, ontmoetingsmogelijkheden). Ook om daarmee het autogebruik binnen de kern zoveel mogelijk te beperken.

Zoals eerder benoemd positioneren Raalte en Heino zich binnen de gemeente en de regio als twee kernen met een goed en divers voorzieningenaanbod. De diverse voorzieningen zijn over het algemeen goed bereikbaar per fiets, auto en OV. Een gedetailleerd overzicht van de aanwezige functies en voorzieningen per kern is te vinden in bijlage H. Het goede voorzieningenniveau van de centra van Raalte en Heino is een kwaliteit, maar geen vanzelfsprekendheid. Uit de digitale vragenlijst blijkt dat inwoners het belangrijk vinden dat deze voorzieningen behouden blijven. Om de centra vitaal en krachtig te houden moet er ruimte zijn voor multifunctioneel programma en voldoende gelegenheid om te wonen en werken, om daarmee ook leegstand te voorkomen. Door extra woningen te creëren in de vitale en multifunctionele centra in Heino en Raalte wordt het draagvlak voor voorzieningen vergroot en wordt aandacht aan toegankelijkheid en inclusiviteit geboden.

Benutten potentie bestaande woningvoorraad
Wanneer de groeiambitie binnen 10 jaar wordt gerealiseerd (3.000 woningen), groeit de woningvoorraad in de gemeente Raalte met circa 18%. Dat is weliswaar fors, maar betekent ook dat een groot deel van de woningvoorraad er al staat en dat oplossingen voor het voorzien in de woningbehoefte zeker ook in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden. Er bestaande verschillende opties om de bestaande woningvoorraad beter te

benutten. Opties die onderzocht kunnen worden, zijn bijvoorbeeld woningaanpassing/-verbouwing, splitsing, optoppen, samenvoeging, het delen van huurcontracten (Friendswonen), maatwerk bij kostendelersnorm en het wonen in bijgebouwen (mantelzorgwoning op het erf). Uitgangspunt is om hierbij aan te sluiten bij de capaciteiten van de woningvoorraad, de omgeving (bijvoorbeeld voldoende parkeergelegenheid) en de sociale samenstelling van buurten. Ook inwoners gaven in de digitale vragenlijst aan dat het belangrijk is om te onderzoeken hoe de bestaande voorraad aangepast kan worden. Het faciliteren van woningsplitsing wordt door respondenten van de vragenlijst overwegend positief ervaren.

Efficiënte en slimme werklocaties

Slim ruimtegebruik kan ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van de toekomstbestendigheid en concurrentiepositie van nieuwe én bestaande bedrijventerreinen. Er wordt gestreefd naar een clustering van werken, wonen en mobiliteit. De regionale mobiliteitstransitie van de regio Zwolle zet in op verdichten van kernen, ontwikkelen rond OV-knooppunten en het mengen van wonen en werken om het aantal reisbewegingen te verkleinen. Dat betekent dat eventuele (extra) groei op goed bereikbare locaties plaatsvindt. Nieuwe werklocaties worden zoveel mogelijk gezocht in gebieden waar de impact op de leefbaarheid beperkt is en in verband met klimaatadaptatie bij voorkeur een positieve impact op water en bodemsysteem.

Verbeteren bereikbaarheid

Het is van belang om nieuwe ontwikkelingen een bijdrage te laten leveren aan de bereikbaarheid van de kernen ten opzichte van de stedelijke centra en elkaar. Belangrijk daarbij is het reduceren van de belasting en congestie en het bevorderen van gezond bewegen. Nieuwbouw kan worden ingezet om lopen en het gebruik van de fiets en openbaar vervoer te stimuleren[25].

Raalte en Heino liggen in de stedelijke regio's Zwolle en Deventer. Veel inwoners en organisaties uit Raalte verplaatsen zich dagelijks binnen dit regionale systeem. Vanuit Raalte en Heino zijn dagelijks veel regionale pendelstromen. De inkomende pendel komt van vrijwel alle omliggende gemeenten. De uitgaande pendel is overwegend op Zwolle en Deventer gericht. Dat leidt er onder andere toe dat met name de N35 zwaar belast is, maar ook de N348, met name tijdens de spitsmomenten.

Autoverkeer gebruikt relatief veel ruimte (straatprofiel, parkeerplaatsen). Ruimte die ook benut kan worden voor andere functies, zoals wonen. Groei biedt kansen om een transitie naar een diverser

25 DOOR HET HANTEREN VAN HET STO(M)P-PRINCIPE (IN VOLGORDE: STAPPEN, TRAPPEN, OV, MAAS, PRIVÉ-AUTO) BIJ INRICHTING VAN DE RUIMTE.

gebruik van mobiliteitsvormen aan te grijpen.

Door het stimuleren en faciliteren van fietsen, wandelen en openbaar vervoer kan lokaal autoverkeer zoveel mogelijk beperkt worden. Ook liggen mogelijkheden in het beter benutten van strategisch gelegen parkeerterreinen die efficiënter opgelost kunnen worden (centrale clustering), differentiatie van parkeernormen (met lagere parkeernormen bij locaties met voldoende mobiliteitsalternatieven) en het slim inzetten van dubbelgebruik bij ontwikkelingen in en rondom het centrum.

Investeringen in de regionale infrastructuur
De gemeente, provincie en Rijk werken samen aan om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en de doorstroming van de N35 te verbeteren. De partijen werken de komende jaren aan het verbeteren van de kruising N35/N348 (Knooppunt Raalte) en de opwaardering van de N35 tussen Wijthmen en Nijverdal naar een regionale stroomweg met mogelijk 2x2 rijstroken. Daarnaast werken de partijen aan het verbeteren van station Raalte en Heino. De P+R terreinen worden onder ander vergroot, er komt een extra ondergrondse langzaamverkeersverbinding ter hoogte van het station Raalte en de stations krijgen zijperrons. Verder wordt er een lobby door de Regio Zwolle en Twente en de provincie gevoerd om de het spoor tussen Zwolle-Twente-Munster verdubbeld te krijgen.

4.3 KLIMAATBESTENDIG EN DUURZAAM ONTWIKKELEN



Groen groeit mee
Toekomstbestendige kernen zijn kernen met een aantrekkelijke groene en gezonde leefomgeving. Zowel Raalte en met name Heino hebben daarbij troeven in handen, met groene woonomgevingen en de ligging in het Sallandse Landschap en direct naast natuurgebieden en landgoederen (zie ook de analysekaarten in bijlage H). Behoud en versterking van dit groen maakt de kernen niet alleen aantrekkelijk, maar ook toekomstbestendig in relatie tot klimaatadaptieve opgaven.

Het klimaat verandert in rap tempo. Klimaatverandering leidt onder andere tot pieken in warmte (hitte), droogte en tot extreme neerslag van hemelwater. Ook voor de kernen Raalte en Heino heeft dit een impact op het gebruik en de inrichting van de leefomgeving (zie bijlage G). In de toekomst is de verwachting dat wateroverlast vaker voorkomt naarmate er meer regen in kortere periodes valt (intensiteit). Over het algemeen blijkt dat vooral bestaand stedelijk gebied vaker last heeft van wateroverlast dan landelijk gebied. Het is van belang dit mee te wegen in nieuwe ontwikkelingen voor een klimaatadaptieve situatie. Uit de Atlas voor de Leefomgeving blijkt dat beide kernen van Raalte en Heino een beperkt stedelijk hitte-eiland effect laten zien, met uitzondering van de centra van Raalte en Heino en bedrijventerrein De Zegge (veel hittestress door platte daken en verharding). Het stedelijk kerngebied is hierbij aanzienlijk warmer dan het aangrenzende buitengebied. Hoewel beperkt, kan de kwaliteit van de leefomgeving hierdoor minder zijn dan in het buitengebied. Met uitbreiding van het stedelijk gebied zal zonder maatregelen het hitte-eiland daarnaast verder toenemen.

De effecten van klimaatverandering brengen risico's met zich mee voor de begaanbaarheid van wegen, schade en overlast in woonwijken, in verblijfsgebieden en aan panden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen zo worden vormgeven dat wateroverlast of schade door droogte wordt beperkt. Ook kunnen gebouwen en de openbare ruimte zo ontworpen worden dat het er in de zomer niet te heet wordt voor de bewoners of werknemers.

Water en bodem leidend
Het is van belang om de impact van klimaatverandering aan te pakken bij de bron. Dit kan door in te zetten op maatregelen die op duurzame wijze de wateropgave verlichten en passend zijn bij het natuurlijke bodem- en watersysteem. Het ontwikkelen van nieuwe woon- en werkgebieden of gebouwen moet leiden tot een verkleining van de klimaat- en wateropgave en aan kunnen sluiten bij het natuurlijke systeem van het gebied.

Het bodem- en watersysteem zijn daarom leidend bij het maken van de keuzes in het kader van de

groeibeelden. De kenmerken, krachten en kwetsbaarheden van het systeem bepalen op kern- en gebiedsniveau welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet geschikt zijn met het oog op het beschermen en versterken van het bodem- en watersysteem. Nieuwe functies moeten kunnen aansluiten bij het natuurlijke systeem van het gebied. Dat betekent dat het belangrijk is om grondwaterpeilen en zoetwaterbeschikbaarheid sturend te laten zijn in de keuzes van de functie en om zoveel mogelijk grondwater- en infiltratieneutraal te bouwen. Natuurlijke oplossingen hebben daarbij de voorkeur boven technische oplossingen.

Vanuit het oogpunt van waterveiligheid is het belangrijk om woningbouw te vermijden in overstroombare gebieden, gebieden met een slappe ondergrond of gebieden met een natte bodem. Deze risico's zijn in de regio relatief gering. Het gebied ten noordwesten van Heino kent een kleine kans op overstroming vanuit de stroomregio van de IJssel (zie bijlage G). Voor Raalte is dit niet van toepassing. In het algemeen neemt door klimaatverandering de onzekerheid bij de schatting van de kans op een overstroming voor toekomstige situaties toe.

In het noordoosten en zuiden van de kern Raalte liggen twee door de provincie Overijssel aangewezen primaire watergebieden. Primaire watergebieden zijn (als zodanig aangewezen) laaggelegen gebieden in de buurt van steden en dorpen die bij hevige neerslag ruimte bieden voor waterberging. In de primaire watergebieden is het belang van het water kaderstellend. Hier is geen ruimte voor initiatieven die de wateropvangfunctie belemmeren. Dit betekent niet dat ontwikkelingen uitgesloten zijn: nieuwe bebouwing is toegestaan, mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Nieuwe kapitaalintensieve functies worden zoveel mogelijk geweerd in verband met de kans op schade, tenzij aangetoond kan worden dat het waterbergend vermogen er niet op achteruit gaat of zelfs verbeterd wordt.

Kortom, nieuwbouw/transformatie dient bij te dragen aan het inrichten van een klimaatadaptieve, waterrobuuste, natuurinclusieve en gezonde woonomgeving met vergroening van de openbare ruimte en het stimuleren van klimaatrobuuste ingrepen.

Nieuwbouw maximaal energiezuinig

De gemeente Raalte heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. Naast investeren in energieopwek en het terugdringen van de CO2-uitstoot, ligt er ook een opgave in het vinden van alternatieven voor het verwarmen van woningen. De transitie naar een aardgasvrije bebouwde omgeving vraagt om verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, maar ook om investeringen in toekomstbestendige nieuwbouw (zie ook de analysekaarten in bijlage H). Vanuit wetgeving moeten nieuwe woningen mini-



maal voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Deze eisen houden in dat nieuwbouw aardgasvrij en Bijna Energieneutraal (BENG) moet zijn.

Naast energiezuinige woningen, liggen er ook kansen om te investeren in energieneutrale of energieleverende woningen. Uitgangspunt daarbij is dat investeringen in duurzaamheidsmaatregelen bij nieuwbouw zich op termijn terugbetalen in de vorm van besparing op de woonlasten. Ook de samenleving hecht waarde aan de energieprestaties. Zo geeft een respondent uit de digitale vragenlijst aan “Zorg voor goed geïsoleerde woningen, die toekomstbestendig zijn en duurzaam”.

Voorkomen extra milieubelasting

Tot slot ligt er een uitdaging om extra milieubelasting op de natuur door nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk te voorkomen. Denk aan geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geurhinder, stikstof, bodemkwaliteit, grondwater en aantasting van natuur (Natura 2000) en negatieve effecten op beschermde soorten (flora of fauna). Vanuit dit oogpunt hebben ontwikkelingen op grotere afstand van het Natura2000 de voorkeur. Voor Raalte en Heino geldt dat met name ontwikkelingen nabij het Boetelerveld een grotere kans hebben op een negatief effect op de omgeving. In de groeiopgave is het daarom raadzaam om voornamelijk op zoek te gaan naar locaties op grotere afstand van kwetsbare natuur.

5.

Groeibeeld Raalte



5.1 ONTWIKKELING VAN RAALTE

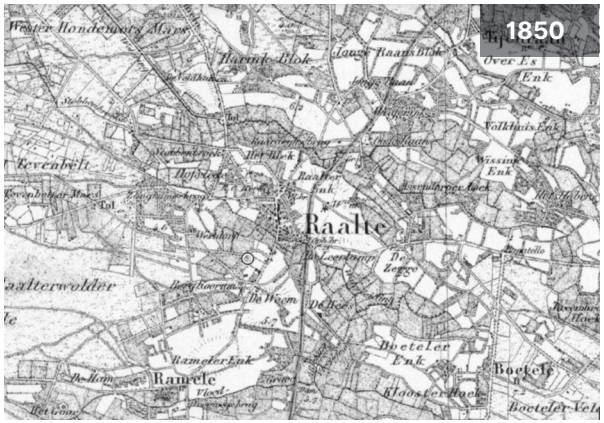
De kern Raalte bevindt zich op oude Sallandse grond. Archeologische vondsten wijzen op menselijke activiteiten die teruggaan tot de nieuwe Steentijd. In het jaar 2023 is het precies 900 jaar geleden dat Raalte voor het eerst wordt vermeld in de geschreven geschiedenis als kern-esdorp. In deze periode is Raalte een gebied waar diverse essen met boerderijen worden aangelegd en beheerd. In de daaropvolgende eeuwen ontwikkelt Raalte zich vanuit een buurtschap en viersprong van wegen rondom de bestaande kerken geleidelijk als plattelandscentrum.

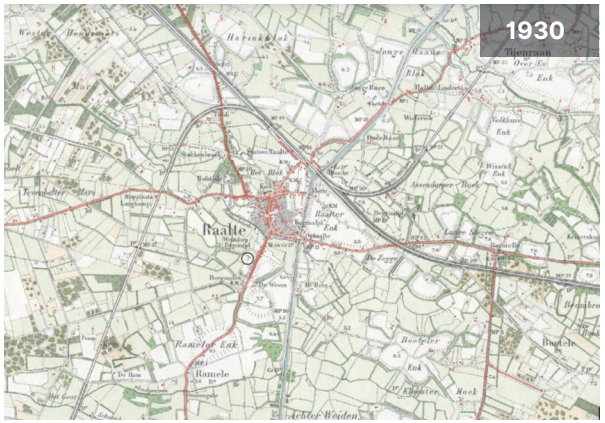
De aanleg van het Overijssels Kanaal (1855), de spoorlijnen Ommen-Raalte (1910) en Zwolle-Almelo (1865) en de rijksweg (de tegenwoordige N35) versterkt de gunstige ligging van de kern Raalte. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt aan het begin van de 20e eeuw de bebouwing en bedrijvigheid in het dorp gestaag toe[26]. De groei van het dorp ontstaat in eerste instantie voornamelijk op de enk ten westen van het kanaal. Na de Tweede Wereldoorlog wordt ook het gebied ten oosten van het kanaal bebouwd. Vanaf de jaren ‘60 en ‘70 komt de groei van het dorp in een stroomversnelling. Begin jaren ‘60 ontstaat ten noorden van het centrum de wijk Blekkerhoek. Hierop volgen uitbreidingen ten zuiden en westen van het dorpscentrum: de huidige buurten Olykampen, Westdorp en Langkamp. In het centrum en langs het kanaal neemt de bedrijvigheid toe, door de vestigingen van industrie zoals het timmerbedrijf Douma en veevoerbedrijf Booijink.

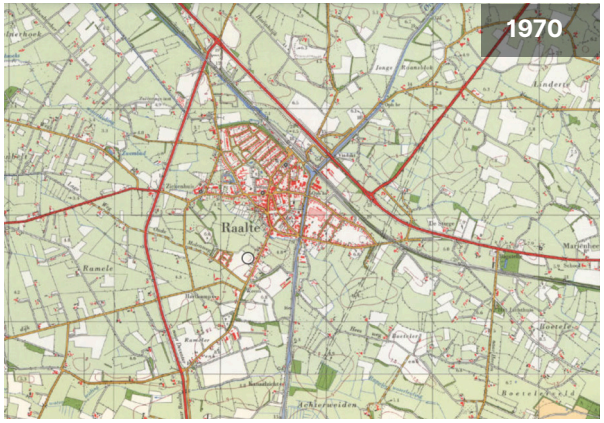
De groei vanuit het centrum naar het noordwesten, zuidwesten en zuiden werd tot de jaren ‘80 ruimtelijk begrensd door de spoorlijn, de N35 en de huidige N348. Met de ontwikkeling van de wijk Het Raan is in de jaren ‘80 de sprong over het spoor en de N35 gemaakt. Na de eeuwwisseling wordt de groei ten noorden van het spoor en de autoweg verder ingezet met het ontstaan van het Overstigt en de ontwikkeling van nieuwbouwwijk Franciscushof. Tevens is in deze periode op de Enk ten oosten van het kanaal een woonwijk in de plaats gekomen voor industrie. Het zuidoostelijk deel van Raalte is nog altijd bestemd voor bedrijvigheid. Hier bevindt zich bedrijventerrein De Zegge. Extra vraag naar ruimte voor industriële bedrijvigheid in de kern Raalte leidde de afgelopen twee decennia tot een uitbreiding van de industrie in zuidelijke richting in voormalig agrarisch gebied.

26 BRON: CANON VAN RAALTE (CANON VAN NEDERLAND, N.D.)

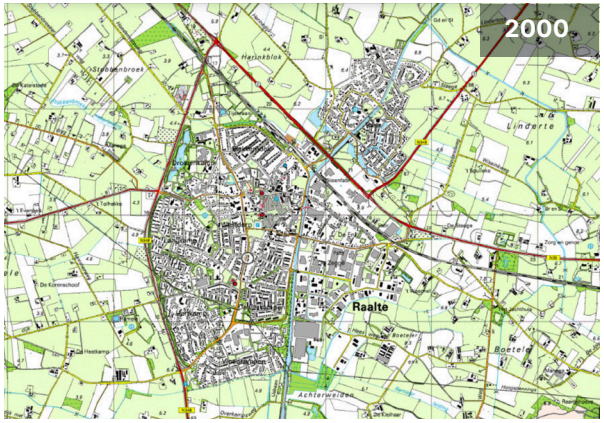
Ontwikkeling van Raalte tussen 1850 en 2022. *Bron: topotijd-reis.nl*

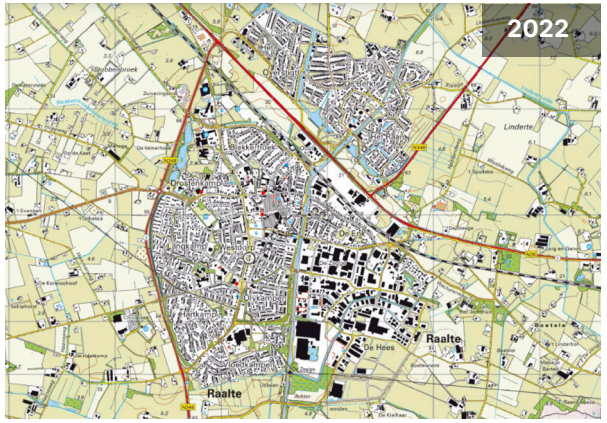








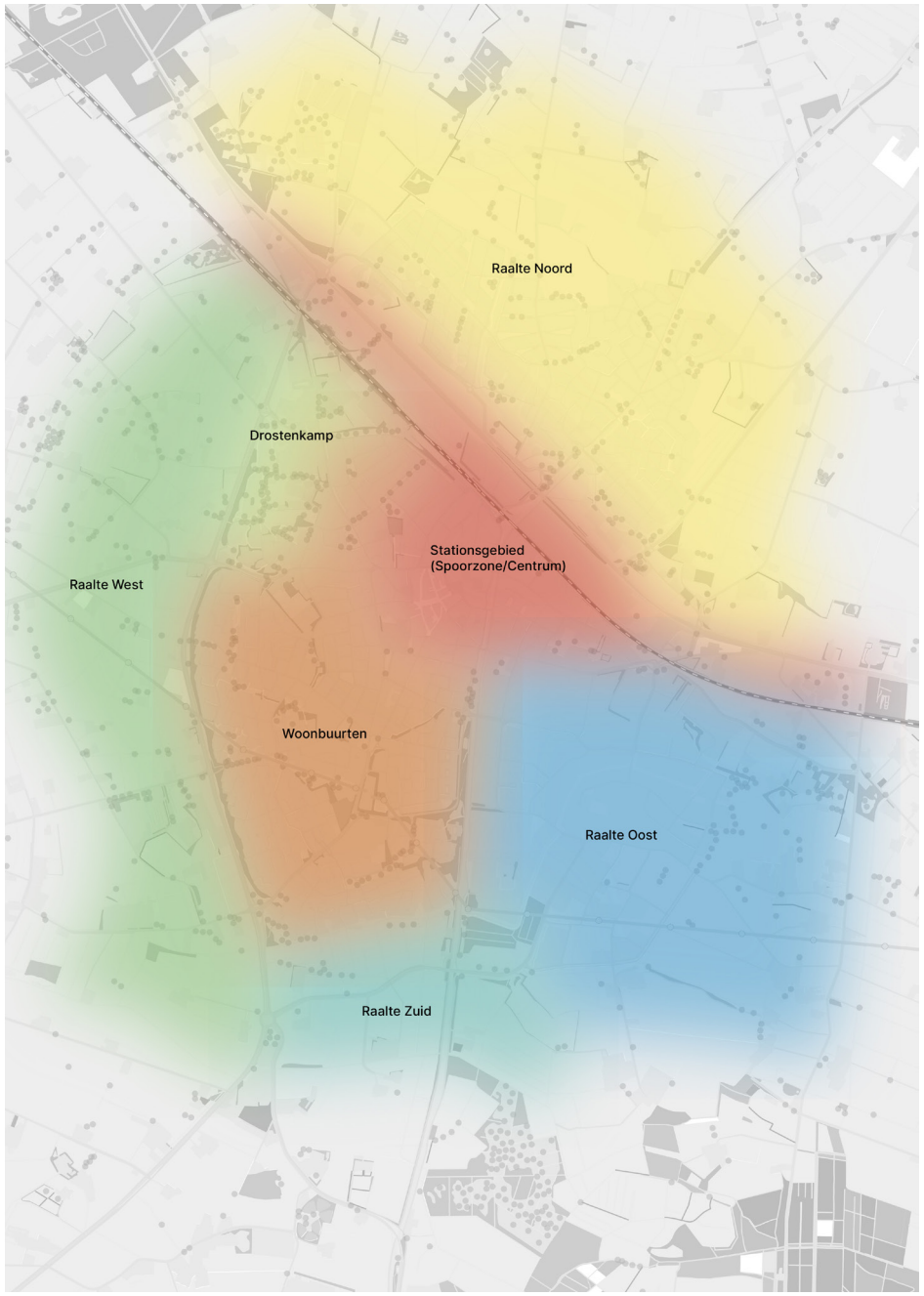




5.2 GEBIEDSVERKENNINGEN

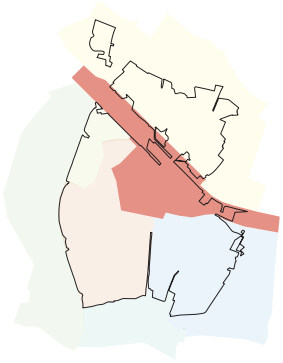
Om alle ruimtelijke opgaven en kansen voor Raalte zo scherp en volledig mogelijk in beeld te brengen, is er een analyse uitgevoerd aan de hand van verschillende deelgebieden. Voor Raalte zijn dat er zeven: Stationsgebied (Spoorzone + Centrum), Drostenkamp, Woonbuurten, Raalte Noord, Raalte West, Raalte Zuid en Raalte Oost.

Elk van deze deelgebieden wordt allereerst beschreven aan de hand van functionele en stedenbouwkundige kenmerken. Per gebied volgt een weergave van de belangrijkste ruimtelijke kansen en opgaven voor het gebied in kaart en tekst. Aan de hand van deze informatie wordt de ontwikkelpotentie per gebied samengevat in een eerste beoordeling. Op basis van deze analyse is het groeibeeld voor Raalte samengesteld.



Indeling voor de gebiedsverkenningen van Raalte

Raalte Stationsgebied (Spoorzone/Centrum)





Centrum
Het centrum van Raalte heeft een regionale functie met een groot aanbod detailhandel, horeca en wonen. De belangrijkste centrumvoorzieningen concentreren zich nabij het historische dorpshart. Het kernwinkelgebied voor boodschappen en recreatief winkelaanbod bevindt zich rondom de Grote Markt, in de Herenstraat en Marktstraat.

Behalve detailhandel en horeca herbergt het centrum ook andere vormen van bedrijvigheid. Aan de oostzijde van het centrum zijn de silo's van veevoederfabriek Booijink een duidelijke eyecatcher. Nabij deze fabriek zijn verschillende parkeervoorzieningen geconcentreerd. Ook Domineeskamp, in het zuidelijk gedeelte van het centrum, biedt grootschalige parkeergelegenheid voor bezoekers van het centrum. Een gedeelte van het jaar vervullen de parkeerterreinen aan de Domineeskamp tevens een belangrijke functie als evenementenlocatie. De Domineeskamp vervult hierdoor een belangrijke ontmoetingsfunctie voor inwoners en bezoekers van het centrum. Rondom de begraafplaats zit een maatschappelijk cluster van zorg, onderwijs en het gemeentehuis.

Het centrum kent ook een woonfunctie, deze concentreert zich met name in de wijken Blekkerhoek en De Enk. Ook in het kernwinkelgebied bevinden zich woningen, bijvoorbeeld boven winkels en in appartementen tot vier lagen hoog. Langs het kanaal en aan de kruising Westdorplaan - Zwolsestraat staan enkele appartementengebouwen van 4 á 5 lagen. Naar verhouding kennen de wijken Blekkerhoek en Raalte-Centrum veel inwoners van 65 jaar en ouder.

De hoogteaccenten van de twee kerktorens, de watertoren (alle drie rijksmonumenten) en de silo's van Booijink bevinden zich allemaal in het centrum van Raalte. Verder kent het gebied relatief veel individuele panden met een laag energielabel. Rondom de Monumentenstraat (Blekkerhoek) en tussen de Enkstraat en Almelosestraat kan verbetering hiervan nul-op-de-meter-woningen opleveren. Op verschillende locaties in het centrum bestaan plannen voor ontwikkeling en aanpak van individuele panden.



Spoorzone

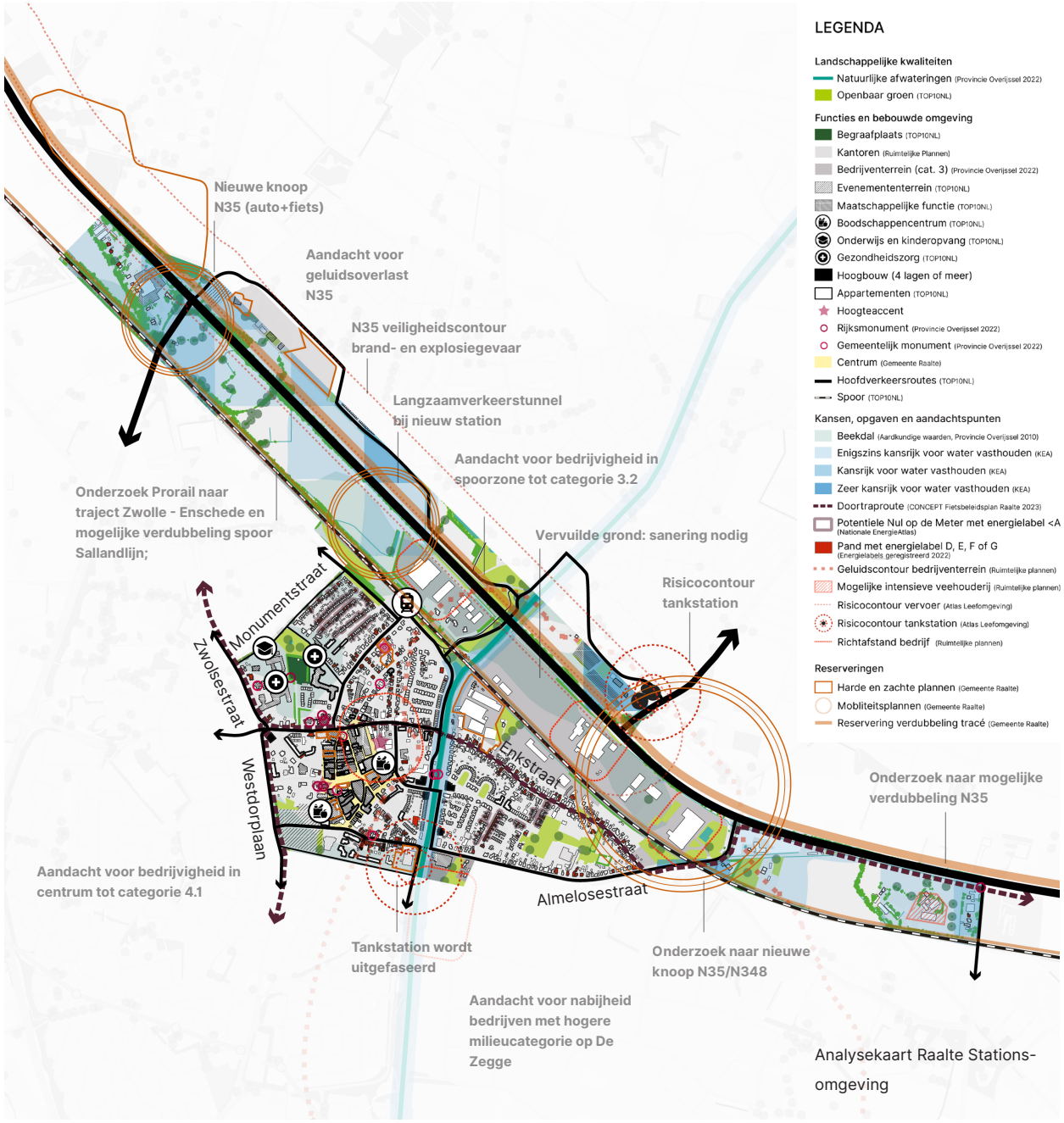
Tussen de dorpskern van Raalte en de woonwijk Raalte-Noord bevinden zich de spoorlijn Zwolle-Enschede en de N35. Tussen deze beide belangrijke verbindingswegen ligt een langgerekte zone, de spoorzone. Dit gebied kent op dit moment twee hoofdzakelijke functies: het meer westelijke deel van het gebied bestaat uit gras- en bouwland, ten oosten van het kanaal en aan de Oude Lindertseweg is ruimte voor bedrijvigheid en perifere detailhandel. Het bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven t/m milieucategorie 3.2. De oostzijde van het gebied tussen de N35 en het spoor kent een stuk vervuilde grond en is qua bereikbaarheid en ontsluiting uitdagend. Verder ten oosten ligt een agrarisch perceel dat de planologische mogelijkheid biedt voor de vestiging van een intensieve veehouderij. De geluidscontour van nabijgelegen bedrijventerrein de Zegge valt gedeeltelijk over het gebied, maar ontziet het centrum.

Het gebied wordt doorsneden met de loop van het Overijssels kanaal die vanaf Deventer naar Raalte loopt. Aan de oostzijde van het kanaal bevindt zich - ten zuiden van het spoor - een woonwijk. Het woongebied wordt grofweg begrensd door de Enkstraat, de Almelosestraat en De Vang-De Omloop. In het gebied zijn verschillende woningtypen te vinden. De Enkstraat functioneert als een lint met aan beide zijden woningen, waarvan een groot gedeelte vooroorlogse bouw is. De Almelosestraat kent voornamelijk aan de noordzijde bebouwing met een woonfunctie. De zone tussen de Enkstraat en de spoorlijn is momenteel nog in gebruik voor bedrijvigheid en een enkele functie “bedrijfsdoeleinden”. Het terrein van voormalig deurenfabriek Douma wordt de komende jaren getransformeerd tot woonwijk.

In de stationsomgeving spelen veel ruimteclaims, met name op het gebied van infrastructuur en milieuhinder. Voor zowel het spoor als de N35 geldt dat er onderzoeken lopen naar verdubbeling van de tracé’s. Er zijn concrete plannen voor verbetering van het westelijke knooppunt en de vernieuwing van het station, inclusief een langzaamverkeersverbinding met Raalte Noord. Bij de ontwikkeling hiervan is ruimte voor het vasthouden van water een slimme koppelkans in het ontwerp. Ook wordt onderzoek gedaan naar een potentiële nieuwe verkeersverbinding N35/N348 (uitbuiging van de N348 in combinatie met de opwaardering van de N35) in het oostelijk deel van de kern Raalte.

AANDACHTSPUNTEN

- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N35** en de **spoorlijn**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg en/of het spoor vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- Bij de realisatie van gebouwen binnen 100 meter van het **spoor** is onderzoek naar eventuele **trillingshinder** van treinverkeer verplicht, en kunnen extra trillingsreducerende maatregelen nodig zijn;
- **Veiligheidscontour N35** met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot transport gevaarlijke stoffen, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Verkenning **verdubbeling N35** en **Sallandlijn** (Zwolle - Enschede) met bijbehorende intensivering wegverkeer en spoorgebruik heeft gevolgen voor geluidszones, luchtkwaliteit en veiligheidscontouren;
- **Risicocontour tankstations** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- **Risicocontour buisleiding** ten zuiden van de N35, op de buisleidingen zelf en op vier meter aan weerszijden van de leiding is de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen niet toegestaan. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 3.2 **in spoorzone** (gewenste minimale afstand van 50 meter voor gemengd woongebied);
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 4.1 in en rondom het **centrum** (gewenste minimale afstand van 100 meter voor een gemengd woongebied);
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 4.2 op **De Zegge** (gewenste minimale afstand van 100 meter van gemengd woongebied);
- Aanwezigheid van **stalhouderij met een agrarische bestemming** met een geurcontour van 50 meter en een geluidscontour van 30 meter.
- Aanwezigheid **bodemverontreiniging**, woningbouw op deze locatie slechts mogelijk na sanering;
- Het gebied wordt doorsneden door een KRW-watergang: het **Overijssels Kanaal**, vanuit de bescherming van de waterkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk sprake is van beïnvloeding van de watergang een toets aan de Kaderrichtlijn Water doelen vereist.



Analysekaart Raalte Stationsomgeving

Raalte Stationsgebied

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

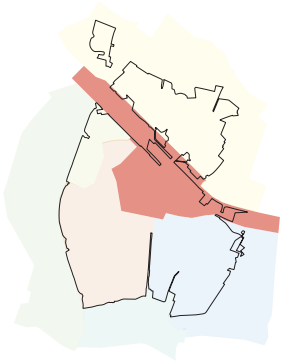
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Faciliteren ontwikkeling centrum tot bruisend gebied van winkel, wonen, werken en ontmoeten als Warme hart in de regio Zwolle;
- Versterken stationsomgeving tot multifunctioneel gebied;
- Verbeteren verbinding tussen centrum en Raalte Noord;
- Bestaande fietsnetwerk versterken / fijnmaziger op te bouwen in het spoorzonegebied
- Uitstraling langs entreewegen van het dorp verbeteren door de ligging te benutten voor verdichting en hoogbouw in aansluiting bij het bestaand stedelijk weefsel;
- Leegstaande panden en etages vervangen of transformeren naar wonen en werken (lichte bedrijvigheid);
- Groenstructuren verbinden en versterken met biodiverse beplanting, nieuwe stationsomgeving inzetten als schakel door creatie van openbaar groen;
- Kansen voor vasthouden van water verzilveren bij inrichting nieuw knooppunt N35.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Verbeteren ontsluitingsmogelijkheden voor wonen en bedrijven in zone tussen spoorlijn en N35. Nieuwe initiatieven dienen getoetst te worden op verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren;
- Beperken overlast autogebruik, door slimme parkeeroplossingen en stimuleren van lopen, fietsen en gebruik openbaar vervoer;
- Verduurzamen van de bestaande (woning)voorraad (kansen voor nul op de meterwoningen verzilveren, verbetering/sloop-nieuwbouw van slechte energielabels, isolatie, warmtepompen, en zon op dak).

Conclusie

Veel huishoudens in Raalte vinden het aantrekkelijk om te wonen dichtbij de voorzieningen, danwel het treinstation. En mede gezien de opgave om het centrum de komende tijd te transformeren naar een aantrekkelijk multifunctioneel gebied, de ontwikkeling naar een kernwinkelgebied te begeleiden en bedrijven met een hoge milieucategorie uit het centrum te verplaatsen, liggen er kansen om substantieel woningen in nieuwe typologieën en concepten toe te voegen in het centrum van Raalte. Ook kan hier worden voorzien in een deel van de behoefte aan nieuwe (kantoor)werklocaties. De spoorzone leent zich voor transformatie naar een hoogdynamisch gebied met een clustering van bedrijvigheid, weggerelateerde functies, specifieke vormen van horeca en andere functies met een lage milieucategorie die te combineren zijn met een woonfunctie. Daarnaast liggen er mogelijkheden om slimme, geclusterde parkeeroplossingen te bedenken, waarmee ook ruimte ontstaat om op belangrijke plekken in het centrum woningen en de nodige aantrekkelijke, klimaatadapatieve en natuurinclusieve éxtra verblijfsruimtes te creëren. Aandachtspunt is de complexiteit van deze locatie als hoogdynamische omgeving. Om de kwaliteit van het wonen te garanderen, moet voldoende geanticipeerd worden op de aanwezige milieubelemmeringen. Dit vraagt om extra investeringen.

Raalte Stationsgebied (Spoorzone/Centrum)



Wonen
De ontwikkeling van de spoorzone biedt potentie voor het creëren van een meer stedelijk woonmilieu, met ruimte voor appartementen en in het bijzonder ook concepten gericht op de jongere doelgroepen (starters, jonge werknemers). Rondom het centrum liggen er kansen voor het toevoegen van nieuwe typologieën, appartementen en stadswoningen met in het bijzonder mogelijkheden voor compacte woonvormen voor senioren, zoals levensloopbestendige appartementen en zorgwoningen.

Werken
De spoorzone leent zich voor een clustering van bedrijvigheid met een lage milieucategorie, die te combineren is met een woonfunctie.

Voorzieningen
In het centrum inzet op behoud en clustering/concentratie van voorzieningen. In de spoorzone ruimte benutten voor multifunctioneel gebruik met een beperkt aanbod maatschappelijke voorzieningen, weggerelateerde functies en specifieke vormen van horeca, voornamelijk gericht op jongeren. Hierbij liggen er ook kansen in de openbare ruimte van de stationsomgeving, zoals een skatepark of een pumptrack. Onderzoek naar de mogelijkheid om het gemeentehuis hier naar toe te verplaatsen.



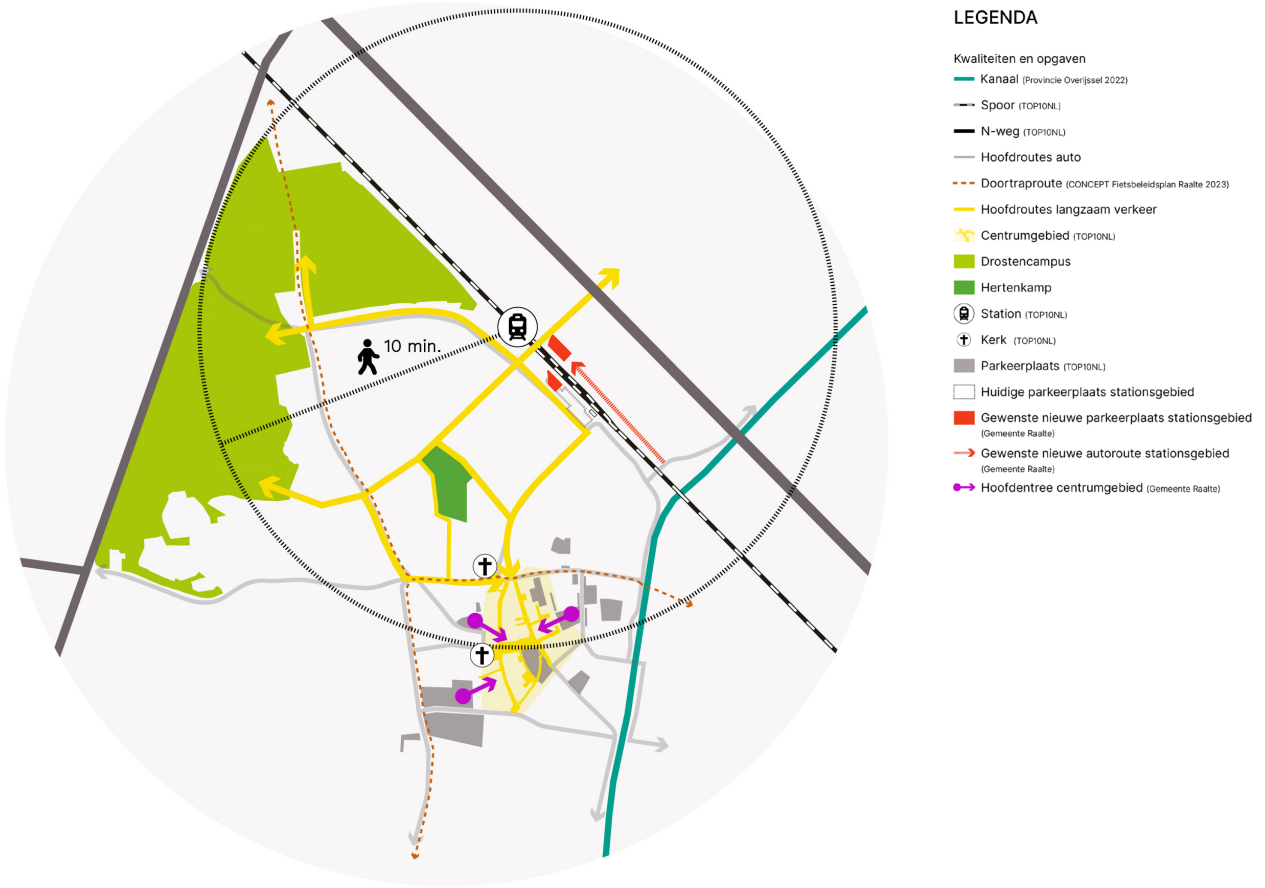


De gemeente draagt de ambitie om het station en bijbehorende stationsomgeving toekomstklaar te maken, en daarmee - in lijn met de ambitie uit de regionale verstedelijkingsstrategie - de kansen te verzilveren om de stationsomgeving te ontwikkelen tot dynamische mobiliteitshub waar ruimte wordt geboden aan wonen, werken en recreëren.

Nabij en verbonden

In het kader van bovenstaande ambitie spant de gemeente Raalte zich samen met ProRail en de provincie Overijssel in om de gebiedsontwikkeling van de stationsomgeving vorm te geven. Op de korte termijn worden enkele belangrijke ingrepen uitgevoerd die in potentie kunnen fungeren als vliegwiel voor de verdere gebiedsontwikkeling rondom het station.

Met het verplaatsen van de toegang van het station en het vernieuwde busstation, in combinatie met de realisatie van een nieuwe parkeerplaats, wordt ruimte geboden voor een verbeterde verbinding tussen Raalte Noord en het centrum. Ook zorgt de nieuwe locatie van station Raalte ervoor dat de regionale aantrekkingskracht van zowel het centrum, als de 'Drostenkamp' (voor scholieren/studenten uit de regio) wordt vergroot. Door heldere en aantrekkelijke (loop)routes wordt de verbinding tussen het station, het centrum en het voorzieningencluster Drostenkamp versterkt. Binnen slechts 25 minuten reizen (treinreis + wandeling) vanaf station Zwolle staat men al in het centrum van Raalte of bevindt men zich op de Drostenkamp.





Stationsomgeving als verbindende schakel

De vernieuwde stationsomgeving biedt potentie om zich te ontwikkelen tot een dynamische locatie die een verbindende schakel vormt op verschillende schaalniveaus. Op lokaal schaalniveau vormt het station zowel op fysiek als sociaal vlak de verbinding tussen het noorden van Raalte en de rest van de dorpskern. Met de goede bereikbaarheid vanaf stad Zwolle biedt de combinatie van een gemengd woonwerkmilieu een uitgelezen kans voor (regionale) woningzoekenden zoals starters en studenten die op zoek zijn naar meer stedelijke woonmilieus met reuring, maar ook de aanwezigheid van groen en rust nabij. Door het toevoegen van enkele voorzieningen zoals horeca, speelplekken, verblijfsrecreatie en het verplaatsen van het gemeentehuis kan het stationsgebied zich ontwikkelen tot een volwaardige, goed bereikbare en aantrekkelijke plek om te wonen, werken en ontmoeten.



















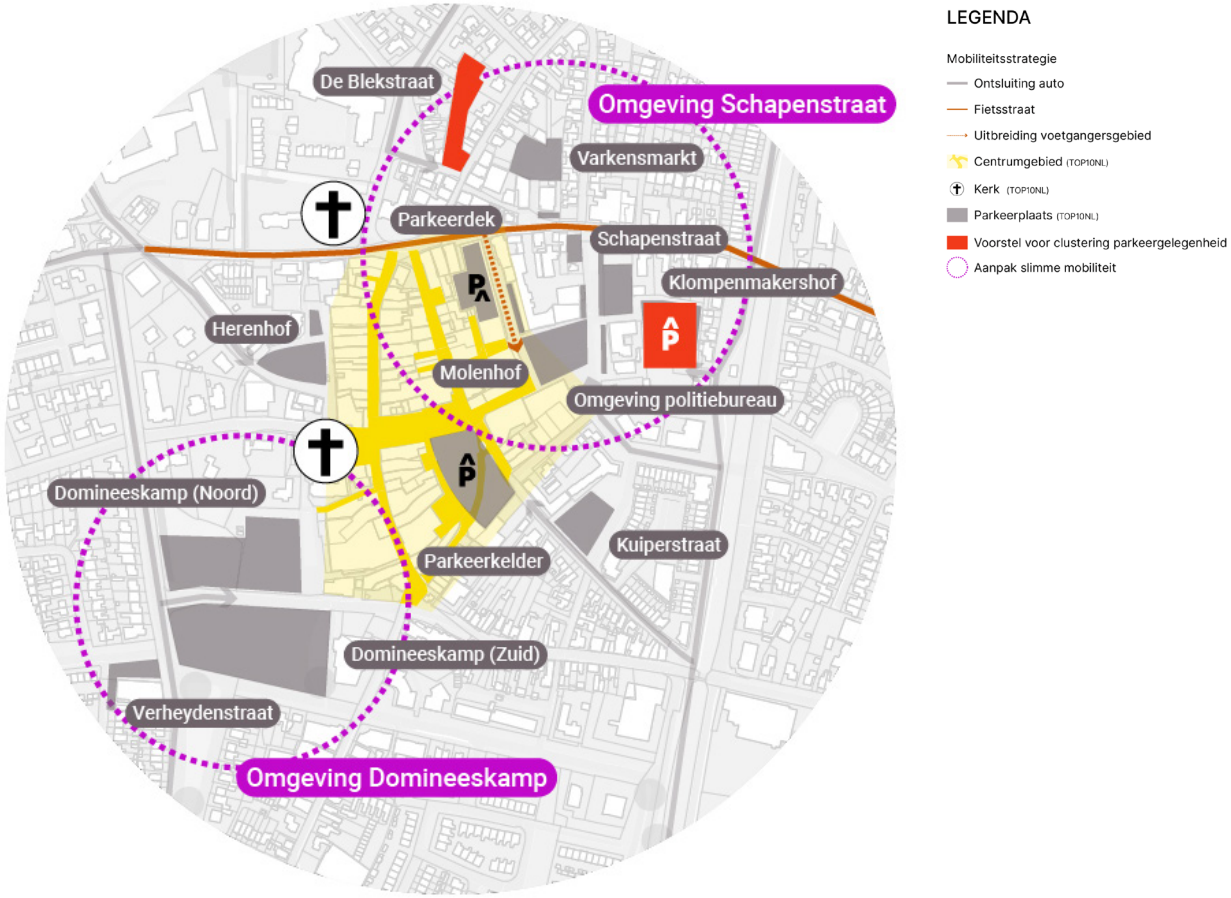
Toegankelijk dorpscentrum

Het centrum van Raalte kent een goede bereikbaarheid per fiets en OV, maar is ook erg ingericht op bezoekers die met de auto het centrum bezoeken. Op dit moment kent het centrum van Raalte 12 openbare parkeerplaatsen, verspreid in en rondom het kernwinkelgebied. De meeste parkeerterreinen bevinden zich op straatniveau, met uitzondering van parkeergarage Het Schip en parkeerdek Molenhof. Met dit ruime aanbod aan parkeergelegenheid is de auto zichtbaar aanwezig in het straatbeeld en kent het centrum van Raalte relatief veel versteende delen. Enkele parkeerterreinen zoals de Domineeskamp dragen een dubbele functie, waarbij naast parkeren ruimte wordt geboden voor de weekmarkt en verschillende dorpsfeesten. Uit parkeertellingen blijkt dat in het centrum van Raalte momenteel sprake is van een overcapaciteit aan parkeerplaatsen. Dit geldt met name voor de parkeerzone Domineeskamp, die grotendeels niet volledig benut wordt.

Een nieuwe kijk op parkeren

De kansen die de voorliggende groeiopgave biedt voor het centrum vragen om een nieuwe kijk op parkeren. Met het oog op het verhogen van de verblijfskwaliteit, en tegelijkertijd verdichtingsmogelijkheden te benutten, liggen kansen om te investeren in het compacter maken van het centrum en in te zetten op slimme clustering van parkeergelegenheid. Met een concentratie van het aantal parkeerplaatsen naar minder locaties wordt ruimte geboden aan een vriendelijker en veiligere inrichting van het centrumgebied. Zo zou een deel autovrij kunnen worden gemaakt en het voetgangersgebied worden uitgebreid. Door in te zetten op een kernwinkelgebied en de verplaatsing van winkels buiten het centrumgebied naar leegstaande panden binnen het centrum, blijft de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de voorzieningen op peil en neemt de aantrekkingskracht van het centrum toe.

Ook aan de randen van het centrumgebied liggen mogelijkheden om de verschillende kleine openbare parkeerterreinen te clusteren en hiervoor in de plaats een meerlaags parkeerhuis (3-4 lagen) te ontwikkelen en het bestaande parkeerdek op te toppen. Ook de bestaande overcapaciteit in de omgeving Domineeskamp biedt potentie voor slimme clustering ten behoeve van verdichting en het toevoegen van gewenst woningaanbod nabij voorzieningen.



Boven: Appartementen met overdekte parkeervoorzieningen op maaiveldniveau, Berkel en Rodenrijs, Wurck

Onder: Hofwoningen met gemeenschappelijke binnentuin, gelegen op een sokkel met parkeergarage, fietsenstallingen en bergingen, Groningen, de Zwarte Hond



Kwalitatieve parkeeroplossingen

Nieuwe inbreidingslocaties brengen een extra vraag naar parkeerruimte met zich mee. Tegelijkertijd bestaan er vanuit het oogpunt van functioneel ruimtegebruik en klimaatadaptatie redenen om de ruimte voor de auto in het straatbeeld terug te dringen. Dit vraagt om innovatieve oplossingen voor de benodigde parkeerruimte bij de woningen. Bij nieuwe ontwikkelingen zou een deel van de oplossing kunnen zijn om gebruik te maken van de bestaande parkeervoorraad, en daarbij in te zetten op dubbel gebruik. Daarbij is goede begeleiding met voorwaarden, zoals de regels voor afkoop parkeeropgave centrumgebied, cruciaal. Om parkeren niet te veel ruimte in te laten nemen op maaiveld, ook met het oog op het realiseren van een klimaatadaptive leefomgeving, is het bij de ontwikkeling van gestapelde bouw is een voorwaarde om parkeren op te lossen op eigen terrein. Hier liggen kansen in het bieden van ondergrondse of dekoplossingen voor appartementen.



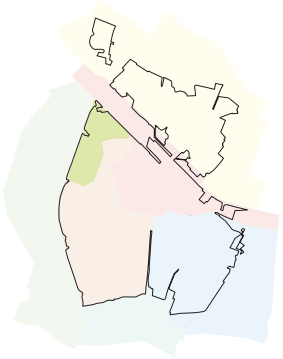




Centrum als kloppend woonhart

Het centrum van Raalte kenmerkt zich als een fijne plek om te ontmoeten en te verblijven. Met slimme ingrepen kan deze kwaliteit van het dorpshart in de toekomst verder benut worden. Door verder te investeren in het vergroenen van pleinen, in de uitstraling van panden en door in te zetten op actieve plinten kan een impuls worden gegeven aan de omgeving. Uitgangspunt daarbij is het verzilveren van de hoogwaardige verblijfskwaliteit voor inwoners en bezoekers. Goede voorbeelden hiervan zijn de herinrichting van de Grote Markt en de Plas. Met het toevoegen van extra woonruimte kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de levendigheid van het dorpshart. Het centrum biedt potentie voor een woonprogramma gericht op starters en senioren, die zich over het algemeen graag in de nabijheid van verschillende voorzieningen in een uitnodigende buitenruimte vestigen. Daarbij valt te denken aan compacte woonvormen zoals (levensloopbestendige) appartementen en dekwoningen (gelegen aan een inpandige binnentuin/parkeerdek). Om op kwalitatieve wijze woningen toe te voegen en de opwaardering van de openbare ruimte aan te jagen, moeten scherpe keuzes worden gemaakt over de gewenste inrichting van het centrum. Het verplaatsen van milieubelastende bedrijvigheid en het clusteren en stapelen van parkeermogelijkheid kan een belangrijke bijdrage leveren in de ontwikkeling van het centrum tot kloppend dorpshart.

Raalte Drostenkamp





Het noordwestelijke deel van Raalte kent een groene en waterrijke invulling met de aanwezigheid van park Drostenkamp, gelegen rondom twee retentievijvers. Nabij het park bevindt zich een kleinschalige jaren ‘80 woonwijk. Het park is bijna volledig ingepakt door bebouwing en schoolterrein. De parkentree bij de Hofstedelaan is wat ruimer, maar wordt vervolgens vernauwd door dichte begroeiing waardoor het vooral een stukje onbestemd groen is in plaats van onderdeel van het park. Het park wordt aan de westzijde afgebakend door een smalle groenstrook parallel aan de N348.

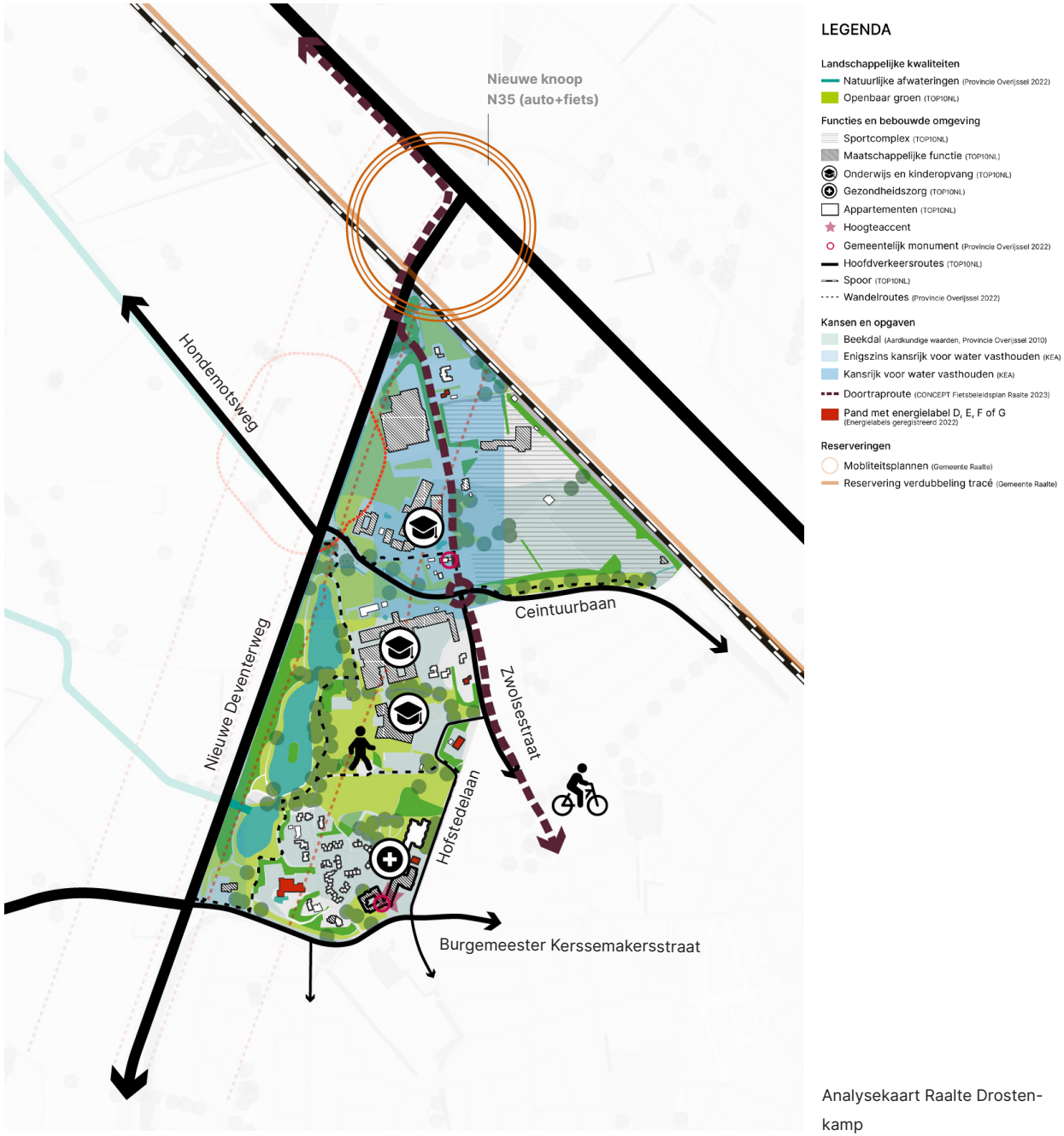
Een belangrijke verbinding is de Ceintuurbaan, die de doorgaande route vanaf de N348 naar de wijk Blekkerhoek en station Raalte vormt. Het gebied kent een gunstige ligging nabij enerzijds de uitvalswegen en anderzijds het centrum van Raalte. De Ceintuurbaan vormt samen met de Burgemeester Kerssemakersstraat de entreewegen van het dorp, maar de openheid rondom de Ceintuurbaan door de schoolterreinen en het verouderde, naar binnen gekeerde kantoor aan de zuidzijde van het park zorgen voor een matige uitstraling. Dit kantoor heeft tevens een laag energielabel, en zal dus op den duur moeten worden aangepakt.

Ten noorden van de Ceintuurbaan bevindt zich een mix aan functies met de aanwezigheid van een hotel, een museum, mbo Landstede en een uitgebreid sportpark Tijenraan met zwembad en meerdere sportvelden. Aan de andere zijde van de Ceintuurbaan speelt een maatschappelijke functie ook een belangrijke rol met de aanwezigheid van hoger onderwijs (Carmel College Salland) en woonzorglocatie Angeli Custodes. Deze woonzorglocatie huist in een monumentaal voormalig kloosterziekenhuis met eigen kloostertuin en is recent uitgebreid met een appartementenblok van twee lagen. Daarnaast zijn er een paar oude boerderijen met een laag energielabel. Dit alles ligt ingebed in een robuust groen-blauw raamwerk.

De Zwolsestraat vormt een belangrijke (fiets)verbinding die het voorzieningencluster met de rest van de kern verbindt. De aanpak van het westelijke knooppunt in combinatie met het realiseren van een doortraproute is een betekenisvolle stap die Raalte Noord beter zal verbinden met Drostenkamp. In het noordelijke deel is bij de ontwikkeling van deze knoop het maken van ruimte voor het vasthouden van water een slimme koppelkans in het ontwerp. Er is in dit gebied verder geen sprake van bijzondere milieubelemmeringen.

AANDACHTSPUNTEN

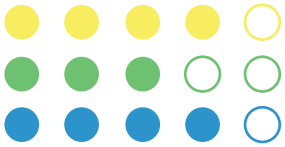
- Verkenning mogelijke verdubbeling **Sallandlijn** (Zwolle - Enschede) en bijbehorende intensivering spoorgebruik heeft gevolgen voor geluidszones en veiligheidscontouren;
- Aandacht voor **ontsluiting** van woningbouw en maatschappelijke functies in relatie tot mobiliteitsontwikkelingen: nieuwe knoop N35 en doortraproute. Nieuwe initiatieven dienen getoetst te worden op verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren;
- Geluidsoverlast verkeer van de **N348**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- Veiligheidscontour N348 met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot **transport gevaarlijke stoffen**, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist.



Analysekaart Raalte Drostenkamp

Raalte Drostenkamp

Score op groeiprincipes (laag-hoog)



Nieuw versterkt bestaand

Slim en efficiënt

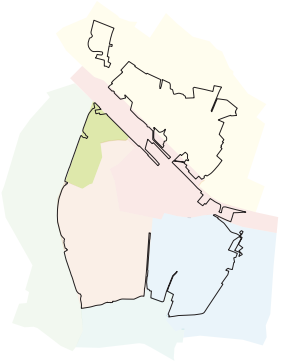
Klimaatbestendig

Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave

Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Versterken biodiversiteit, belevingswaarde en gebruikswaarde Park Drostenkamp;
- Doorontwikkeling campus Drostenkamp met gemengd programma aan wonen (en zorg), leren en sporten;
- Uitstraling langs entreewegen van het dorp verbeteren door de ligging te benutten voor verdichting en hoogbouw in aansluiting bij het bestaand stedelijk weefsel;
- Aanleg doortraproute door het gebied;
- Heldere routes creëren naar station en centrum;
- Versterken recreatieve en ecologische verbindingen tussen Drostenkamp (park en campus) en centrum;
- Kansen voor het vasthouden van water verzilveren in het noordelijke deel van het gebied (rondom sportpark).

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Vergroten differentiatie woningbouwprogramma met behulp van revitalisering/sloop-nieuwbouw van verouderde (bedrijfs)panden;
- Verbeteren bereikbaarheid en verkeersveiligheid met vernieuwing van knooppunt N35.

Conclusie

Het Drostenpark is een belangrijk park en groenvoorziening voor Raalte. Daarnaast liggen er onderwijs- en sportfuncties met een lokale en regionale functie. Wonen of werken in dit gebied is echter op beperkte schaal mogelijk en kansrijk aan de zuidzijde van het gebied, door transformatie van bestaand vastgoed (kantoren).
Er liggen kansen om hiermee de uitstraling en toegankelijkheid van het park te vergroten, en om rondom de woonzorglocatie in het voormalig kloosterziekenhuis wonen en zorg toe te voegen. Hiermee kan ook worden voorzien in een behoefte die ook leeft in de wijk Drostenkamp, met relatief veel inwoners van 65 jaar en ouder. Bestaande kantoorfuncties kunnen worden verplaatst naar het centrum, de spoorzone en eventueel naar het bedrijventerrein Zegge.

Raalte Drostenkamp

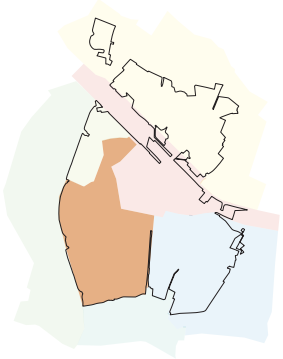


Wonen
Rondom de Drostenkamp liggen kansen om vormen van campuswonen, gericht op kleinere 1-2 persoonshuishoudens te bieden, met daarbij ruimte voor flexibele woonconcepten, maar ook voor wat ruimere luxe appartementen in het groen.

Werken
Er liggen kansen om de bestaande economische functies te verplaatsen en te vervangen door wonen.

Voorzieningen
In dit gebied zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen, vanwege de nabijheid van het voorzieningenaanbod in de dorpskern. Daarnaast behoudt dit gebied zijn centrale functie als campus voor onderwijs, zorg en sportvoorzieningen voor de kern.

Raalte Woonbuurten





Het gebied tussen de N348, de Drostenkamp, het centrum en het Overijssels Kanaal kenmerkt zich door de voornamelijke woonfunctie en bestaat uit de buurten Westdorp, Langkamp, Olykampen, Hartkampen, Vloedkampen en Blekkerhoek. De woningvoorraad in deze buurten bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen - veelal rijwoningen - in zowel de koop- als huursector. De drie appartementengebouwen aan de Acacialaan zijn daarmee een opvallende uitzondering in het stedelijk weefsel.

De woonbuurten zijn over het algemeen ruim opgezet en kennen een relatief lage dichtheid per hectare. Ook worden de woningen op de meeste locaties omringd door een hoge mate van stedelijk groen. In het verleden werden de woonwijken doorkruist door hoogspanningslijnen. Recentelijk worden deze ondergronds gebracht en ontstaat ruimte voor de ontwikkeling van een groenstrook en tevens waterberging. De aanwezigheid van stedelijk groen en de nabijheid van basisvoorzieningen maken de buurten een prettige locatie om te wonen.

Het overgrote deel van de woningen in de buurten is voor het jaar 2000 gebouwd. Op sommige plekken binnen het gebied beginnen de woningen, ander vastgoed en de openbare ruimte wat sleets te raken. Het gebied kent veel individuele panden met een laag energielabel, maar ook liggen er veel kansen voor opwaardering naar nul-op-de-meter woningen. In enkele buurten spelen sociale opgaven. Zo bevinden zich bijvoorbeeld in De Olykampen, Langkamp en Blekkerhoek veel mensen die moeite hebben met rondkomen en maken relatief veel inwoners gebruik van een of meerdere voorzieningen uit het sociaal domein. In de buurten Westdorp en Hartkamp wonen naar verhouding veel ouderen.

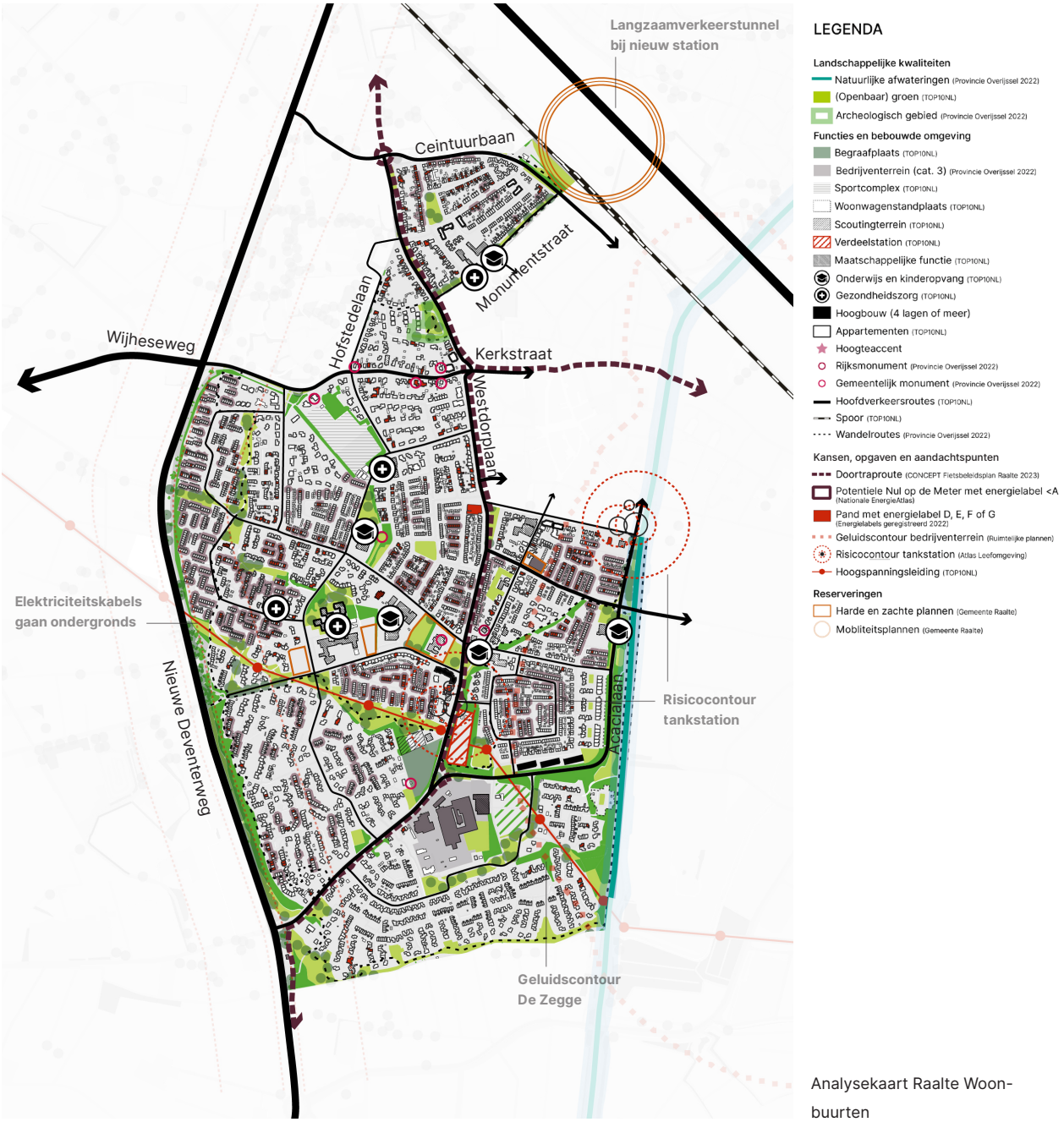
Verspreid over de woonbuurten wordt de woonfunctie afgewisseld met andere maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, ontmoeting, lager onderwijs en geloof. Voortgezet onderwijs en sport bevinden zich nauwelijks binnen de woonbuurten, met uitzondering van de sportvelden van SV Raalte. Ook bedrijvigheid komt in het gebied weinig voor. Een uitzondering hierop vormen de bedrijfsactiviteiten aan de Westdorplaan. Op de hoofdinfrastructurele kruising van de Westdorplaan en de Acacialaan wordt nu het beeld bepaald door een begraafplaats, een elektriciteitsstation en een bedrijventerrein. Rondom het maatschappelijke zorg- en onderwijscluster in het midden van het gebied zijn een aantal plannen voor ontwikkeling, waaronder een transformatie van de Pauluskerk.

De vernieuwing van het station met een langzaam verkeersverbinding met Raalte Noord, zal van de Monumentstraat een belangrijke (fiets)verbindingsweg maken voor het dorp. Hetzelfde geldt voor de doortraproute via de Westdorplaan en Kerkstraat.

Een groene geluidswal schermt de westelijke woonbuurten af van de Nieuwe Deventerweg (N348). Aan de oostelijke zijde kennen de woonbuurten door dichte begroeiing geen relatie met het kanaal. De geluidscontour van het nabijgelegen bedrijventerrein De Zegge valt gedeeltelijk over de oostelijke woonbuurten. Aan de Westdorplaan ligt tevens een tankstation met een risicocontour.

AANDACHTSPUNTEN

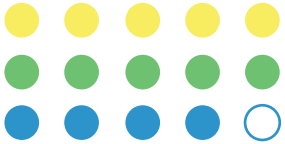
- **Risicocontour tankstation** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 4.2 op **De Zegge** (gewenste afstand van minimaal 100 meter van gemengd woongebied en 200 meter van rustig woongebied);
- Het gebied wordt begrensd door een KRW-watergang: het **Overijssels Kanaal,** vanuit de bescherming van de waterkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk sprake is van beïnvloeding van de **watergang** een toets aan de Kaderrichtlijn Water doelen vereist;
- Geluidsoverlast verkeer van de **N348**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- Veiligheidscontour N348 met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot **transport gevaarlijke stoffen,** bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist.



Analysekaart Raalte Woonbuurten

Raalte Woonbuurten

Score op groeiprincipes (laag-hoog)



Nieuw versterkt bestaand

Slim en efficiënt

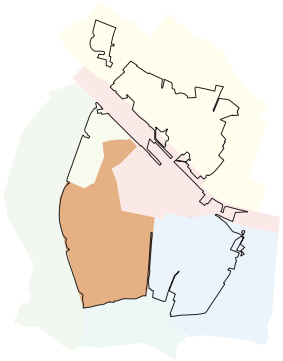
Klimaatbestendig

Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave

Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Woningvoorraad diversifiëren door verdichting, revitalisering en sloop-nieuwbouw van verouderde panden;
- Kansen voor optoppen en/of uitplinten van lage appartementengebouwen (met aandacht voor de bijkomende parkeeropgave);
- Verrijking woningaanbod met woon(zorg)concepten nabij basisvoorzieningen;
- Faciliteren verplaatsing industriële en logistieke bedrijvigheid Westdorplaan voor transitie naar gemengd programma;
- Aandacht voor Westdorplaan als hoofdroute met aanleg doortraproute door het gebied;
- Uitstraling langs entreewegen van het dorp verbeteren door de ligging te benutten voor verdichting en hoogbouw in aansluiting bij het bestaand stedelijk weefsel;
- Ruimte voor inbreiding die de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke, groene structuur van de buurten kan verbeteren;
- Investeren in een gezonde leefomgeving met ruimte voor bewegen, ontmoeten en ontspannen door groenstructuren te verbinden en te versterken.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Inspelen op veranderende woonbehoefte met het oog op demografische trends zoals vergrijzing en huishoudensverdunning;
- Versterken van balans in segmenten en eigendomsvorm woningen;
- Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaand vastgoed (kansen voor nul op de meterwoningen verzilveren, verbetering/ sloop-nieuwbouw van slechte energielabels, isolatie, warmtepompen, en zon op dak);
- Beperken overlast autoverkeer, door slimme parkeeroplossingen en stimuleren van lopen, fietsen en gebruik openbaar vervoer.

Conclusie

In de buurten liggen kansen om woningen en gewilde typologieën toe te voegen aan de woningvoorraad, om daarmee te voorzien in de behoefte van de mensen die in de buurten wonen en om de doorstroming in het gebied te bevorderen. De groeiopgave geeft aanleiding om te investeren in de kwaliteit van de woonbuurten door middel van het toevoegen van een meer divers en gemêleerd woningbouwprogramma voor alle type huishoudens en inkomens. In lijn met de woningbehoefte liggen er met name kansen in het toevoegen van woningtypologieën die gericht zijn op kleine (1- en 2-persoons) huishoudens en collectieve woningtypen, zoals appartementen. Dit kan bijvoorbeeld door herstructurering, sloop/nieuwbouw, transformatie van locaties met bijvoorbeeld zwaardere milieucategorie (Westdorplaan) en het verplaatsen van (sport)voorzieningen. In alle gevallen is het van belang om ook de kenmerken van de woonbuurten en de sociale opgaven mee te nemen in de afweging met betrekking tot het toe te voegen programma. Afhankelijk van deze aspecten kan de gewenste samenstelling van het woningbouwprogramma per buurt verschillen. Daarnaast ligt er in de verschillende buurten een opgave om te investeren in de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad door verduurzaming en de gebruiks- en belevingswaarde van het groen in de omgeving.

Raalte Woonbuurten

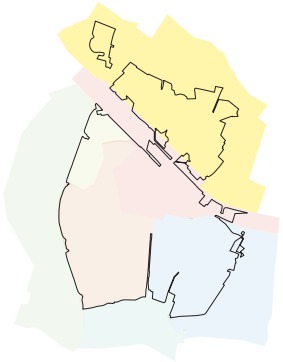


Wonen
In de woonbuurten liggen kansen om te voorzien in een complementair woningaanbod, bijvoorbeeld door het toevoegen van verschillende type appartementen en woon(zorg)concepten.

Werken
Er liggen kansen om in dit gebied bedrijvigheid met een zwaardere milieucategorie te verplaatsen en te vervangen door een gemengd programma aan wonen, voorzieningen en (lichte) economische functies zoals kantoren (gecombineerd met wonen).

Voorzieningen
In de woonbuurten inzetten op behoud en eventuele versterking van de bestaande maatschappelijke voorzieningen. Geen uitbreiding van commerciële voorzieningen, deze worden geconcentreerd in Raalte centrum.

Raalte Noord





De stedelijke ontwikkeling van kern Raalte is in de laatste decennia ingezet met een sprong over de N35. In eerste instantie vond de stedelijke ontwikkeling plaats direct ten oosten van het Overijssels kanaal. Hierop volgend werd op de hoger gelegen grond aan de westzijde van het kanaal de woonwijk doorontwikkeld. Het woongebied dat aan beide zijden van het kanaal ontstond, onderscheidt zich in Het Raan West en Het Raan Oost. Naast deze woonfunctie kent Het Raam een clustering van basisvoorzieningen bij het wijkwinkelcentrum.

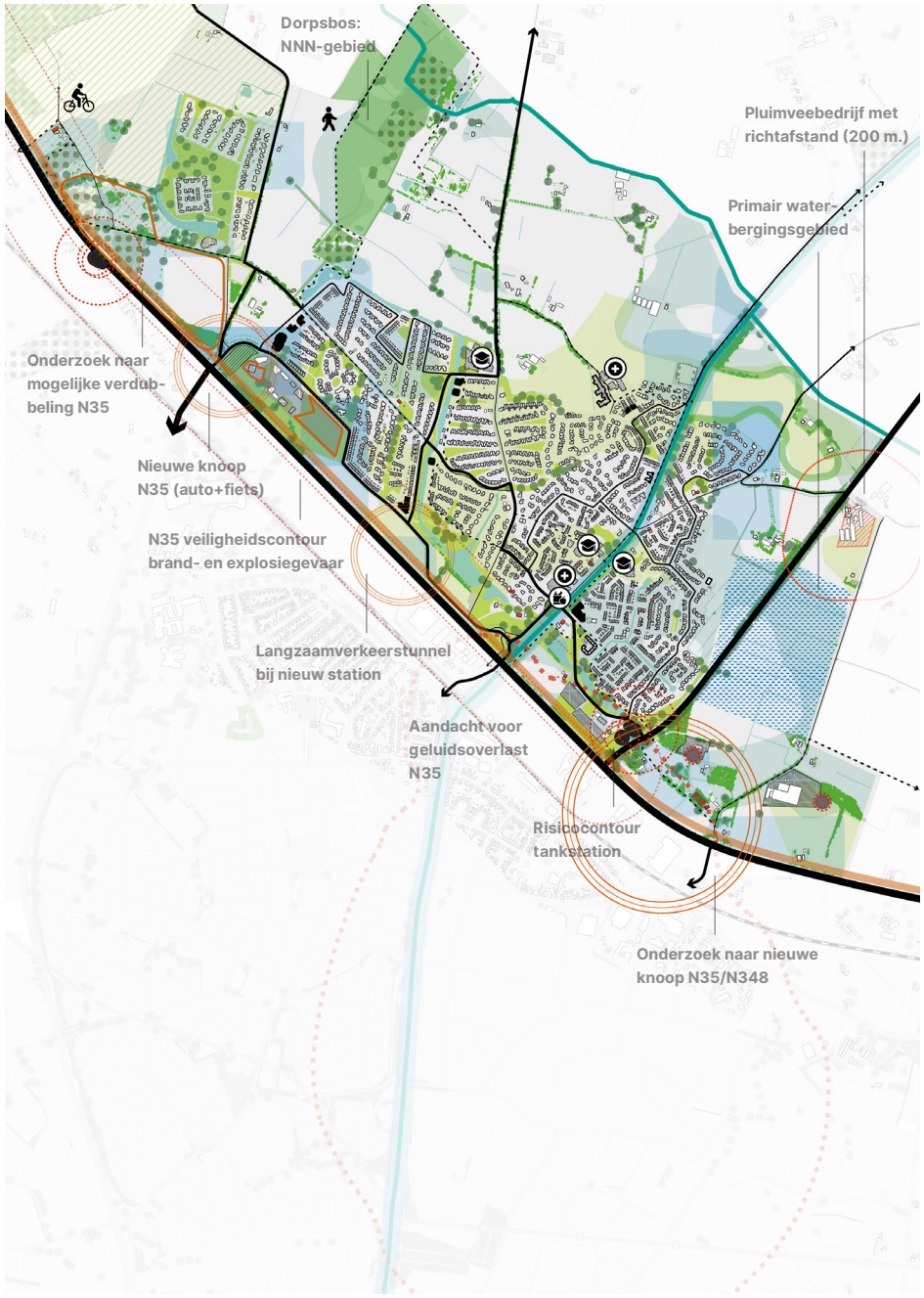
Na de ontwikkeling van Het Raan volgde geleidelijk bebouwing in noordwestelijke richting. Begin 21e eeuw ontstonden de woonwijken Het Overstigt en Salland. Deze wijken kenmerken zich met een veelvuldige aanwezigheid van groen en water.
De meest recente ontwikkeling in Raalte Noord is de woonwijk Franciscushof. Ook deze wijk kenmerkt zich door de aanwezigheid van groen en kent een hoge mate van openheid. Het woonprogramma in Franciscushof is relatief homogeen en bestaat uit moderne, ruime vrijstaande of twee-onder-één kapwoningen in de koopsector. Langs de hoofdwegen van Raalte Noord zijn een paar hogere appartementengebouwen te vinden. Omdat Raalte Noord het nieuwste deel van het dorp Raalte is, zijn er in de wijken slechts enkele individuele panden met een laag energielabel aanwezig.

In noordelijke richting vormt gras- en bouwland een harde contour met de bebouwing. De dorpsrand in het noordoosten ligt op een archeologische es en kent een archeologisch gebied. De noordwestelijke dorpsrand grenst direct aan cultureel landschappelijk erfgoed van het Reelaer en kent een afstand tot de rest van het gebied. Het dorpsbos, wat behoort tot Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt hier als een wig tussen. Dit biedt kansen voor een betere aansluiting op het groen vanuit de wijken. Direct ten oosten van Het Raan vormt de N348 een scheidslijn tussen bebouwing en het buitengebied. Aan beide zijden van de N348 bevinden zich tevens enkele percelen die door de provincie zijn aangewezen als primair watergebied. In het buitengebied bevindt zich een pluimveebedrijf met een richtafstand van 200 meter.

Aan de zuidzijde van Franciscushof zijn plannen voor uitbreiding van de woningbouw in ontwikkeling. Het beoogde programma voor de nieuwbouwwijk Franciscushof Zuid bestaat uit vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en een aandeel huurwoningen van de woningcorporatie.
Het onderzoek naar opwaardering van de N35, de verbetering van het westelijke verkeersknooppunt en de vernieuwing van het station, inclusief langzaamverkeersverbinding leveren een aantal ruimtereserveringen op voor Raalte Noord, maar vooral ook een sterk verbeterde verbinding met de rest van het dorp. Bij de ontwikkeling van het westelijke knooppunt en de plannen voor woningbouw op de kantoorbestemming, is ruimte voor het vasthouden van water een slimme koppelkans in het ontwerp. Bij nieuwe ontwikkelingen is aandacht nodig voor de aanwezige risicocontour voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N35. Bij ontwikkeling van een eventuele nieuwe knoop van de N35/N348 is aandacht nodig voor de waterbergende functie in het noordoosten van dit gebied.

AANDACHTSPUNTEN

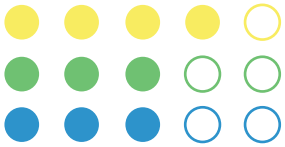
- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N35 en N348**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg en/of het spoor vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- **Veiligheidscontour N35** met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot transport gevaarlijke stoffen, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Verkenning **verdubbeling N35** en bijbehorende intensivering wegverkeer heeft gevolgen voor geluidszones, luchtkwaliteit en veiligheidscontouren;
- **Risicocontour tankstations** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Het aanwezige **pluimveebedrijf** kent een maximale geurcontour van 200 meter en een geluidscontour van 50 meter.
- Aandacht voor **ontsluiting** van woningbouw in spoorzone in relatie tot (mogelijke) **mobiliteitsontwikkelingen**: nieuwe knoop N35, langzaamverkeerstunnel bij nieuw station en onderzoek nieuwe knoop N35/N348. Nieuwe initiatieven dienen getoetst te worden op verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij het **NNN-gebied** is het raadzaam om potentiële verstoring in het gebied in beeld te brengen en maatregelen te treffen die mogelijk kwaliteitsverlies voorkomen;
- In het gebied bevindt zich een door de provincie aangewezen **primair waterbergingsgebied**, in dit gebied zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die de waterbergende functie van de zone hinderen niet toegestaan;
- Het gebied kent twee aangewezen KRW-watergangen, waaronder het **Overijssels Kanaal.** Vanuit de bescherming van de waterkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk sprake is van beïnvloeding van de **watergang** een toets aan de Kaderrichtlijn Water doelen vereist.



Analysekaart Raalte Noord

Raalte Noord

Score op groeiprincipes (laag-hoog)



Nieuw versterkt bestaand

Slim en efficiënt

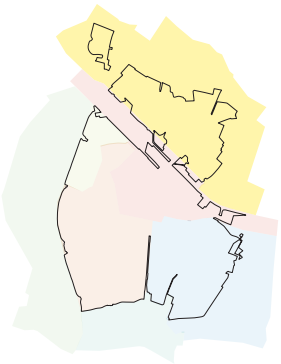
Klimaatbestendig

Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave

Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Vergroten differentiatie woningbouwprogramma door toevoeging aanbod in kleinere wooneenheden en lagere prijssegment;
- Versterken bestaande groenstructuren tussen Noord en landelijk gebied (waaronder bestaande NNN-gebieden) en behoud of versterking van de groene lobbenstructuur voor het verkrijgen van een duurzaam klimaatbestendige en natuurinclusieve stedelijke leefomgeving (woonbuurten);
- Kansen voor het vasthouden van water verzilveren, bij bouwen rekening houden met waterbergingsopgave oostzijde;
- Creëren aantrekkelijke overgang vanuit verstedelijkt gebied met verweving dorpsrand en landschap.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Faciliteren tegengaan sociale segregatie tussen Raalte-Noord en de rest van de kern;
- Versterken aanbod aan maatschappelijke voorzieningen, onder andere op het gebied van zorg en onderwijs;
- Tegengaan infrastructurele en ecologische barrièrewerking spoor en N35 met versterking noord-zuid verbinding voor auto, fiets en fauna soorten rondom kanaalzone.

Conclusie

Er liggen kansen om nieuwe woningen toe te voegen aan het gebied en dit te gebruiken als vliegwiel voor het doorontwikkelen van dit deel van Raalte naar een complete woonwijk met een passend voorzieningenniveau en een woningaanbod voor alle type huishoudens en inkomens. Met name in de woonbuurten Het Overstigt, Salland en Franciscushof bevinden zich nog weinig maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, zorg, dagelijkse voorzieningen) en relatief weinig betaalbare woningen. Het toevoegen van werken aan dit gebied ligt in verband met de woonfunctie, beschikbare ruimte en matige bereikbaarheid niet voor de hand. Een uitzondering hierop vormt het verkennen van mogelijk nieuw bedrijfsgebied ten oosten van de N348. Een potentiële nieuwe verkeersverbinding (uitbuiging van de N348 in combinatie met de opwaardering van de N35) maakt dit gebied kansrijk voor de vestiging van bedrijven met een strategische infrastructurele ligging in aansluiting op bedrijventerrein De Zegge. Groot aandachtspunt hierbij is het integreren van de waterbergingsopgave in dit gebied. Een kans zou zijn om grootschalige ontwikkeling te combineren met een park dat zowel fungeert als klimatologische buffer, als buffer tussen de woonbuurten en de bedrijvigheid waar inwoners en werknemers kunnen recreëren (zie ook Raalte Oost).

Raalte Noord

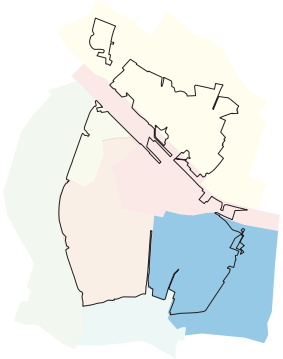


Wonen
Ruimte voor toevoegen van woonmilieus met kleinere, aaneengesloten woningen. Extra aandacht en kansen voor woningen in het betaalbaar segment (sociale huur, goedkope koop).

Werken
Door de beschikbaarheid van nabijgelegen werklocaties elders (spoorzone, centrum, De Zegge) liggen er kansen om hier een rustige woonwijk te maken met dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen, waarbij wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en natuurstructuur middels een voldoende robuuste groene buitenschil / dorpsrand. Werken aan huis is mogelijk. Een uitzondering hierop vormt het verkennen van een mogelijk nieuw bedrijvenpark ten oosten van de N348.

Voorzieningen
De groei van het inwoneraantal in Raalte-Noord vraagt om het toevoegen van voorzieningen op het gebied van primair onderwijs, om huidige en toekomstige knelpunten tegen te gaan.

Raalte Oost





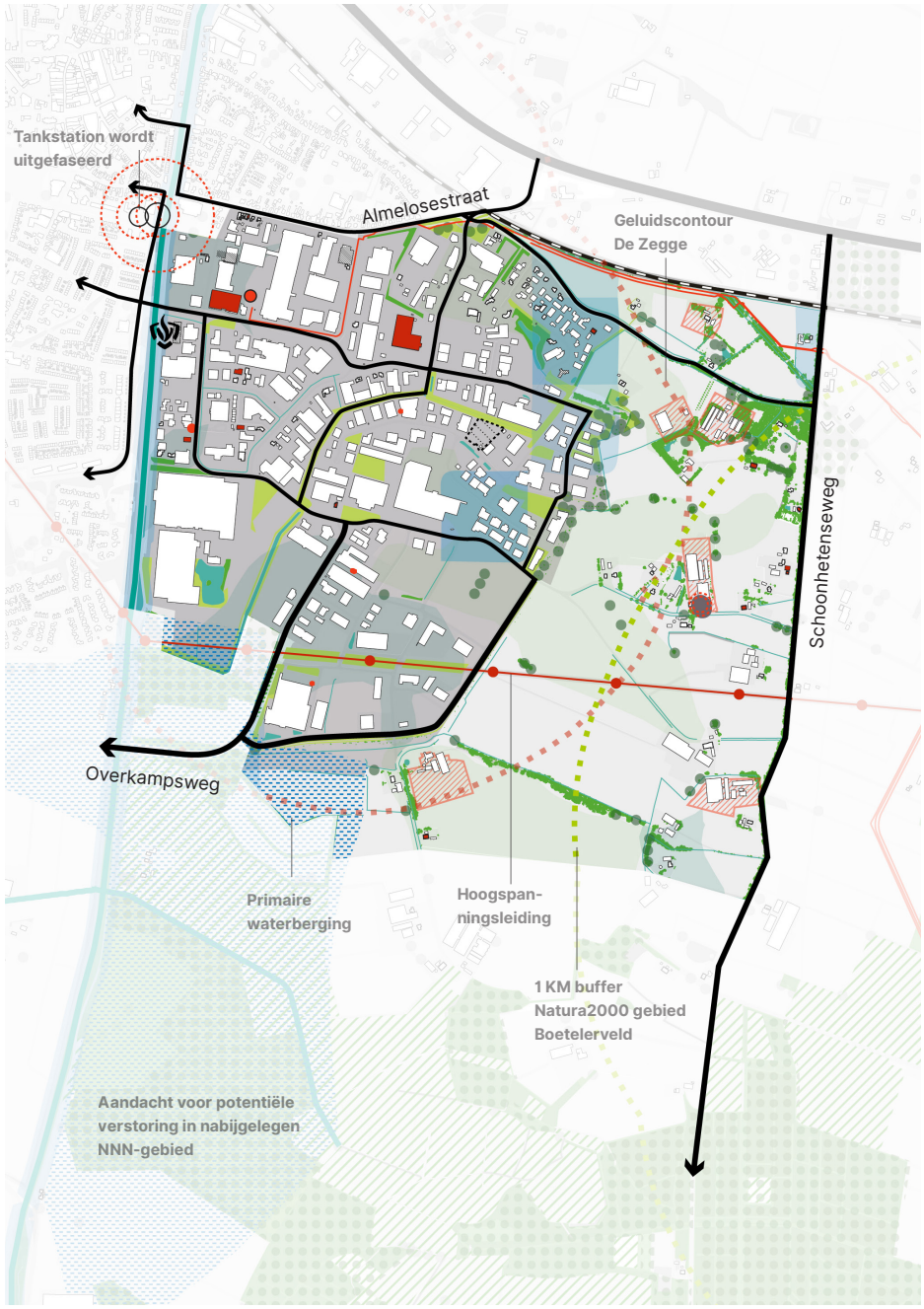
Het (zuid)oosten van de kern Raalte kenmerkt zich door een clustering van grootschalige, industriële bedrijvigheid op bedrijventerrein De Zegge. Dit bedrijventerrein aan de oostkant van het Overijssels Kanaal levert een belangrijke concentratie van werkgelegenheid. Het bedrijventerrein is geschikt voor bedrijven met een hogere milieucategorie (tot categorie 4.2) en huisvest diverse sectoren zoals industrie, bouw, distributie en groothandel. Het bedrijventerrein heeft een eigen planologische geluidscontour. De bedrijven die grenzen aan bebouwing hebben een maximale categorie van 3.2 (gewenste richtafstand van honderd meter), bedrijven met de hoogste milieucategorieën liggen aan de buitenste randen. De meest recente uitbreiding voor bedrijvigheid vond plaats in zuidoostelijke richting met De Zegge VII.

Langs de noordrand van het terrein loopt een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen. Vanuit veiligheidsoverwegingen mag hier niet in de directe nabijheid gebouwd worden. Op het bedrijventerrein bevinden zich twee grote bedrijfspanden met een laag energielabel die op korte termijn zullen moeten worden aangepakt. Naast verduurzaming biedt dit kansen voor verdichting en vergroening.

De Zegge grenst zowel aan de oostzijde als aan de zuidzijde aan het agrarisch buitengebied van de kern Raalte. Tussen De Zegge en de Schoonhetenseweg liggen meerdere agrarische percelen die de planologische mogelijkheid bieden voor de vestiging van intensieve veehouderijen. Het landschap ten oosten van kern Raalte kenmerkt zich door de aanwezigheid van escomplexen. Op enige afstand ten oosten van het bedrijventerrein bevindt zich het waardevolle Natura2000 gebied Boetelerveld. Een deel van het gebied Raalte Oost valt binnen de buffer van 1 km afstand van Boetelerveld. In het zuidelijk deel van het gebied loopt een hoogspanningsleiding die momenteel ondergronds wordt gebracht. Tevens zijn direct ten zuiden van de Hertzstraat twee percelen met een waterbergende functie (vanuit de aanwijzing als primaire watergebied) aanwezig.

AANDACHTSPUNTEN

- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 4.2 op **De Zegge** (gewenste minimale afstand van 100 meter van gemengd woongebied en 200 meter van rustig woongebied) hindert ontwikkeling geluidsgevoelige objecten;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot verdichting van het bedrijventerrein dienen de **milieueffecten** van bijbehorende **intensivering** van de bedrijvigheid op de omgeving zorgvuldig getoetst te worden;
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet eventueel negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabijgelegen **Natura2000-gebied Boetelerveld** onderzocht worden aan de hand van de te berekenen stikstofdepositie voor de bouw- en gebruiksfase;
- Verkennen potentie tot **salderingsmogelijkheden** wanneer agrarische gronden uit productie worden genomen: uitstoot uit het gebied wegnemen (agrarische gronden en bedrijven) ter compensatie van de extra depositie van onder andere verkeer en bouw;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij het **NNN-gebied** is het raadzaam om potentiële verstoring in het gebied in beeld te brengen en maatregelen te treffen die mogelijk kwaliteitsverlies voorkomen;
- **Risicocontour buisleiding** ten zuiden van de N35, op de buisleidingen zelf en op vier meter aan weerszijden van de leiding is de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen niet toegestaan.
- **Risicocontour tankstation** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- **Risicocontour opslag propaan**, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de opslagtank voldoende veiligheidsafstand behouden te worden;
- Het gebied wordt begrensd door een KRW-watergang: het **Overijssels Kanaal**, vanuit de bescherming van de waterkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk sprake is van beïnvloeding van de **watergang** een toets aan de Kaderrichtlijn Water doelen vereist.



LEGENDA

Landschappelijke kwaliteiten
- Natuurlijke afwateringen (Provincie Overijssel 2022)
- Archeologische essen (CultGIS)

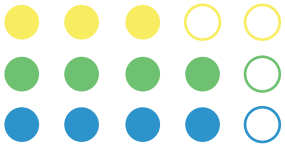
Functies en bebouwde omgeving
- Bedrijventerrein (cat. 4) (Provincie Overijssel 2022)
- Maatschappelijke functie (TOP10NL)
- Milieustraat (TOP10NL)
- Brandweer
- Hoofdverkeersroutes (TOP10NL)
- Spoor (TOP10NL)

Kansen, opgaven en aandachtspunten
- Beekdal (Aardkundige waarden, Provincie Overijssel 2010)
- Enigszins kansrijk voor water vasthouden (KEA)
- Kansrijk voor water vasthouden (KEA)
- Primaire waterberging (Provincie Overijssel 2022)
- Pand met energielabel D, E, F of G (Energielabels geregistreerd 2022)
- Geluidscontour bedrijventerrein (Ruimtelijke plannen)
- Risicocontour opslag propaan (Atlas Leefomgeving)
- Risicocontour tankstation (Atlas Leefomgeving)
- Risicocontour P10-6 (Atlas Leefomgeving)
- Gasopslagtank (Atlas Leefomgeving)
- Buisleiding gevaarlijke stoffen (Atlas Leefomgeving)
- Hoogspanningsleiding (TOP10NL)
- Mogelijke intensieve veehouderij (Ruimtelijke plannen)
- Buffer Natura2000 gebied (1 km)

Analysekaart Raalte Oost

Raalte Oost

Score op groeiprincipes (laag-hoog)



Nieuw versterkt bestaand

Slim en efficiënt

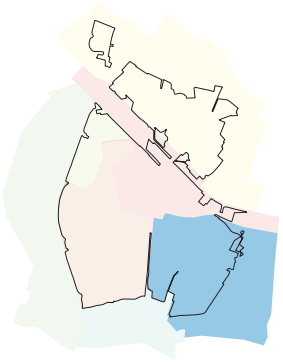
Klimaatbestendig

Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave

Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Versterken functie De Zegge voor lokale en regionale werkgelegenheid;
- Afmaken, verdichten en verduurzamen van de werklocatie door uitbreiding, maar ook d.m.v. slimme clustering en stapelen door verbetering/ sloop nieuwbouw van verouderde panden met slecht energielabel;
- Benutten bestaande capaciteit elektriciteitsnetwerk bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Verkenning nieuwe mobiliteitsverbinding nieuwe knoop N35;
- Vergroenen bedrijventerrein (daken en straten) en versterken groenverbindingen tussen landelijk gebied en bedrijventerrein;
- Bij bouwen in desbetreffende gebieden kansen voor het vasthouden van water verzilveren.

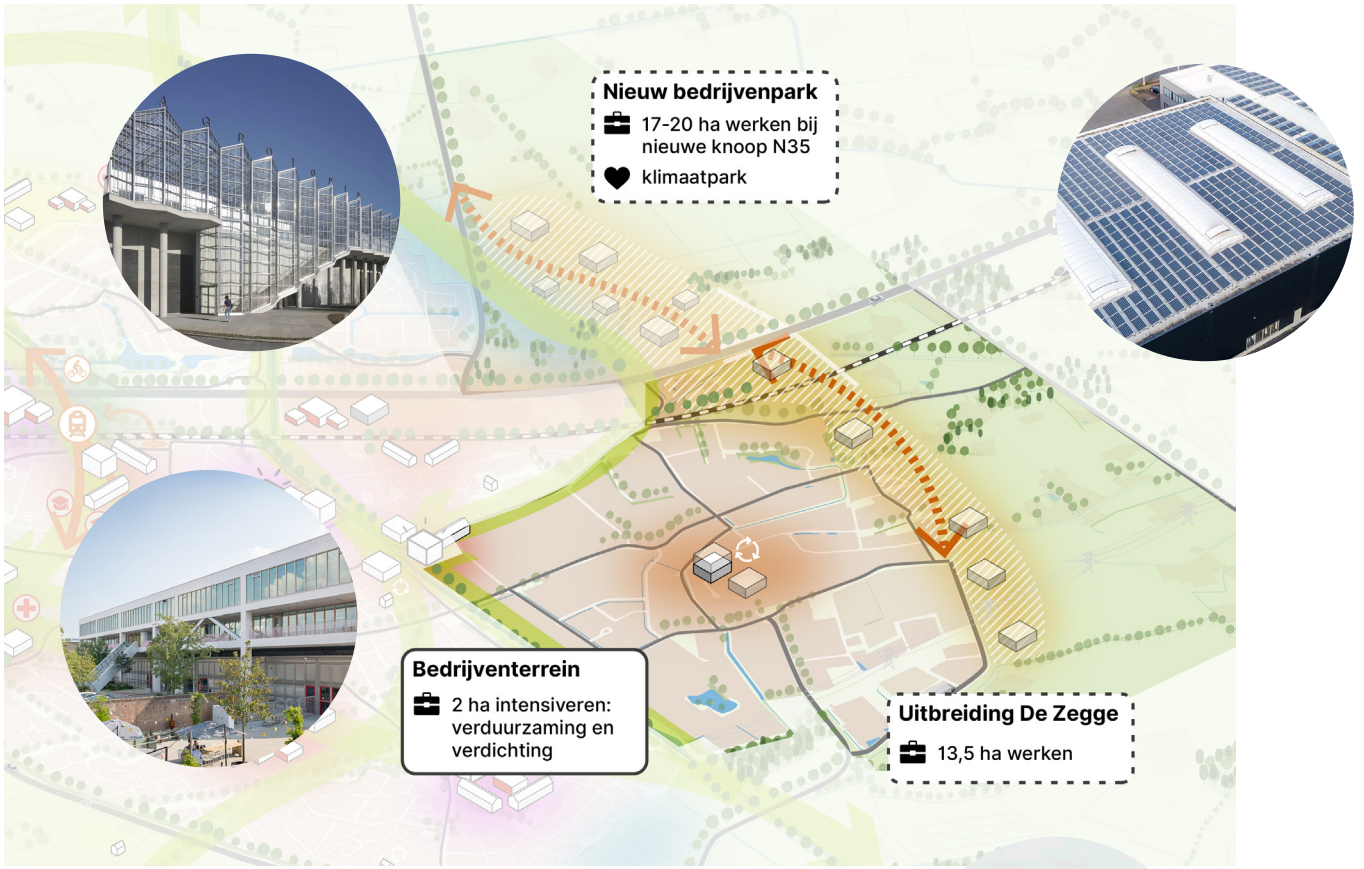
RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Bij toenemende bedrijvigheid aandacht voor bereikbaarheid vrachtverkeer De Zegge;
- Aandacht voor net congestie bij intensivering elektriciteitsverbruik bedrijven
- In het gebied bevindt zich een door de provincie aangewezen primair waterbergingsgebied, in dit gebied zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die de waterbergende functie van de zone hinderen niet toegestaan.

Conclusie

Het toevoegen van een substantieel areaal aan werklocaties in en rondom Raalte, conform het onderzoek en advies van de Stec groep, is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, bereikbaarheid en het versterken van het innovatiemilieu een uitdaging. Desalniettemin liggen er - ondanks beperkende natuurwaarden - gezien de aanwezigheid bedrijvigheid, goede ontsluiting en potentiële versterking van de capaciteit en aansluiting op de N35, kansen om aan de oostrand werklocaties toe te voegen. Daarnaast liggen er mogelijkheden om stapsgewijs het bestaande bedrijventerrein te verdichten en te verduurzamen. Daarbij zal dan echter ook nog extra ruimte gevonden (of gecreëerd) moeten worden voor méér schaduw gevend groen (voor minder hitte/meer koelte), meer waterberging (ter voorkoming van waterschade aan panden), meer variatie in groen (voor meer biodiversiteit) en meer mogelijkheden om buiten te bewegen en beleven (voor gezondere en plezieriger werkomgeving). Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat verduurzaming en verdichting hand in hand moeten gaan met het maken van investeren in de openbare ruimte. In het bijzonder ligt een opgave voor om voldoende ruimte voor extra groen en waterberging te creëren.

Raalte Oost



Wonen
Door de aanwezigheid van zwaardere bedrijvigheid ligt dit gebied niet voor de hand voor het toevoegen van een woonfunctie.

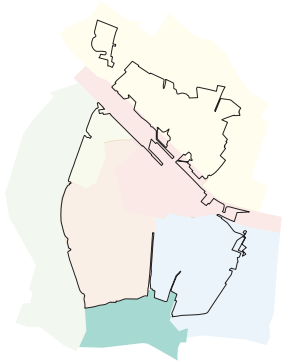
Werken
De oostzijde van Raalte biedt mogelijkheid om bedrijvigheid toe te voegen door middel van herstructurering in combinatie met uitbreiding van De Zegge langs de Hertzstraat en tevens gebruik te maken van de gebieden rondom de Wechelerweg en de zone tussen het spoor en de N35. De groene lob die hier ligt, dient daarbij wel intact te blijven als ecologische verbinding. Een andere optie is om een nieuw bedrijvenpark te ontwikkelen bij de (gewenste) nieuwe knoop oostzijde N35/N348 in combinatie met omleiding N35 Mariënheem, op voorwaarde dat hierbij de wateropgave van het primaire waterbergingsgebied wordt geïntegreerd in het ontwerp.

Voorzieningen
In dit gebied ligt geen opgave voor het toevoegen van voorzieningen.





Raalte Zuid





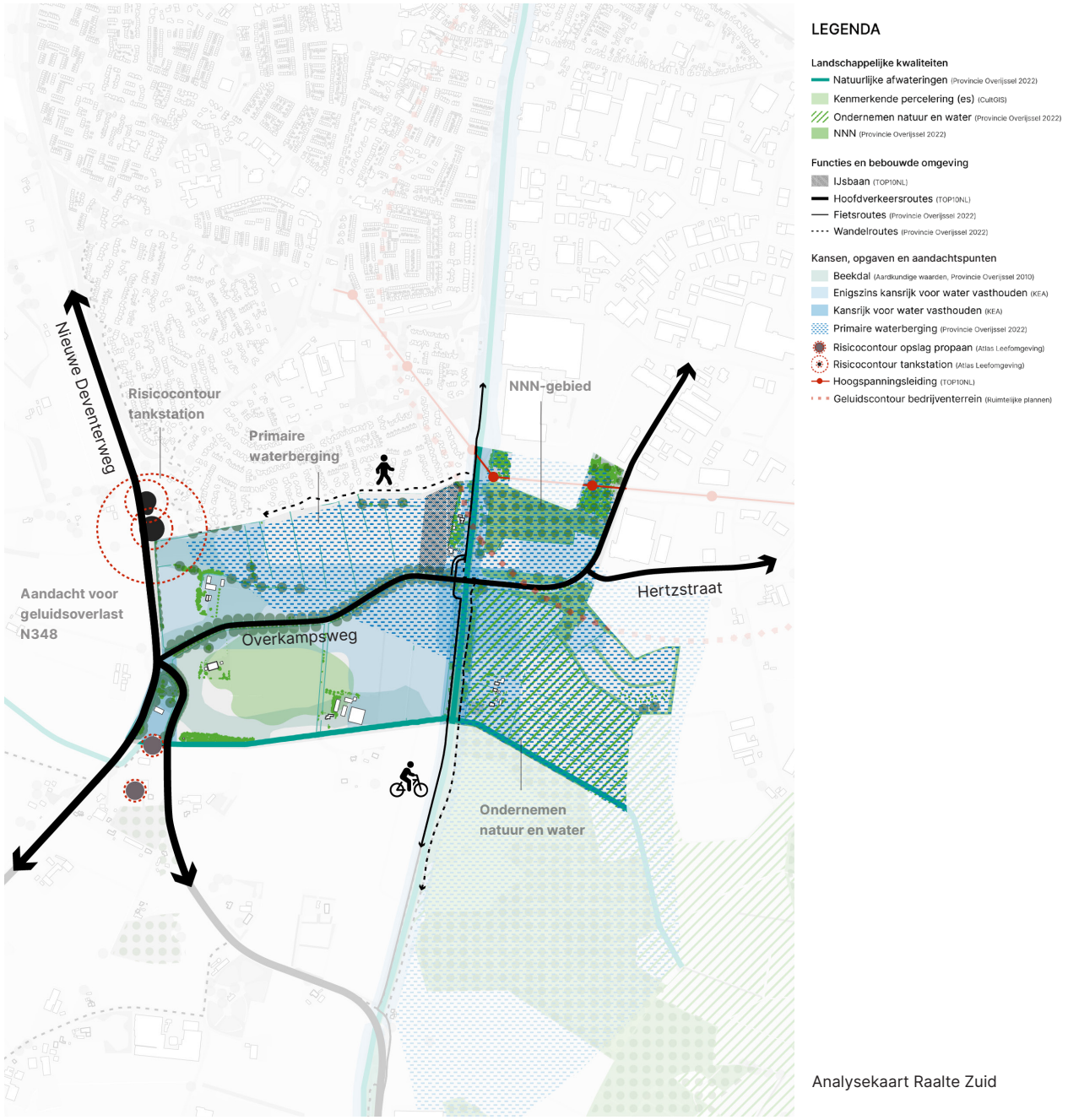
In het zuiden van de kern Raalte vormt het aanwezige wandelpad in het zuidelijk deel van de wijk Vloedkampen de grens tussen bebouwing en het open essenlandschap. Ten zuiden van deze dorpsrand bestaat het landschap voornamelijk uit agrarische gronden. Tevens bevindt zich hier aan de oostzijde (naast het kanaal) een perceel dat ‘s winters functioneert als natuurijsbaan. De zuidzijde van Raalte heeft een belangrijke functie op het gebied van waterberging. Aan beide zijden van het Overijssels Kanaal zijn gronden door de provincie aangewezen als primaire waterbergingsgebieden. Daarbovenop is het gebied ten oosten van het kanaal aangewezen als ‘ondernemen met water en natuur’.

Het landschap wordt in oost-westelijke richting doorkruist door de Overkampsweg tussen het industrieterrein De Zegge en de N348. De Overkampsweg is met zijn dubbele slingerende bomenrij een kwalitatief ruimtelijk element in het landschap, net als het kanaal. Ten zuiden van de Overkampsweg ligt een kenmerkende percelering (es met landschappelijke waarde).

De geluidscontour van bedrijventerrein De Zegge valt nog voor een klein gedeelte over het noordoostelijke deel van Raalte Zuid. In deze zone bevindt zich tevens een bosrijk gebied dat behoort tot NatuurNetwerk Nederland (NNN). In het westelijk deel ligt aan de N348 een tankstation met een risicocontour. Het gebied vormt geen onderdeel van de bebouwde kom en heeft daarom ook geen geluidswal langs deze provinciale weg.

AANDACHTSPUNTEN

- Het gebied kent twee aangewezen KRW-watergangen, waaronder het **Overijssels Kanaal**. Vanuit de bescherming van de waterkwaliteit is bij nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk sprake is van beïnvloeding van de watergang een toets aan de Kaderrichtlijn Water doelen vereist.
- In de aangewezen **NNN-gebieden** en de zones **Ondernemen natuur en water** geldt een Nee, tenzij-regime voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nabij het **NNN-gebied** is het raadzaam om potentiële verstoring in het gebied in beeld te brengen en maatregelen te treffen die mogelijk kwaliteitsverlies voorkomen;
- Provinciale status als zone met **hoogproductieve landbouwgrond** is kaderstellend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- **Risicocontour tankstation** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 4.2 op **De Zegge** (gewenste minimale afstand van 100 meter van gemengd woongebied en 200 meter van rustig woongebied).
- Geluidsoverlast verkeer van de **N348**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- Veiligheidscontour N348 met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot **transport gevaarlijke stoffen,** bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist.



Analysekaart Raalte Zuid

Raalte Zuid

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

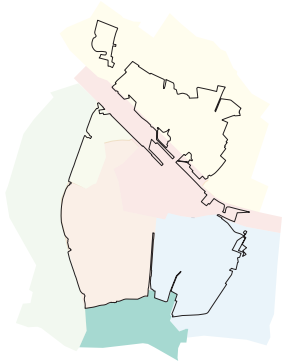
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Kansen voor het vasthouden van water verzilveren door beekdal en primair watergebied landschappelijk in te richten;
- Versterken recreatieve functie als uitloopgebied voor het verstedelijkt gebied;
- Versterken bestaande groen- en blauwstructuren rondom tussen dorpskern en landelijk gebied rondom de kanaalzone.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Beschermen status als retentiegebied; In het gebied bevindt zich een door de provincie aangewezen primair waterbergingsgebied, in dit gebied zijn nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die de waterbergende functie van de zone hinderen niet toegestaan.

Conclusie

De zuidrand van Raalte kent een belangrijke waterbergingsfunctie en belangrijke natuurwaarden. De zone is een van de weinige plekken van Raalte waar de waardevolle groen-blauwe structuren aanwezig en beleefbaar zijn. Het gebied heeft potentie om dit karakter te benutten en versterken met het oog op klimaatadaptatie en natuurbeleving. Het (substantieel) toevoegen van wonen en/of werken ligt niet onmiddellijk voor de hand. Hierbij speelt ook mee dat op andere plekken in de kern betere locaties zijn voor het toevoegen van wonen en werken.

Raalte Zuid

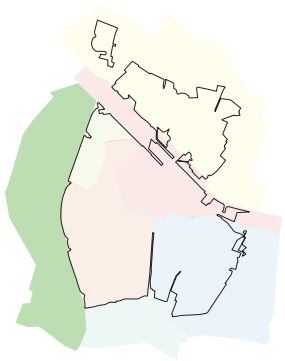


Wonen
Vanwege de primaire waterbergingsfunctie leent dit gebied zich niet voor het toevoegen van nieuwe woningen.

Werken
Het gebied leent zich niet voor intensivering van bedrijvigheid.

Voorzieningen
In het gebied ten zuiden van het dorp ligt geen opgave voor het toevoegen van voorzieningen.

Raalte West





Ten westen van de N348 bevindt zich het buitengebied van de kern Raalte. Dit gebied kent een afwisselend landschap van lager gelegen beekdalen en hoger gelegen essen. Zowel in het noordelijke als het zuidelijke deel zijn er waardevolle zandlandschappen en kenmerkende perceleringen te vinden. In het noordelijke deel loopt een natuurlijke afwatering, wat kansen biedt voor het vasthouden van water.

Het buitengebied kent een hoofdzakelijk agrarische functie, waar landbouw zich afwisselt met enkele woningen, duurzame energieopwek en kleinschalige alternatieve bedrijfsfuncties. De provincie heeft het gebied aangeduid als hoogproductief landbouwgebied. Agrarische activiteit heeft echter door de jaren heen steeds meer plaatsgemaakt voor wonen en andere bedrijvigheid. Een voorbeeld hiervan is de aanwezigheid van het innovatiecentrum The Green East, een verzamelplek voor innovatieve bedrijven (die zich bezighouden met o.a. de eiwittransitie) met gedeelde faciliteiten. The Green East bevindt zich op één van de drie argarisch percelen die de planologische mogelijkheid bieden voor de vestiging van intensieve veehouderijen.

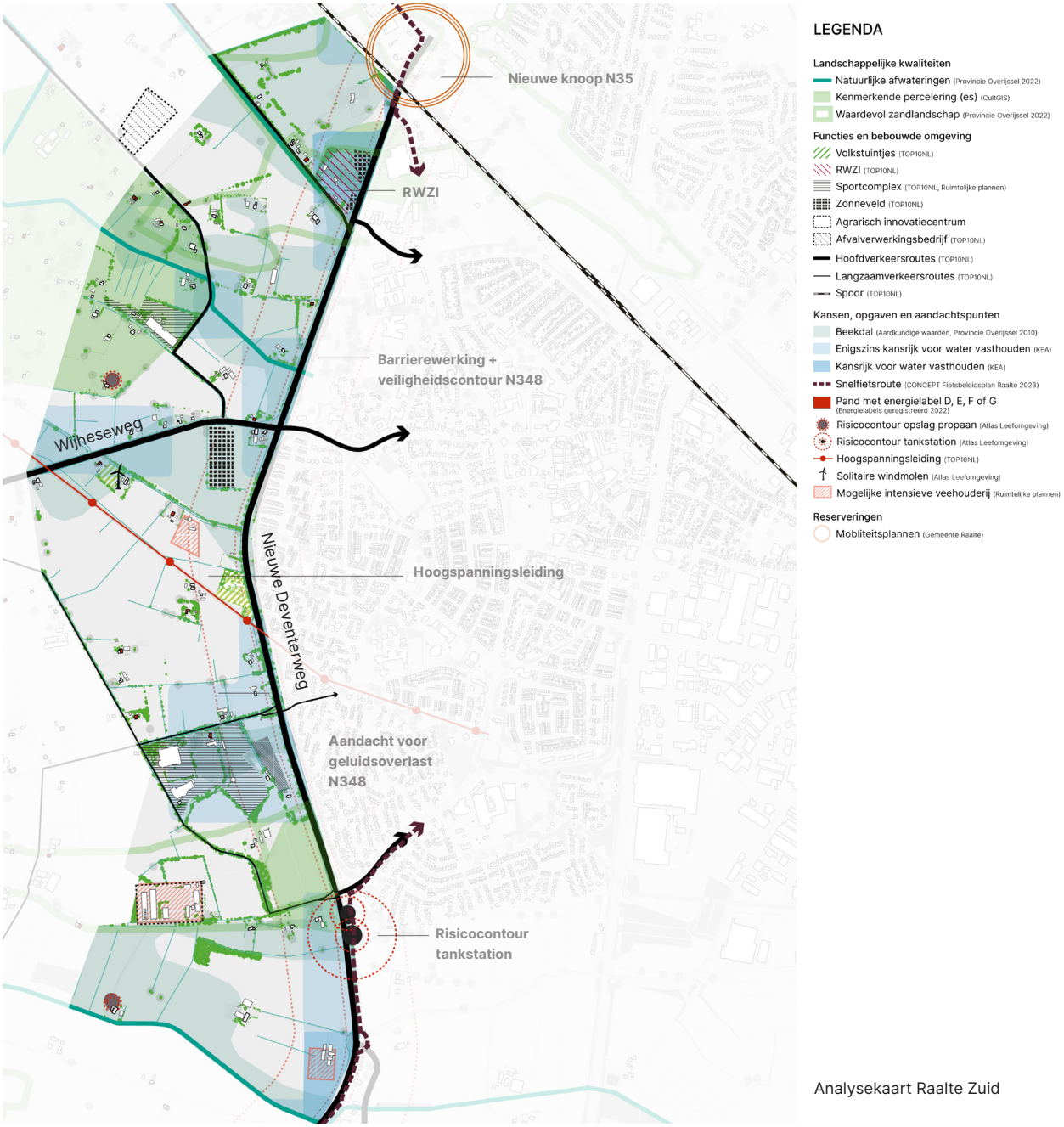
In het zuidelijke deel van dit gebied, ter hoogte van de Broeklanderdijk, bevindt zich een concentratie van voorzieningen bij sportpark Ramele: een cluster van sportvelden, een sporthal en een sportcentrum. Dit sportpark wordt met een fietstunnel onder de N348 verbonden met de kern Raalte.

In het noordelijk deel van het gebied wordt de gewerkt aan verbetering van de kruising N35/N348 met een ondertunneling van het spoor (Knooppunt Raalte). Een andere ontwikkeling die in dit deelgebied voorkomt is de planvorming voor (kleinschalige) woningbouw in het kader van het Rood-voor-Rood beleid.

Het gebied wordt doorsneden door een hoogspanningsleiding. Langs de Wijheseweg ligt een kleinschalig zonneveld en staat een particuliere windmolen. Aan de Hondemotsweg in het noorden van het gebied bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De Nieuwe Deventerweg (N348) kent geen risicocontour voor transport van gevaarlijke stoffen. Wel bevindt zich aan deze weg een tankstation met een risicocontour. Geluidsoverlast van wegverkeer van de N348 kan aan deze zijde een rol spelen bij eventuele ontwikkelingen.

AANDACHTSPUNTEN VOOR VERVOLG

- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N348**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- Veiligheidscontour N348 met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot **transport gevaarlijke stoffen**, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- **Risicocontour tankstations** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- **Risicocontour opslag propaan**, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de opslagtank voldoende veiligheidsafstand behouden te worden;
- Geurcontour aanwezige **rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)**, bij de ontwikkeling van geurgevoelige objecten zoals woningen dient voldoende afstand te behouden worden om geuroverlast te voorkomen;
- Bij ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe gevoelige gebouwen (zoals woningen) nabij de bestaande **bovengrondse hoogspanningsleiding** adviseert het Rijk terughoudendheid en dient de magneetveldzone in beeld gebracht te worden;
- Provinciale status als zone met **hoogproductieve landbouwgrond** is kaderstellend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- De aanwezige mogelijke **intensieve veehouderijen** vragen aandacht voor nader onderzoek naar luchtkwaliteit, geluid en voor- en achtergrondconcentratie geur om de gewenste afstand van woningbouw te bepalen;
- Verkennen potentie tot **salderingsmogelijkheden** wanneer agrarische gronden uit productie worden genomen: uitstoot uit het gebied wegnemen (agrarische gronden en bedrijven) ter compensatie van de extra depositie van onder andere verkeer en bouw;
- Aandacht voor **ontsluiting** van woningbouw in spoorzone in relatie tot (mogelijke) mobiliteitsontwikkelingen: nieuwe knoop N35. Nieuwe initiatieven dienen getoetst te worden op verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren.



Analysekaart Raalte Zuid

Raalte West

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

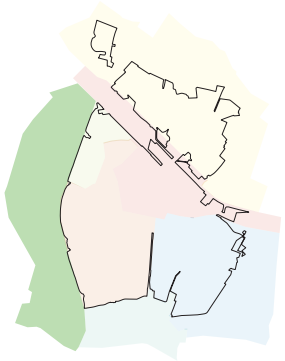
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Lichte intensivering van het woonlandschap met ruimte voor unieke woonmilieus binnen een nader uit te werken landschappelijk kader;
- Ruimte bieden voor agrariërs op hoogproductieve landbouwgrond;
- Doorontwikkeling the Green East tot Agro Innovatie Hub stimuleren;
- Ruimte voor kleinschalige, duurzame energieopwek;
- Versterken groen/blauw-verbindingen met kern Raalte;
- Bij bouwen in desbetreffende gebieden kansen voor het vasthouden van water verzilveren.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Verbeteren veilige (langzaam)verkeersverbindingen tussen Raalte West en stationsgebied;
- Verbeteren veilige (langzaam)verkeersverbindingen tussen Raalte West en centrum en woonbuurten - barrièrewerking N348 tegengaan
- Aandachtsgebied net congestie bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Conclusie

Het toevoegen van nieuwe woningen en woonbuurten in het gebied kan niet los worden gezien van investeringen in het voorzieningenniveau en het minimaal overbruggen of ondertunnelen, maar liever omleggen, van de N348. Feitelijk vraagt dit om voldoende massa en schaalsprong van de kern Raalte om in dit gebied toekomstbestendige woonwijken te kunnen realiseren. Mede gezien de landschappelijke kwaliteiten, de functie van dit gebied als hoogproductief landbouwgebied en het feit dat er elders in en om de kern Raalte betere opties liggen om woningen toe te voegen, ligt deze locatie voor grootschalige woningbouw op dit moment niet voor de hand. Dit neemt niet weg dat er ruimte blijft voor kleinschalig wonen op de erven op basis van Rood voor Rood. Hierbij dient de kwaliteit van het landschap wel te worden geborgd, bijvoorbeeld door het opstellen van een landschappelijk ontwikkelkader met randvoorwaarden.

Hetzelfde geldt voor het realiseren van een nieuwe werklocatie in het gebied. Zowel landschappelijk als economisch (innovatie, bereikbaarheid) ligt het voor de hand om nieuwe werklocaties in eerste instantie zoveel mogelijk te ontwikkelen op de plek waar de huidige bedrijvigheid is geconcentreerd. Omdat een economische functie zich goed verenigd met hoogproductieve landbouw liggen er wel kansen en mogelijkheden om de ontwikkeling van de Agro Innovatie Hub te stimuleren.

Raalte West









Wonen
Lichte intensivering van het woonlandschap binnen een nader op te stellen landschappelijk kader met kansen voor rood-voor-rood initiatieven, ruimte voor unieke woonmilieus (erfdelen, communitywonen) en innovatieve concepten zoals flexwoningen.

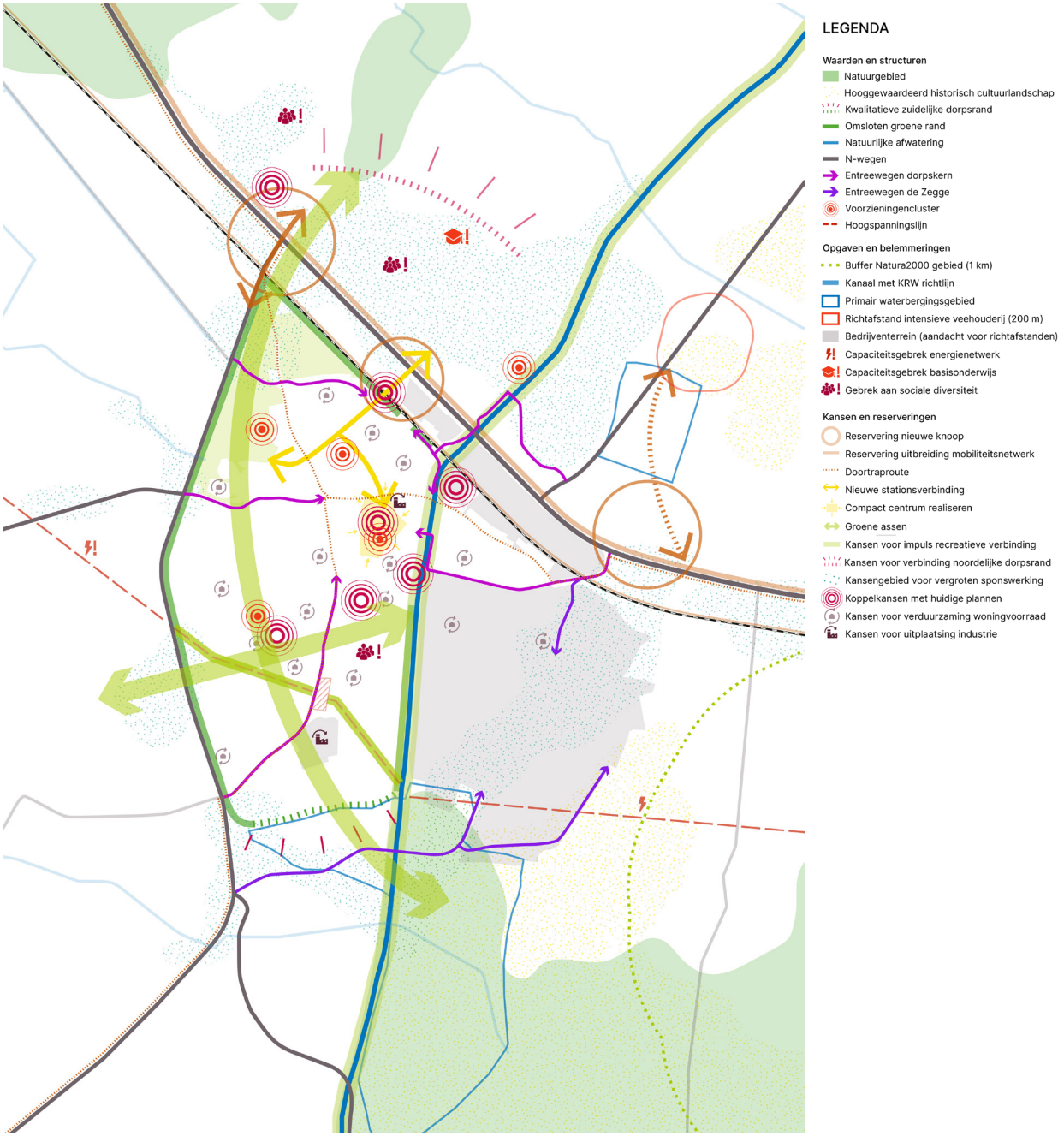
Werken
Raalte West biedt ruimte voor en versterking van agro-innovatieve bedrijvigheid rondom The Green East.

Voorzieningen
Behoud van het aanwezige sportcluster, geen verdere uitbreiding van voorzieningen nodig.

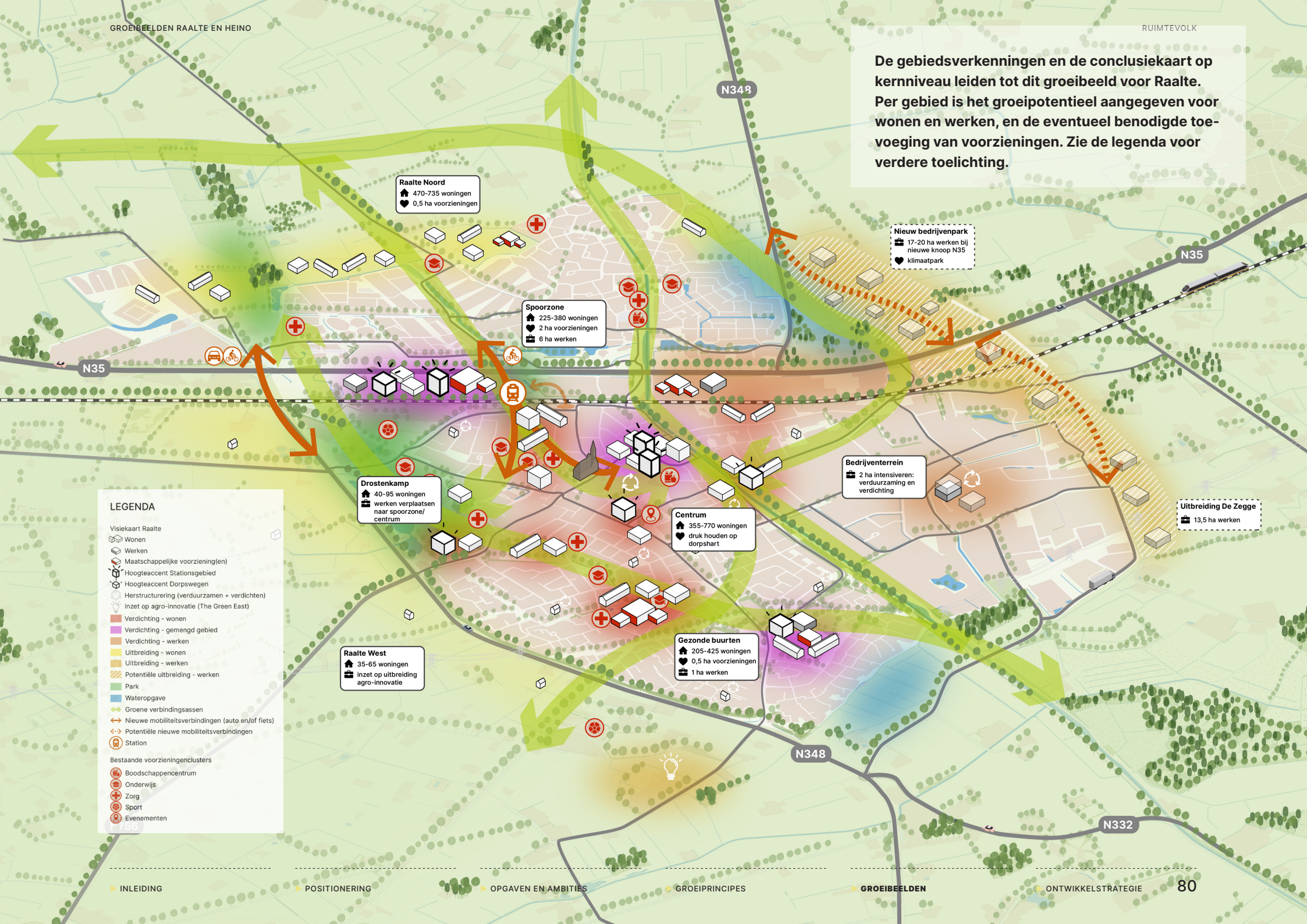
5.3 GROEIBEELD KERN RAALTE

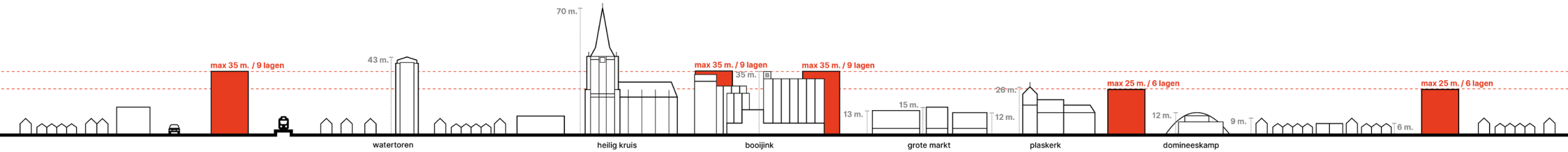
Conclusiekaart op kerniveau
De belangrijkste waarden, opgaven en belemmeringen voor Raalte zijn weergegeven op de kaart hiernaast, net als de reserveringen. Op basis van de analyse zijn daarnaast een aantal kansen ingetekend waarmee Raalte op een kwalitatieve manier zou kunnen groeien.

Zo biedt de vernieuwing van het station niet alleen een fantastische kans om de verbinding tussen Raalte Noord het centrum te verbeteren, maar ook om de bereikbaarheid van de Drostenkamp te versterken. Daarnaast liggen er mooie kansen om het snippergroen in de wijken te verbinden in meer doorlopende, recreatieve en ecologische groenstructuren en de omliggende natuurgebieden toegankelijker te maken. Ook het kanaal kan hierin een belangrijke rol gaan spelen. De ligging van de voorzieningenclusters is een belangrijke focus voor de zoektocht naar ontwikkelingsmogelijkheden. Langs de ‘oude’ invalswegen zijn kansen voor voor verdichting/hoogbouw in het kader van bereikbaarheid en aansluiting bij het stedelijk weefsel. Bestaande plannen kunnen mogelijkheden bieden om verder op aan te haken, net als benodigde verduurzaming van verouderde panden en clustering van industrie. In kansrijke gebieden voor sponswerking dient in het geval van ontwikkeling extra aandacht te worden besteed aan een klimaatadaptief ontwerp. Aan de noordzijde van Raalte liggen er kansen om de dorpsrand af te maken, waarbij deze verweven wordt met het ecologische netwerk.



De gebiedsverkenningen en de conclusiekaart op kernniveau leiden tot dit groeibeeld voor Raalte. Per gebied is het groeipotentieel aangegeven voor wonen en werken, en de eventueel benodigde toevoeging van voorzieningen. Zie de legenda voor verdere toelichting.





Illustratieve doorsnede van hoogbouwaccenten ten opzichte van het ruimtelijke DNA van de bestaande bebouwing in Raalte.

Verdichting in verhouding

Met woningbouw dient een goede balans te worden gezocht tussen schaal- en maatvoering van de reeds aanwezige bebouwing, en de woonbehoefte. Dat betekent dat er qua massa en hoogte accenten mogen worden gelegd, maar deze zich dienen te verhouden tot de stedenbouwkundige structuur in de gebieden en de bestaande hoogteaccenten in Raalte. Unieke locaties, zoals het stationsgebied en het centrum, kunnen worden gemarkeerd met hoogbouw tot maximaal 35 meter (of 9 lagen). Entreewegen, hoofdroutes en kruisingen kunnen op een aantal plekken worden gemarkeerd met hoogbouw tot maximaal 25 meter (of 6 lagen). Voor overige ontwikkelingen geldt een aansluiting op de algemene bebouwingshoogte van maximaal 4 lagen, waarbij het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen.

Middels ontwerpend onderzoek is de groeipotentie van Raalte in beeld gebracht zoals weergegeven op de vorige pagina. Hierbij is gewerkt met een bandbreedte van een minimaal en maximaal te realiseren aantal woningen. Het verschil tussen deze aantallen zit in de bebouwingsdichtheid, oftewel de hoeveelheid woningen per hectare. Bij de maximale bandbreedte is de bebouwingsdichtheid op de meeste plekken wat hoger, maar wel altijd zo dat het binnen het stedelijk weefsel nog steeds passend is. Voor Raalte ligt deze bandbreedte tussen de 1330 en 2470 woningen in totaal.

6.

Groeibeeld Heino



6.1 ONTWIKKELING VAN HEINO

De kern Heino kent een gevarieerd landschap dat lange tijd bepalend is geweest in de ruimtelijke ontwikkeling van het huidige dorp. Na de laatste IJstijd bestaat het landschap ter hoogte van het huidige Heino uit dekzandruggen met dalvormige, nattere laagtes. De hoger liggende dekzandruggen bieden geschikte omstandigheden voor akkerbouw en bebouwing.

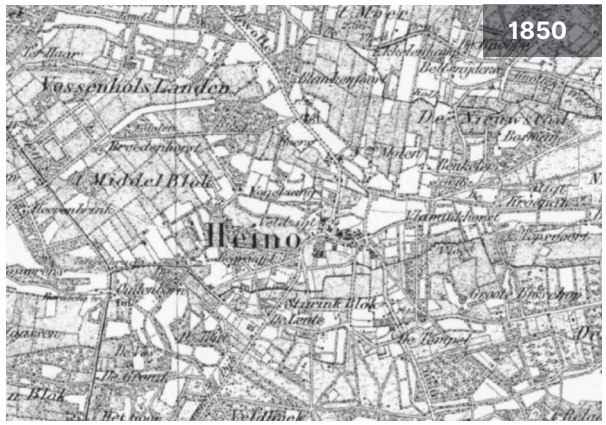
In de geschreven geschiedenis wordt het Heino voor het eerst benoemd in 1236 met de stichting van de Sint Nicolaaskerk. De bebouwing in het gebied is erg verspreid en bestaat uit kleine concentraties op geschikte gronden. Buiten de huidige dorpskern vestigen boeren zich op de grens van hoge en lage gronden. Binnen de kern van Heino vormt de bebouwing zich voornamelijk langs de huidige Canadastraat en later langs andere eslinten. In de late middeleeuwen ontstaat zo steeds meer een concentratie van bebouwing rondom de kerk en de brinken. Vanaf de 17e eeuw vestigen zich op diverse plekken in het buitengebied rondom Heino welgestelde burgers op voormalige boerenerven. Het buitengebied van Heino kent hierdoor een rijk aanbod aan buitenplaatsen, zoals De Vlaminckhorst, 't Rozendael en De Gunne[27].

Net als Raalte profiteert ook Heino in de 19e eeuw van de verbeterde regionale positie die de kern verkrijgt door de aangelegde rijksweg, de scheepvaart van het Overijssels Kanaal en de opening van de spoorlijn tussen Zwolle en Almelo. De komst van de coöperatieve zuivelfabriek versterkt de werkgelegenheid in Heino. Na de Tweede Wereldoorlog vinden diverse dorpsuitbreidingen plaats. In de jaren '50 en '60 ontstaan de wijken Molenhoek en De Kampen. Woningbouw ten zuiden van de dorpskern vindt vanaf eind jaren '70 plaats. De verkeersdruk in het centrum van Heino is in deze decennia groot. De opening van de rondweg Heino in 1984 zorgt ervoor dat regionaal verkeer niet meer door de dorpskern rijdt.

In de 21e eeuw vindt uitbreiding van de bebouwing van Heino voornamelijk plaats ten noordwesten van de dorpskern, met de aanleg van de woonbuurten Kiezebos en Molenwijk langs de Molenweg. De economische groei van Heino vindt vanaf eind jaren '90 voornamelijk plaats met de aanleg en recente uitbreiding van bedrijventerrein Blankenfoort tussen de Zwolseweg en de N35.

27 CANON VAN HEINO (CANON VAN NEDERLAND, N.D.)

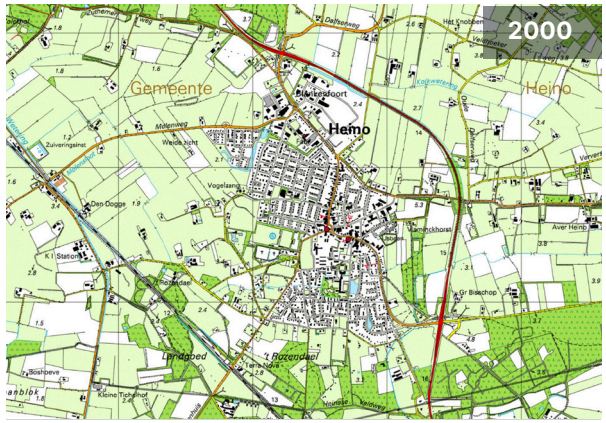
Ontwikkeling van Heino tussen 1850 en 2022. *Bron: topotijd-reis.nl*













6.2 GEBIEDSVERKENNINGEN

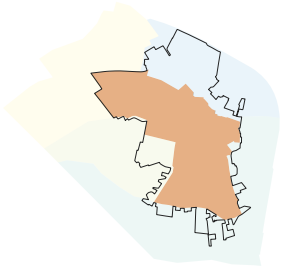
Om alle ruimtelijke opgaven en kansen voor Heino zo scherp en volledig mogelijk in beeld te brengen, is er een analyse uitgevoerd aan de hand van verschillende deelgebieden. Voor Heino zijn dat er vijf: Dorpskern, Heino Noordoost, Heino Noordwest, Heino Zuidwest en Heino Oost.

Elk van deze deelgebieden wordt allereerst beschreven aan de hand van functionele en stedenbouwkundige kenmerken. Per gebied volgt een weergave van de belangrijkste ruimtelijke kansen en opgaven voor het gebied in kaart en tekst. Aan de hand van deze informatie wordt de ontwikkelpotentie per gebied samengevat in een eerste beoordeling. Op basis van deze analyse is het groeibeeld voor Heino samengesteld.



Indeling voor de gebiedsverkenningen van Heino

Heino Dorpskern





De dorpskern van Heino biedt ruimte aan detailhandel, horeca, maatschappelijke functies en kent daarnaast een woonfunctie. Detailhandel en horeca clusteren zich rondom de Nicolaaskerk en aan het Marktplein. Het winkelaanbod is hoofdzakelijk gericht op de dagelijkse boodschappen. In de aanloopstraten wordt detailhandel afgewisseld met maatschappelijke functies zoals de huisartsenpraktijk en het multifunctioneel centrum.

Rondom het centrum bevinden zich verschillende woongebieden, die zich over het algemeen kenmerken door een ruime en groene opzet. De dorpskern kent hoofdzakelijk eengezinswoningen, maar ook staan er enkele appartementengebouwen van twee of drie lagen. Binnen de woongebieden bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen op het gebied van basisonderwijs (beiden in het noordelijk deel van de kern) en gezondheidszorg. In de dorpskern is het overgrote deel van de woningen voor het jaar 2000 gebouwd. De dorpskern kent relatief veel panden met een laag energielabel.

Belangrijke verbindingen binnen de dorpskern van Heino zijn de Zwolseweg, Dorpsstraat, de Stationsweg en de Canadastraat, die rondom de Nicolaaskerk samenkomen en de kern van Heino met de omliggende woongebieden en het buitengebied verbinden. Voor de Dorpsstraat en Zwolseweg is momenteel een herinrichtingsplan in de maak. In het centrum rondom de Canadastraat ligt een archeologisch gebied en er staan een paar monumentale gebouwen.

Het zuidelijke deel van de dorpskern ligt in een beekdal en kent twee zorgcomplexen. Het Wooldhuis is recent opgeknapt, Huis ter Heijne heeft een laag energielabel en is aan verbouwing toe.
Tussen het centrum en het zuidelijk deel vormt de kerkweide een gezichtsbepalende groene long.

AANDACHTSPUNTEN

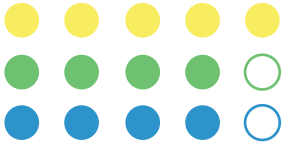
- Indien ruimtelijke ontwikkelingen vallen binnen het gebied dat is aangewezen als (mogelijk) **archeologisch waardevol**, dan volgt een verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek;
- **Risicocontour tankstations** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Vanuit het oogpunt van waterveiligheid moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht zijn voor bestaand **overstromingsrisico** (beperkt) bij een dijkdoorbraak van de IJssel (zie bijlage G).



Analysekaart Heino Dorpskern

Heino Dorpskern

Score op groeiprincipes (laag-hoog)



Nieuw versterkt bestaand

Slim en efficiënt

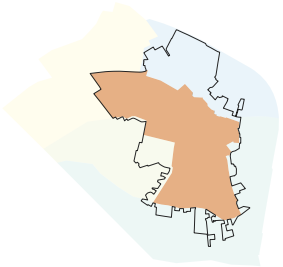
Klimaatbestendig

Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave

Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Versterken draagvlak voor voorzieningenfunctie dagelijkse boodschappen door concentratie in de dorpskern;
- Verbeteren van de verblijfskwaliteit van de dorpskern;
- Leegstaande panden en etages vervangen of transformeren naar wonen en werken (lichte bedrijvigheid);
- Woningbouw nabij de kern/boodschappencentrum om in woonbehoefte te voorzien;
- Woningbouw nabij voorzieningenclusters op het gebied van onderwijs, sport en zorg;
- Aanleg doortraproute door het gebied.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Verduurzaming en kwaliteitsverbetering bestaand vastgoed (kansen voor nul op de meterwoningen verzilveren, verbetering/ sloop-nieuwbouw van slechte energielabels, isolatie, warmtepompen, en zon op dak);
- Inspelen op veranderende woonbehoefte met het oog op demografische trends zoals vergrijzing en huishoudensverdunning;
- Beperken overlast verkeersdruk van doorgaand gemotoriseerd verkeer / landverkeer in de dorpskern, door slimme parkeeroplossingen, het stimuleren van lopen, fietsen en OV en het verkennen van de aanleg van een parallelstructuur langs de N35.

Conclusie

Wonen in de dorpskern is bij uitstek aantrekkelijk voor senioren en andere huishoudens die graag dichtbij de voorzieningen willen wonen. Er liggen kansen om in dit gebied te voorzien in een complementair woningaanbod, bijvoorbeeld door het toevoegen van verschillende type appartementen. Voor behoud en versterking van het aanbod winkelvoorzieningen ligt een concentratie van dagelijkse en maatschappelijke voorzieningen in het centrumgebied voor de hand. Vooral langs de Dorpsstraat biedt dit kansen voor substantiele verdichting (met aandacht voor cultuurhistorische waarden) in combinatie met het realiseren van een compact centrum en de aanpak van leegstaande winkel en- of kantoorpanden. Tevens liggen er in de noordelijke buurten een aantal kansen voor opwaardering naar nul-op-de-meter-woningen. Bij sociale woningen kan dit aanleiding zijn voor een slimme totaal-aanpak.

Heino Dorpskern



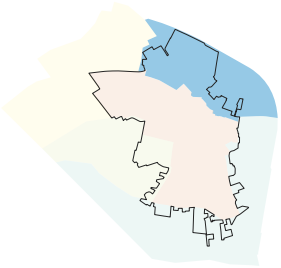
Wonen
Wonen in de dorpskern is bij uitstek aantrekkelijk voor senioren en andere huishoudens die graag dichtbij de voorzieningen willen wonen. Er liggen kansen om in dit gebied te voorzien in een complementair woningaanbod, bijvoorbeeld door het toevoegen van verschillende type appartementen.

Werken
Inzetten op concentratie van dagelijks en maatschappelijke voorzieningen. In het gehele gebied ruimte voor bedrijvigheid in de laagste milieucategorie.

Voorzieningen
In Heino zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen. Indien hier wel sprake van is, dan leent zich met name voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen de dorpskern hiervoor.

Voor het groeibeeld van Heino Dorpskern is de afbakening van het gebied iets uitgebreid omdat er net daarbuiten kansen liggen, maar wel met de voorwaarde dat er aansluiting wordt gezocht met het bestaand stedelijk weefsel.

Heino Noord-Oost





Het noordoosten van Heino kenmerkt zich door de aanwezigheid van een hoge mate van bedrijvigheid. Tussen de N35 en de Zwolseweg bevindt zich het bedrijventerrein Blankenfoort. Deze werklocatie huisvest bedrijven met een milieucategorie tot en met 3.2 en kent een aanwezigheid van kleine en enkele grote bedrijfspanden. De bedrijven aan beide zijden van de Zwolseweg liggen op een oude es.

Oorspronkelijk werd het bedrijventerrein in oostelijk richting begrensd door de Lentheweg. Recentelijk is ten oosten van deze weg ruimte geboden voor uitbreiding van de bedrijvigheid. Met deze uitbreiding is de ruimtelijke scheiding tussen het bedrijventerrein en het landschappelijk gebied vervaagd. Ten oosten van de uitbreidingslocatie bevinden zich kavels met agrarisch gebruik. Langs de Van der Capellenweg bevindt zich de meeste bebouwing. Direct ten westen van de N35 ligt een complex van volkstuintjes. De groene Van der Capellenweg en het daarnaast gelegen waardevolle zandlandschap zorgen voor een kwalitatieve entree van het dorp vanuit oostelijk richting.

De dorpsentree aan de westzijde kenmerkt zich door bedrijventerreinen en tankstations, waardoor de karakteristieke bebouwing langs de Dorpsstraat wordt ondergesneeuwd in het totaalbeeld. Het bedrijvencluster ‘t Zeegsveld ten zuiden van de Zwolseweg is van lage kwaliteit. Over het algemeen kenmerkt ook dit bedrijventerrein zich door de aanwezigheid van bedrijven in een lagere milieucategorie, en een enkel bedrijf in de hogere categorie. Het naastgelegen terrein van bedrijf in de voormalige melkfabriek kenmerkt zich met twee hoogteaccenten van haar silo’s, maar is ook gedateerd.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele richtafstanden die met de bedrijvigheid in dit gebied gepaard gaan. Andere aandachtspunten vanuit milieu zijn de geluidscontour en een veiligheidscontour voor het vervoer van gevaarlijke stoffen van de N35. Daarnaast bevinden zich aan en nabij de Zwolseweg twee tankstations met beide een risicocontour.

AANDACHTSPUNTEN

- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N35 (Rondweg Heino)** en de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- **Veiligheidscontour N35** met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot transport gevaarlijke stoffen, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- **Risicocontour tankstations** in relatie tot opslag en handelingen met gevaarlijke stoffen, bij de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen dient afhankelijk van de inhoud van de doorzet per jaar van het tankstation voldoende veiligheidsafstand behouden te worden. Bij ontwikkeling binnen de contour is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Benodigde geluidruimte van aanwezige **bedrijvigheid** tot en met milieucategorie 3.2 op **Blankenfoort** (gewenste minimale afstand van 50 meter voor gemengd woongebied);
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot verdichting van het bedrijventerrein dienen de **milieueffecten** van bijbehorende intensivering van de bedrijvigheid op de omgeving zorgvuldig getoetst te worden;
- Verkennen potentie tot **salderingsmogelijkheden** wanneer agrarische gronden uit productie worden genomen: uitstoot uit het gebied wegnemen (agrarische gronden en bedrijven) ter compensatie van de extra depositie van onder andere verkeer en bouw;
- Indien ruimtelijke ontwikkelingen vallen binnen het gebied dat is aangewezen als (mogelijk) **archeologisch waardevol**, dan volgt een verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek;
- Vanuit het oogpunt van waterveiligheid moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht zijn voor bestaand **overstromingsrisico** (beperkt) bij een dijkdoorbraak van de IJssel (zie bijlage G).



Analysekaart Heino Noord

Heino Noord-Oost

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

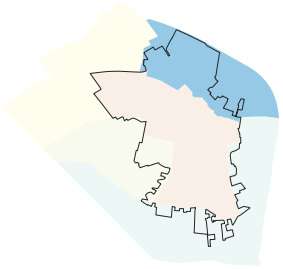
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Afmaken, verdichten en verduurzamen van de werklocaties door middel van clustering en stapelen;
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit dorpsentree West en beschermen groene dorpsentree Oost;
- Aanleg doortraproute door het gebied;
- Bedrijventerrein klimaatadaptief maken (vergroening van daken en straten);
- Bij bouwen in desbetreffende gebieden kansen voor het vasthouden van water verzilveren.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Verduurzamen van verouderde panden (verbetering/sloop-nieuwbouw van slechte energielabels, isolatie, warmtepompen, en zon op dak);
- Versterken van de ontsluitingsmogelijkheden dorpskern en bedrijventerreinen ter hoogte van N35/Zwolseweg en verkennen ontlasting van kern Heino van doorgaand gemotoriseerd verkeer / landbouwverkeer door aanleg van parallelstructuur langs de N35;
- Bij toenemende bedrijvigheid aandacht voor bereikbaarheid vrachtverkeer Blankenfoort en veiligheid dorpsstraten.

Conclusie

In dit gebied liggen allereerst kansen om de dorpsentree via de Zwolseweg kwalitatief te verbeteren, middels het verplaatsen en tevens slim combineren van werken. Het Zeegsveld, ten (zuid)westen van de Zwolseweg, leent zich bij uitstek om te transformeren naar een gemengd gebied waar wonen gecombineerd wordt met kantoren en bedrijvigheid in de lagere milieucategorie. Hierbij past het toevoegen van verschillende typologieën in hogere dichtheden voor met name kleine huishoudens (appartementen), waarmee ook aangesloten wordt op de wens bij veel huishoudens om in de buurt van voorzieningen te wonen. Op die manier kan een gebied met meer verblijfskwaliteit, een bruisend en aantrekkelijk visitekaartje bij binnenkomst van Heino, gemaakt worden.

Bedrijvigheid die niet kan worden gecombineerd met wonen kan mogelijk verplaatsen naar Blankenfoort, mede omdat daar kansen liggen voor uitbreiding van het bedrijventerrein. Tevens ligt hier vanuit de dorpsvisie een gewenste woningbouwlocatie. Ontsluiting hiervan is echter een uitdaging vanaf de Van der Capellenweg. Een andere mogelijheid zou zijn om deze locatie te bestemmen voor werken, zodat er extra mogelijkheden worden gecreëerd voor clustering van bedrijvigheid en ontlasting van het dorpscentrum van vrachtverkeer. Aandachtspunt hierbij is dat de landschappelijke dorpsentree via de Van der Capellenweg gewaarborgd blijft.

Heino Noord-Oost

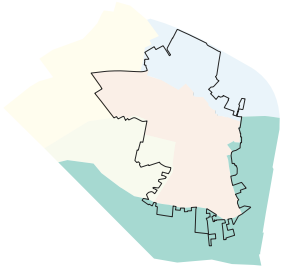


Wonen
Gemengd programma, met kansen voor het toevoegen van woningtypen voor kleinere huishoudens (senioren, starters) en eventueel gezinnen in hogere dichtheden aan westzijde van het gebied. Aan de oostzijde is het geschikter om aansluiting te zoeken met de landschappelijke uitstraling van de bebouwing rondom de Van Der Capellenweg middels grondgebonden woningtypologieën.

Werken
Bedrijvigheid toevoegen door middel van uitbreiding en verdichting bedrijventerrein Blankenfoort. Ten zuiden van de Zwolseweg bestaan kansen om wonen en werken te mengen, bijvoorbeeld door bedrijvigheid in de plinten met daarboven woningen, of woningen met een praktijkruimte. Met het oog op de ruimtevraag naar bedrijventerrein zou het vanuit planologisch oogpunt goed zijn om de voorkeurslocatie uit de Dorpsvisie te heroverwegen als uitbreiding voor werken in plaats van voor wonen. Dit is voordelig voor clustering van bedrijvigheid en de daarbij behorende logistiek, bovendien heeft Heino meer geschikte plekken voor woningbouw maar slechts weinig mogelijkheden voor bedrijfsterrein.

Voorzieningen
In Heino zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen. Indien hier wel sprake van is, dan leent zich vanwege de ligging en type gebied bij uitstek Heino Noordoost hiervoor.

Heino Zuid-Oost





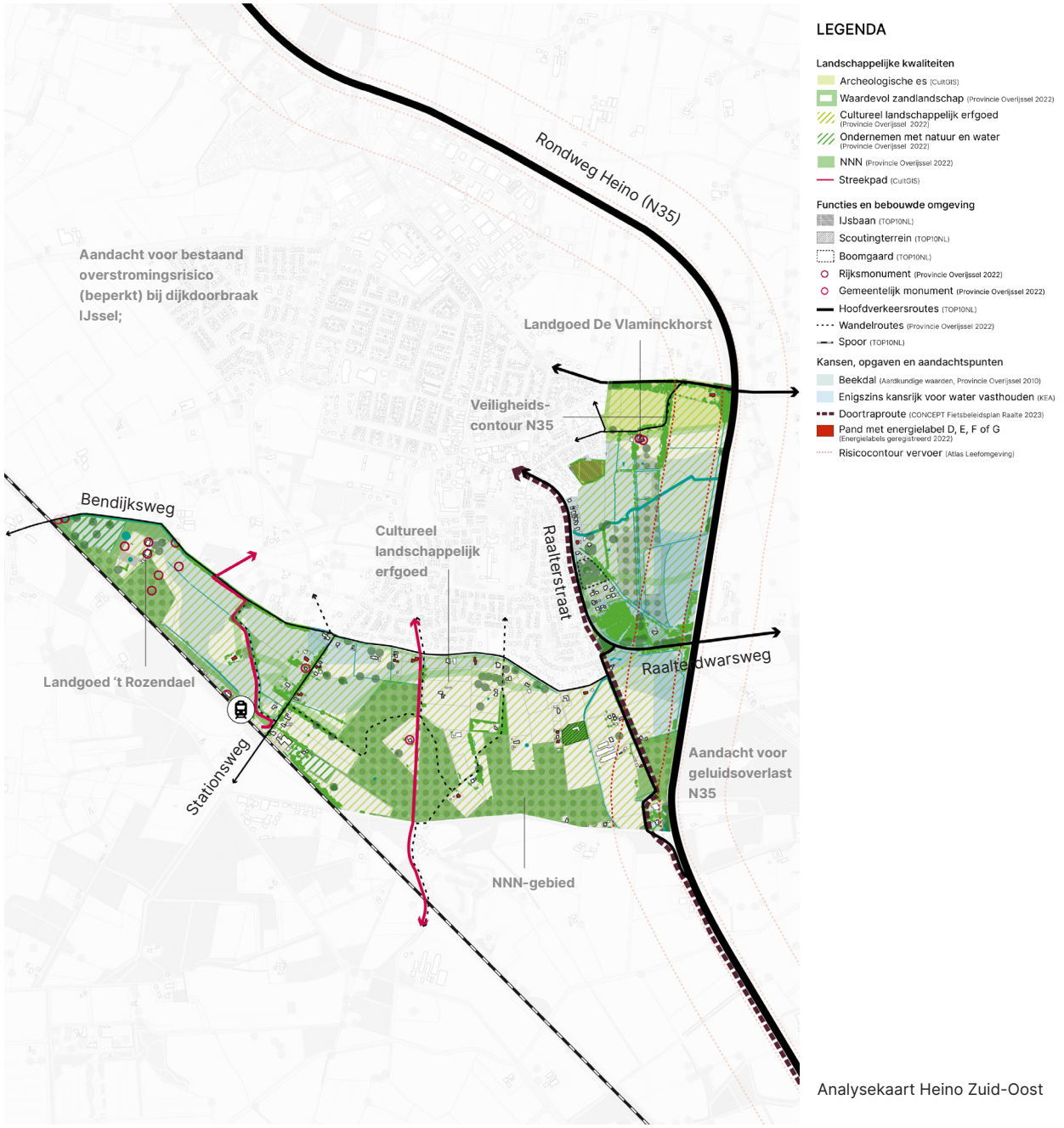
Het verstedelijkt gebied van Heino wordt aan de zuidelijke en oostelijke zijde omringd door een landschap met een hoge cultuurhistorische waarde met waardevolle zandgronden en een archeologische es. Aan de zuidzijde vormt de Bendijksweg een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied. Ten zuiden van de Bendijksweg liggen plukjes NNN-gebied en aan beide uiteinden van het gebied ligt een klein monumentaal landgoed. Het landelijk gebied ten zuiden van de kern kenmerkt zich onder andere door de aanwezigheid van streekpaden en wandelroutes als aantrekkelijk (recreatief) uitloopgebied van hoge landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. De doorgaande stationsweg vormt vanuit de kern van Heino een groene verbinding naar het treinstation. Zowel de Stationsweg als de Bendijksweg zijn met hun dubbele bomenrijen en doorzichten naar het open landschap ruimtelijke structuren van hoge kwaliteit.

Ten zuidoosten van het verstedelijkt gebied verbinden de Raalterstraat en de Raalterdwarsweg vanuit de Canadastraat de dorpskern met het buitengebied en de N35. De oostzijde van de Raalterstraat kent een voornaam groen karakter, met de aanwezigheid van een dorpsboomgaard en een kleine, groenrijke woonbuurt. Ook de zone tussen de oostelijke dorpsrand en de N35 heeft een landelijk karakter. Naast enkele agrarische percelen bevinden zich hier landgoed De Vlaminckhorst en het bijbehorende Bouwhuisbos. Dit landgoed en het bosgebied in de buurt van de dorpsrand hebben een belangrijke functie voor inwoners van Heino als groen uitloopgebied. Naast deze trekpleisters bevindt zich ter hoogte van de Dolderstraat de lokale natuurijsbaan. Op de ijsbaan na is het hele gebied onderdeel van het cultureel landschappelijk erfgoed.

Ook voor dit gebied (het oostelijk deel) geldt dat de N35 een veiligheidscontour kent en zorgt voor geluidsoverlast. Daarnaast kennen enkele panden in het gebied een laag energielabel.

AANDACHTSPUNTEN

- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N35 (Rondweg Heino)** en van de **spoorlijn**, de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg of het spoor vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- **Veiligheidscontour N35** met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot transport gevaarlijke stoffen, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij het **NNN-gebied** is het raadzaam om potentiële verstoring in het gebied in beeld te brengen en maatregelen te treffen die mogelijk kwaliteitsverlies voorkomen;
- De status van dit gebied als **cultureel landschappelijk erfgoed** en de aanwezigheid van waardevolle **landgoederen** zijn leidend bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten zorgvuldig worden ingepast en de karakteristieken van het landschap (o.a. openheid) niet onevenredig aantasten;
- Verkennen potentie tot **salderingsmogelijkheden** wanneer agrarische gronden uit productie worden genomen: uitstoot uit het gebied wegnemen (agrarische gronden en bedrijven) ter compensatie van de extra depositie van onder andere verkeer en bouw;
- Vanuit het oogpunt van waterveiligheid moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht zijn voor bestaand **overstromingsrisico** (beperkt) bij een dijkdoorbraak van de IJssel (zie bijlage G).



Analysekaart Heino Zuid-Oost

Heino Zuid-Oost

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

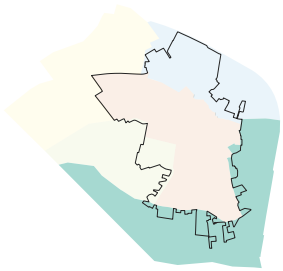
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Landschappelijke kwaliteit van landgoed Vlaminckhorst, landgoed ‘t Rozendael en de agrarische percelen met cultuurhistorische en landschappelijke waarde behouden en versterken;
- Versterken bestaande groenstructuren tussen dorpskern en landelijk gebied (waaronder bestaande NNN-gebieden);
- Verstevigen van een recreatief netwerk voor inwoners en bezoekers;
- Stationsweg behouden danwel versterken als groene dorpsentree van landschappelijke kwaliteit met doorzichten naar het open landschap;
- Bij bouwen in desbetreffende gebieden kansen voor het vasthouden van water verzilveren.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Versterken van de ontsluitingsmogelijkheden dorpskern Heino ter hoogte van N35/Raalterdwarsweg en verkennen ontlasting van kern Heino van doorgaand gemotoriseerd verkeer / landbouwverkeer door aanleg van parallelstructuur langs de N35;
- Ruimte geven aan natuurlijke afwatering.

Conclusie

Om de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van en rondom de beide landgoederen te behouden, zijn er geen nieuwe ontwikkelingen ten westen van de Stationsweg en ten noorden van de Raalterdwarsweg mogelijk. Tevens dienen de kwaliteiten van de zuidelijke dorpsrand ten oosten van de Stationsweg, met zijn afwisseling tussen vrijstaande woonhuizen, boerenerven en het open landschap, te worden gewaarborgd. Grote nieuwe ontwikkelingen zijn hier dan ook niet wenselijk. Wel is er ruimte voor kleinschalige woningbouw via erfdeling of toepassing van de Rood-voor-Rood regeling,eventueel binnen een nader op te stellen landschappelijk kader. Ten zuiden van de Raalterdwarsweg is, mede op basis van de dorpsrandvisie, ruimte voor een grotere woningbouwontwikkeling met een uitgesproken groen en waterrijk karakter en wat meer variatie in typologieën.

Een uitzondering vormt de ijsbaan. Deze kent een landschappelijke beleving maar staat vooral in relatie met het dorp in plaats van het omliggende landschap, en heeft met het oog op klimaatverandering in toenemende mate een aflopende functie. Omdat de groeibeelden zijn bedoeld om de totale potentie in beeld te brengen, is de ijsbaan meegenomen als potentiele ontwikkelplek waarbij deze niet langer behoort tot het gebied Heino Zuidoost maar tot de Dorpskern.

Heino Zuid-Oost



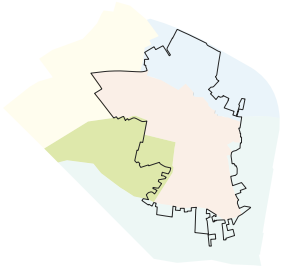
Wonen
Vanwege de landschappelijke, cultuurhistorische en recreatieve waarden rondom de landgoederen is er aan de westzijde van de Stationsweg en ten noorden van de Raalterdwarsweg geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Aan de oostzijde van de Stationsweg is alleen ruimte voor kleinschalige woningbouw via erfdeling of toepassing van de Rood-voor-Rood regeling. Zo blijft de kwalitatieve overgang van dorp naar landschap behouden. Tussen de Raalterstraat en de N35 is, ook op basis van de dorpsrandvisie, ruimte voor een grotere woningbouwontwikkeling met wat meer variatie in typologieën.

Werken
Los van bestaande agrarische bedrijvigheid biedt Heino Zuidoost geen ruimte voor nieuwe vormen van werken.

Voorzieningen
In Heino zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen. Indien hier wel sprake van is, dan ligt het voor de hand dit te realiseren/clusteren in de dorpskern of eventueel in het noordwestelijk deel.



Heino Zuid-West





Ten zuidwesten van de dorpskern van Heino bevindt zich in de kom van het verstedelijkt gebied een uitloopgebied voor inwoners van het dorp. Nabij de dorpskern kent deze zone met name een recreatief gebruik. Dit gebruik wordt grotendeels bepaald door de concentratie van sportvoorzieningen bij Sportpark de Kampen. Naast het Sportpark bevindt zich binnen dit gebied ook een begraafplaats. Op verdere afstand van de dorpskern wordt het landschap vooral benut voor agrarische doeleinden.

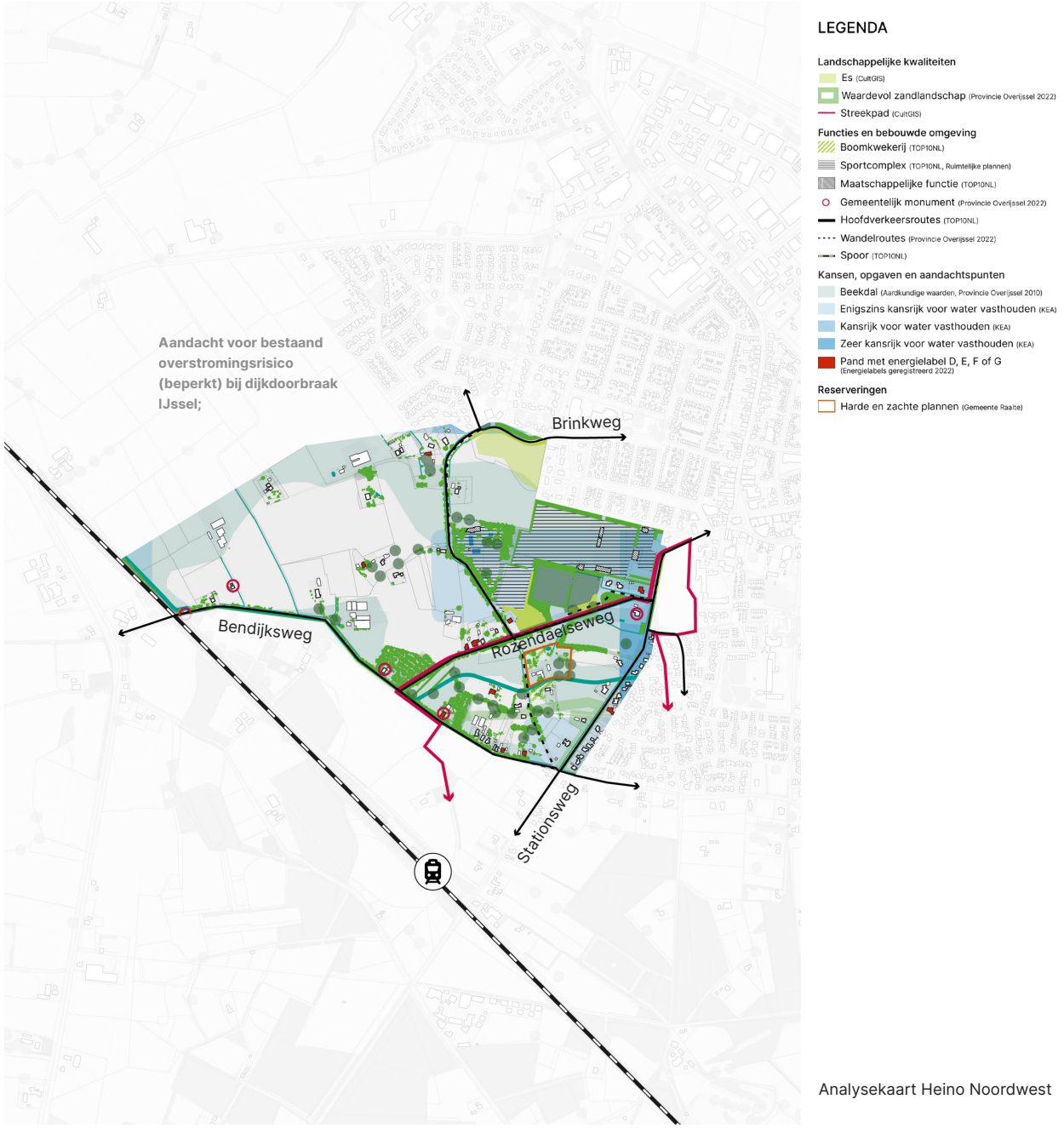
Het gebied ligt grotendeels in een beekdal, met uitzondering van een kleine es langs de Brinkweg in het noorden. Het gebied tussen de Rozendaalseweg, de Bendijksweg en de Stationsweg heeft met zijn waardevolle zandgrond, natuurlijke afwatering en een recreatieve route een hoge landschappelijke waarde. De Rozendaalseweg, de Bendijksweg en de Stationsweg zijn tevens met hun dubbele bomenrijen en doorzichten naar het open landschap ruimtelijke structuren van hoge kwaliteit. Verdichting van deze linten met woningbouw is niet gewenst. Langs de Bendijksweg liggen een aantal monumentale boerderijen. In het verlengde van de Rozendaalseweg en de Bendijksweg bevindt zich landgoed ‘t Rozendael. In de omgeving van de wegen wordt de aanwezigheid van agrarische percelen afgewisseld met enkele kleine clusters van woningen. Enkele panden in het gebied hebben een laag energielabel, wat op termijn mogelijk aanleiding kan geven tot nieuwe ontwikkelingen. In het zuidelijke gedeelte van de Brinkweg wordt het perceel van het voormalig tuincentrum Van der Vechte herbestemd naar een woonfunctie.

Op het gebied van milieu kent dit gebied geen grote belemmeringen. Ook is er geen sprake van planologische ruimte voor intensieve veehouderijen op de agrarische percelen. De meeste kansen voor het vasthouden van water liggen op en rondom het sportcomplex en langs de Stationsweg.

Heino Zuid-West

AANDACHTSPUNTEN

- Provinciale status als zone met **hoogproductieve landbouwgrond** is kaderstellend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen nabij een **NNN-gebied** is het raadzaam om potentiële verstoring in het gebied in beeld te brengen en maatregelen te treffen die mogelijk kwaliteitsverlies voorkomen;
- Verkennen potentie tot **salderingsmogelijkheden** wanneer agrarische gronden uit productie worden genomen: uitstoot uit het gebied wegnemen (agrarische gronden en bedrijven) ter compensatie van de extra depositie van onder andere verkeer en bouw;
- Vanuit het oogpunt van waterveiligheid moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht zijn voor bestaand **overstromingsrisico** (beperkt) bij een dijkdoorbraak van de IJssel (zie bijlage G).



Analysekaart Heino Noordwest

Heino Zuid-West

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

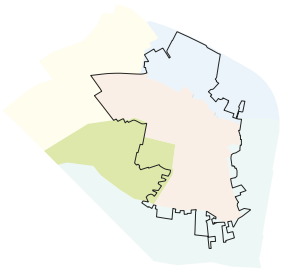
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Versterken recreatieve functie sportvoorzieningen in het groen;
- Versterken bestaande groenstructuren tussen dorpskern en landelijk gebied (waaronder bestaande NNN-gebieden);
- Kansen voor het vasthouden van water verzilveren, beekdalen landschappelijk inrichten;
- Ruimte bieden voor agrariërs op hoogproductieve landbouwgrond;
- Versterken recreatieve routes en landschappelijke waardes voor inwoners en bezoekers;
- Stationsweg behouden danwel versterken als groene dorpsentree van landschappelijke kwaliteit met doorzichten naar het open landschap.

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Behoud en versteviging van waardevol cultuurhistorisch landschap

Conclusie

Om het waardevolle agrarisch landschap en cultuurhistorisch uitloopgebied van de kern te behouden, is verdere woningbouw (bovenop de huidige plannen) tussen de zuidrand van het dorp en het spoor niet wenselijk. De bestaande bebouwing bestaat nadrukkelijk uit enkele, voornamelijk historische, (woon)boerderijen waardoor intensivering niet gepast is. Wel is er enige ruimte voor kleinschalige woningbouw via erfdeling of toepassing van de Rood-voor-Rood regeling.

Een uitzondering hierop vormt de es aan de Brinkweg. Deze is niet van significante cultuurhistorisch waarde, maar kent wel een landschappelijke beleving die over het algemeen zeer wordt gewaardeerd. De es kan zowel vanuit het dorp worden bekeken als vanuit het landschap. Het eerste perspectief biedt kansen om de bestaande wijken met elkaar te verbinden. Het tweede pleit voor behoud van ruimtelijk overzicht over de kromming van de Brinkweg. Omdat de groeibeelden zijn bedoeld om de totale potentie in beeld te brengen, is de es wel meegenomen als potentiele ontwikkelplek waarbij deze niet langer behoort tot het gebied Heino Zuidwest maar tot de Dorpskern.

Heino Zuid-West



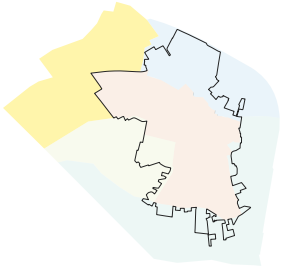
Wonen
De focus in dit gebied ligt op de landschappelijke en recreatieve waarde. Los van bestaande ontwikkelingen, rood-voor-rood initiatieven en erfdeling biedt Heino Zuidwest dus in principe geen ruimte voor nieuwe woningbouw.

Werken
Los van bestaande agrarische bedrijvigheid biedt Heino Zuidwest geen ruimte voor nieuwe vormen van werken.

Voorzieningen
In Heino zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen. Indien hier wel sprake van is, dan ligt het voor de hand dit te realiseren/clusteren in de dorpskern of eventueel in het noordwestelijk deel.



Heino Noord-West





Het landelijk gebied ten noordwesten van de kern Heino kent voor het overgrote deel agrarisch gebruik, met enkele verspreide karakteristieke boerderijen met een woonfunctie. Ten noordwesten van ‘t Zeegsveld bevindt zich bungalowpark Landgoed Old Heino. Dit bungalowpark heeft een beperkte toekomstbestendige recreatieve waarde en is recentelijk in gebruik geweest voor tijdelijke bewoning. Op enige afstand ten noorden van Old Heino bevindt zich historisch landgoed De Gunne.

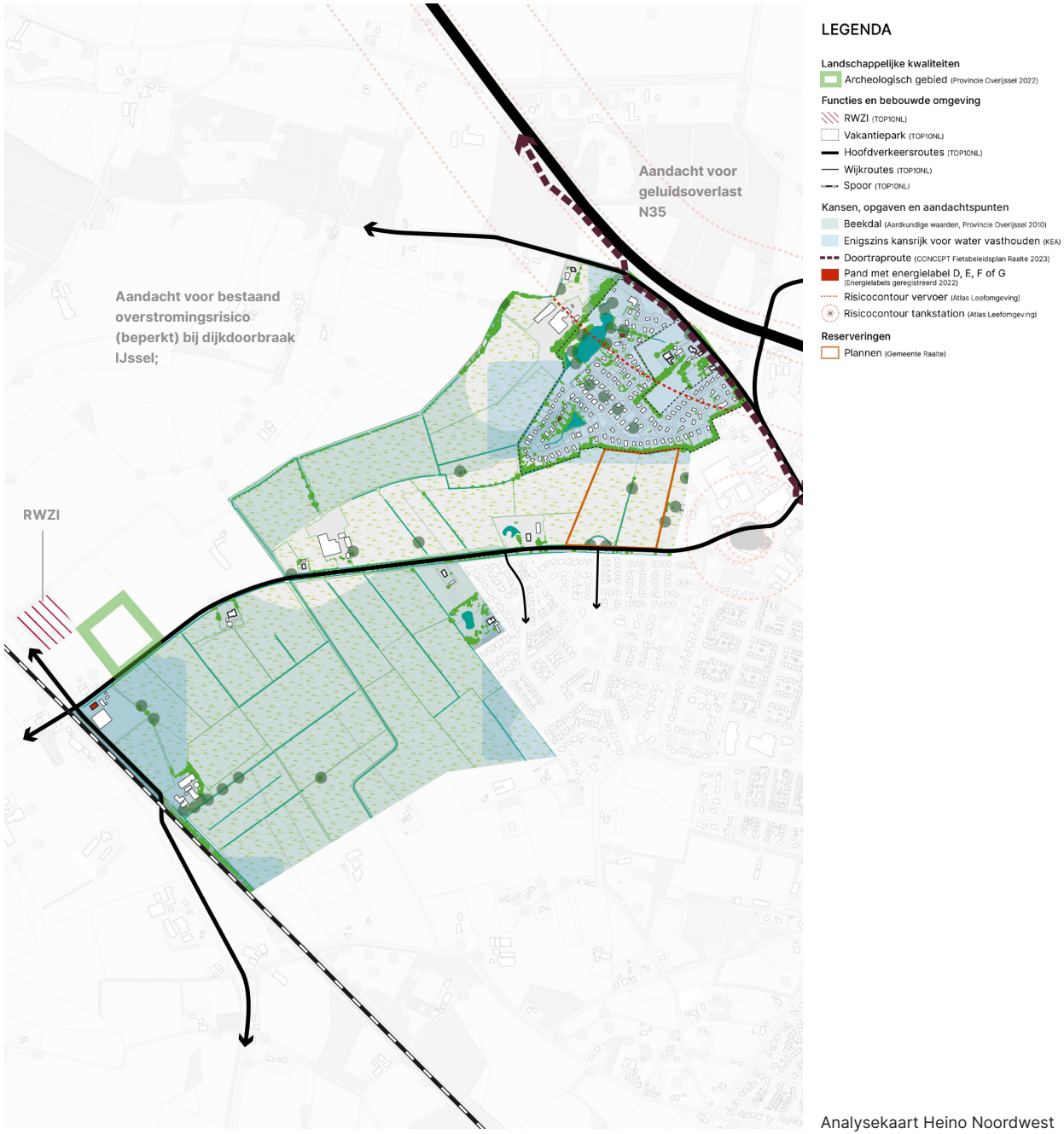
Het gebied wordt doorkruist door de Molenweg, die Heino over het spoor met de kern Lierderholthuis verbindt. Nabij de spoorweg bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Aan de zuidzijde van de Molenweg ligt de wijk Kiezebos. Aan de noordzijde van de Molenweg, direct ten westen van ‘t Zeegsveld en ten zuiden van Old Heino, is het nieuwbouwproject Molenwijk in ontwikkeling met een mix aan grondgebonden koop- en huurwoningen en twee CPO-gebieden.

Met de bouw van het plan Molenwijk en het lopende onderzoek naar transformatie van het vakantiepark wordt een nieuw ruimtelijk hoofdstuk opengeslagen voor Heino Noordwest als onderdeel van de bebouwde kom, wat kansen biedt voor de toekomst.

Een klein gedeelte van Heino Noordwest valt nog binnen de veiligheidscontour van de N35, en hoewel niet direct aangelegen speelt ook geluidsoverlast hier een kleine rol. In het meest westelijk deel van dit kern bestaat een beperkt overstromingsrisico in het geval van een dijkdoorbraak bij de IJssel.

AANDACHTSPUNTEN VOOR VERVOLG

- **Geluidsoverlast** verkeer van de **N35 (Rondweg Heino**), de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals woningbouw) nabij de weg vraagt om akoestisch onderzoek en mogelijk extra geluidswerende maatregelen;
- **Veiligheidscontour N35** met betrekking tot brand- en explosiegevaar in relatie tot transport gevaarlijke stoffen, bij voorkeur ontwikkellocaties buiten de contour. Indien ontwikkeling van kwetsbare objecten binnen de contour plaatsvindt, is een kwantitatieve risicoanalyse vereist;
- Provinciale status als zone met **hoogproductieve landbouwgrond** is kaderstellend voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Vanuit het oogpunt van waterveiligheid moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandacht zijn voor bestaand **overstromingsrisico** (beperkt) bij een dijkdoorbraak van de IJssel (zie bijlage G);
- Indien ruimtelijke ontwikkelingen vallen binnen het gebied dat is aangewezen als (mogelijk) **archeologisch waardevol**, dan volgt een verplichting tot uitvoering van archeologisch onderzoek;
- Geurcontour aanwezige **rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI)**, bij de ontwikkeling van geurgevoelige objecten zoals woningen dient voldoende afstand te behouden worden om geuroverlast te voorkomen.



Analysekaart Heino Noordwest

Heino Noord-West

Score op groeiprincipes (laag-hoog)

Nieuw versterkt bestaand



Slim en efficiënt



Klimaatbestendig

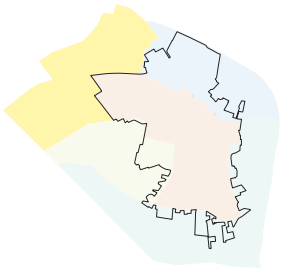
Quick scan haalbaarheid (weinig-veel)



Investeringsopgave



Milieubelemmeringen



RUIMTELIJKE KOPPELKANSEN

- Versterken ruimtelijke kwaliteit door afmaken en verbetering uitstraling dorpsrand;
- Herstructurering Old Heino biedt kansen voor bijzondere woonmilieus aansluitend bij de vraag, plus verbeteren aansluiting op de rest van het dorp;
- Kansen voor vasthouden van water verzilveren, beekdalen landschappelijk inrichten;
- Ruimte bieden voor agrariërs op hoogproductieve landbouwgrond;
- Bij bouwen in desbetreffende gebieden kansen voor het vasthouden van water verzilveren

RUIMTELIJKE KOPPELOPGAVEN

- Versterken ontsluiting woongebieden op Molenweg;
- Ruimte creëren voor de bouw van een nieuw onderstation ter verbetering van de netwerkcapaciteit.

Conclusie

Naast de huidige woningbouwontwikkeling liggen er in dit gebied nog voldoende kansen om extra woningen toe te voegen, en om door middel van woningbouw de westelijke dorpsrand te versterken. Met open lussen en zelfs een doodlopende straat richting het open landschap, geeft dit een onaffe indruk en zou een aantakking op dit weefsel niet meer dan logisch zijn. Aan de noordzijde van de Molenweg is met de bouw van Molenwijk ruimtelijk gezien een nieuwe stap gezet voor het dorp waar in de toekomst op kan worden voortgeborduurd. Bovendien biedt uitbreiding hier kansen om bij herstructurering het landgoed Old Heino meer met het dorp te verweven.

Ten opzichte van andere gebieden in Heino, waar met name kansen liggen op het toevoegen van woningen en milieus voor kleinere 1-2 persoonshuishoudens (inclusief senioren en starters), is er in dit deel ook ruimte voor grondgebonden woningtypologieën en ruimere woningen. Daarnaast biedt het landgoed Old Heino kansen om een bijzonder woon(werk)milieu te ontwikkelen in aansluiting bij de behoefte uit het woonprogramma.

Heino Noord-West











Wonen
In Heino Noordwest liggen met name kansen in het toevoegen van grondgebonden woningtypologieën en ruimere woningen. Daarnaast biedt het landgoed Old Heino potentie om een bijzonder woonmilieu te ontwikkelen in aansluiting bij de behoefte uit het woonprogramma

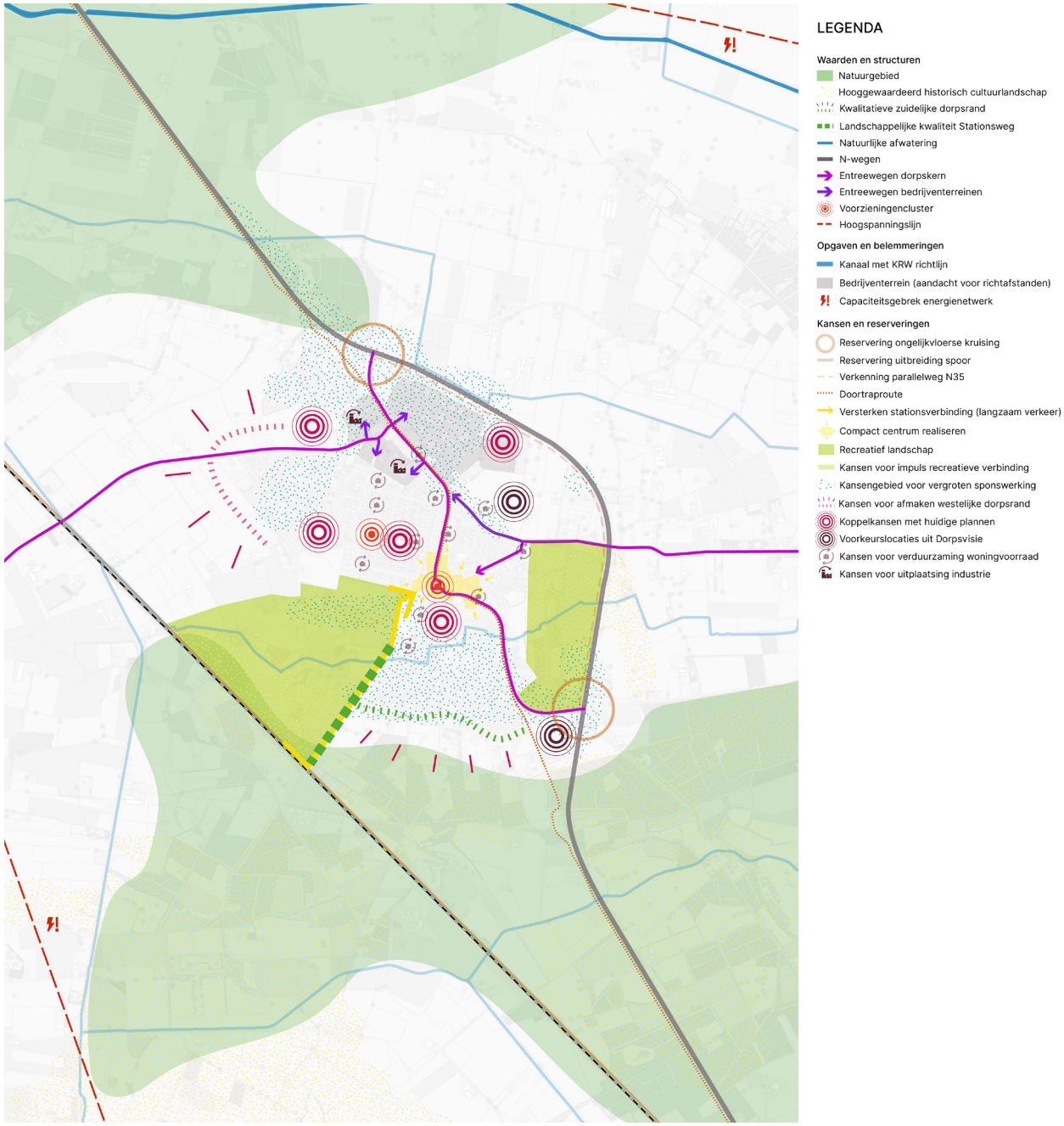
Werken
Er liggen kansen om van landgoed Old Heino een bijzondere locatie te maken waarin ruimte voor werk een rol zou kunnen spelen. Daarnaast blijft het gebied ruimte bieden voor agrariërs op hoogproductieve landbouwgrond, dan wel deels ook voor andere functies (erfwonen, zorg, etc.).

Voorzieningen
In Heino zijn geen bijzondere opgaven op het gebied van het toevoegen van voorzieningen. . Indien hier wel sprake van is, dan ligt voor de hand deze voorzieningen te realiseren/clusteren in de dorpskern of eventueel in het gemengde ontwikkelgebied in Heino Noordoost.

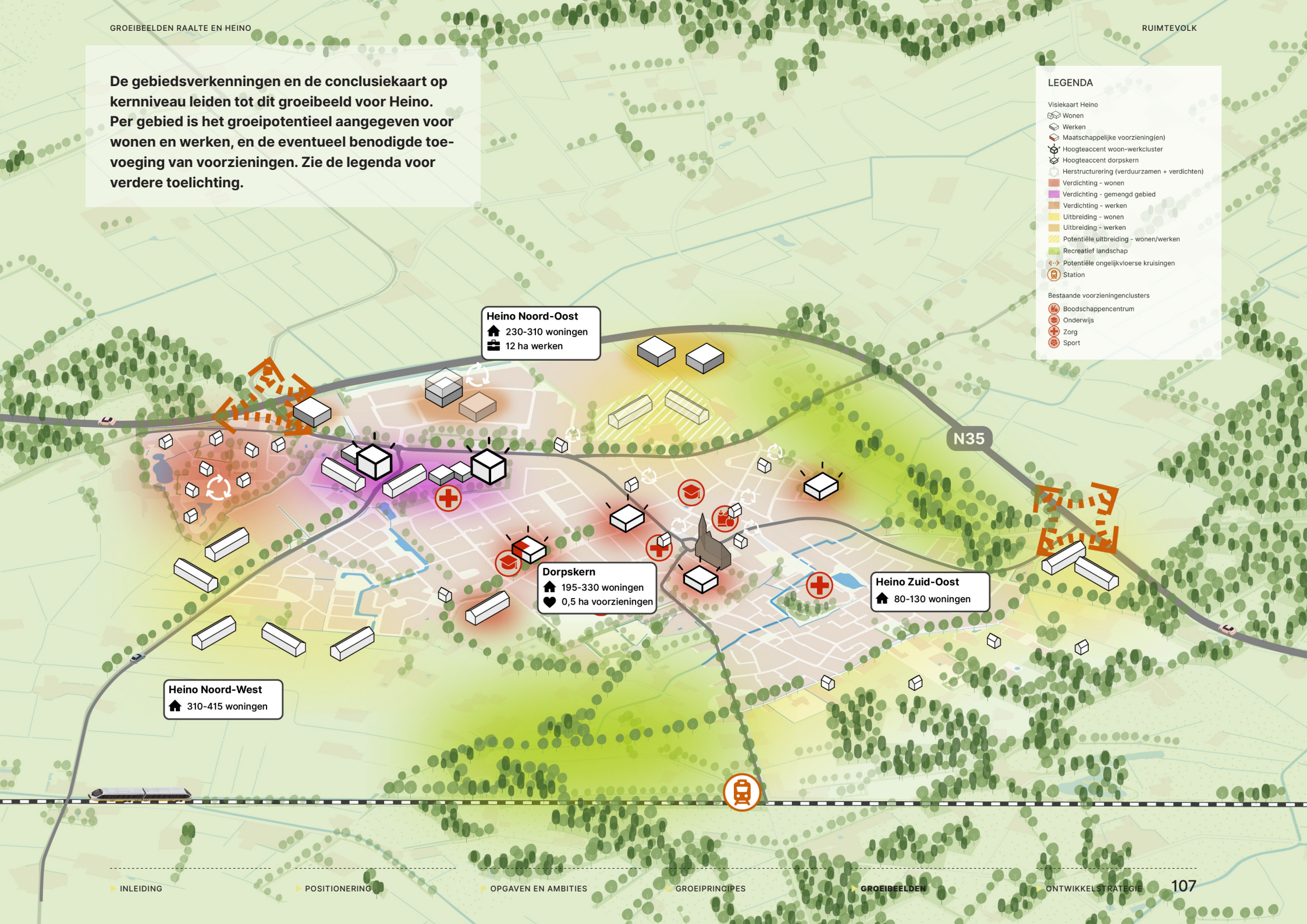
6.3 GROEIBEELD KERN HEINO

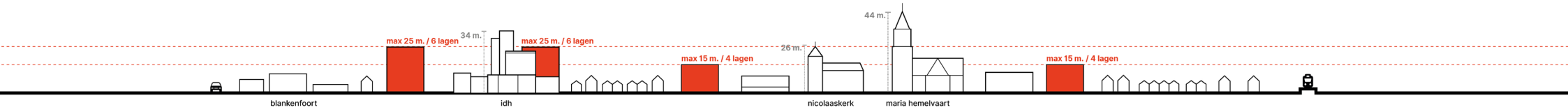
Conclusiekaart op kerniveau
De belangrijkste waarden, opgaven en belemmeringen voor Heino zijn weergegeven op de kaart hiernaast, net als de reserveringen. Op basis van de analyse zijn daarnaast een aantal kansen ingetekend waarmee Heino op een kwalitatieve manier zou kunnen groeien.

Zo liggen er mooie kansen om de verbinding met het waardevolle omliggende landschap te versterken, door gebieden aan te wijzen als recreatief landschap waar verdere ontwikkelingen niet zijn toegestaan. Ook de Stationsweg kan hierin een belangrijke rol spelen. De ligging van de voorzieningenclusters is een belangrijke focus voor de zoektocht naar ontwikkelingsmogelijkheden. Ook positionering langs de hoofd(entree)wegen kan een goede aanleiding zijn voor verdichting in het kader van bereikbaarheid en aansluiting bij het stedelijk weefsel. Bestaande plannen kunnen mogelijkheden bieden om verder op aan te haken, net als benodigde verduurzaming van verouderde panden en clustering van industrie. In kansrijke gebieden voor sponswerking dient in het geval van ontwikkeling extra aandacht te worden besteed aan een klimaatadaptief ontwerp. Aan de westzijde van Heino liggen er kansen om de dorpsrand af te maken.



De gebiedsverkenningen en de conclusiekaart op kernniveau leiden tot dit groeibeeld voor Heino. Per gebied is het groeipotentieel aangegeven voor wonen en werken, en de eventueel benodigde toevoeging van voorzieningen. Zie de legenda voor verdere toelichting.





Illustratieve doorsnede van hoogbouwaccenten ten opzichte van het ruimtelijke DNA van de bestaande bebouwing in Heino

Verdichting in verhouding

Met woningbouw dient een goede balans te worden gezocht tussen schaal- en maatvoering van de reeds aanwezige bebouwing, en de woonbehoefte. Dat betekent dat er qua massa en hoogte accenten mogen worden gelegd, maar deze zich dienen te verhouden tot de stedenbouwkundige structuur in de gebieden en de bestaande hoogteaccenten in Heino. Unieke locaties, zoals het woonwerkgebied, kunnen worden gemarkeerd met hoogbouw tot maximaal 25 meter (of 6 lagen). Entreewegen, hoofdroutes en kruisingen kunnen op een aantal plekken worden gemarkeerd met hoogbouw tot maximaal 15 meter (of 4 lagen). Voor overige ontwikkelingen geldt een aansluiting op de algemene bebouwingshoogte van maximaal 3 lagen, waarbij het grootste deel bestaat uit grondgebonden woningen.

Middels ontwerpend onderzoek is de groeipotentie van Heino in beeld gebracht zoals weergegeven op de vorige pagina. Hierbij is gewerkt met een bandbreedte van een minimaal en maximaal te realiseren aantal woningen. Het verschil tussen deze aantallen zit in de bebouwingsdichtheid, oftewel de hoeveelheid woningen per hectare. Bij de maximale bandbreedte is de bebouwingsdichtheid op de meeste plekken wat hoger, maar wel altijd zo dat het binnen het stedelijk weefsel nog steeds passend is. Voor Heino ligt deze bandbreedte tussen de 815 en 1185 woningen in totaal.

7.

Ontwikkel-strategie

De uitvoering van de groeibeelden gaat niet vanzelf. In dit hoofdstuk lichten we een ontwikkelstrategie toe om de groeibeelden te realiseren. Achtereenvolgens komen aan de orde: algemene bouwstenen, instrumentarium, organisatie, investeringscapaciteit en planning en fasering.



7.1 BOUWSTENEN SUCCESVOLLE ONTWIKKELSTRATEGIE

Regie en sturing
De ambities, complexiteit, integrale samenhang en de politieke wens om de groeibeelden binnen 10 jaar te realiseren, en daarmee het aantal op te leveren woningen per jaar ongeveer te verdrievoudigen ten opzichte van de afgelopen jaren (gemiddeld circa 125 woningen per jaar), vraagt om een stevige en pro-actieve rol van de gemeente bij de uitwerking en uitvoering van de groeibeelden. Dat betekent regie op planontwikkeling, financiering en uitvoering. Samenwerking is daarbij essentieel. De gemeente is voor de uitvoering en financiering van de ambities afhankelijk van andere partijen, zoals het Rijk, de provincie Overijssel, regio Zwolle, woningcorporaties, marktpartijen, waterschap Drents Overijsselse Delta, netbeheerder Enexis en (collectieven van) burgers. Er ligt een uitdaging om op gebiedsniveau langjarige samenwerking aan te gaan met partijen en partijen zo vroeg mogelijk in het proces van gebiedsontwikkeling te betrekken. Daarbij kan publiek-private samenwerking worden overwogen. Een bijzondere partner bij de realisatie van de groeibeelden is woningcorporatie Salland-Wonen. De woningcorporatie kan een sleutelrol vervullen niet alleen in het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (waaronder woningen voor bijzondere doelgroepen), maar ook om in samenwerking met de markt te komen tot haalbare plannen. Het verdient de aanbeveling om zowel op project- als programmaniveau samen tot een goede samenwerking en afspraken te komen, bijvoorbeeld in kader van de jaarlijkse prestatieafspraken.

Gebiedsgerichte aanpak
De uitdagingen bij het realiseren van nieuwe woningen en werklocaties zijn door de jaren heen groter geworden. Het gaat - zoals in de groeibeelden ook is geschetst - om meer dan ‘stenen stapelen’. Denk aan de koppeling met sociaal-economische opgaven, leefbaarheid, energietransitie, bereikbaarheid, klimaatadaptatie, natuur- en biodiversiteitsherstel, voorzieningen en het creëren van een gezonde leefomgeving. Opgaven kunnen niet langer sectoraal worden benaderd, vanwege de toegenomen complexiteit en de gewenste kwaliteit. Wij stellen voor dat de gemeente - mede in het licht van de werkwijze van de Omgevingswet - gaat sturen op realisatie door middel van een integrale en gebiedsgerichte aanpak. Dat houdt in dat de gemeente de ontwikkeling van verschillende locaties in samenhang afweegt en daarbij alle relevante ambities in ogenschouw neemt. Dit is ook van invloed op de in te zetten ambtelijke capaciteit, rollen, taken en het inrichten van de interne en externe werkprocessen.

Financiering: baathebbers betalen mee
De ontwikkeling van de groeibeelden heeft voor veel partijen gevolgen. De gemeente is aan zet voor de realisatie van de openbare ruimte en maatschappelijke voorzieningen. Dit terwijl het vaak private eigenaren zijn die profijt hebben van deze investeringen binnen bestaand stedelijk gebied. Het is daarom belangrijk dat bij nieuwbouwontwikkelingen

die direct of indirect profiteren van deze overheidsinvesteringen een evenredige bijdrage wordt geleverd aan de kosten. Dit is een belangrijke bijdrage voor de bekostiging van de investeringsopgave.

Samen met inwoners en ondernemers
Voor de realisatie van de groeibeelden is draagvlak en samenwerking met inwoners en ondernemers onontbeerlijk. De projecten en ingrepen kunnen immers grote invloed hebben op de leefomgeving van inwoners en ondernemers. Het is belangrijk dat Raaltenaren en Heinoërs weten wat er in hun dorp gebeurt of staat te gebeuren en dat men weet waarover ze mee kunnen praten. De gemeente Raalte heeft de laatste jaren een goede traditie opgebouwd met het betrekken van inwoners en ondernemers bij beleid en projecten. Ook bij de ontwikkeling van de groeibeelden zijn inwoners, belangenorganisaties en stakeholders betrokken, in een consulterende rol.

Bij de realisatie van de groeibeelden is het van belang om goed na te denken op welk niveau en moment de gemeente de samenleving betrekt. En om helder te zijn waarop men wel en geen invloed heeft bij het maken van keuzes en planontwikkeling. Het is aan de gemeente om daarin een afweging te maken, mogelijk ook afhankelijk van de beschikbare capaciteit en middelen. Ons advies is om daar waar mogelijk op gebiedsniveau met inwoners en ondernemers aan de slag te gaan, en daarbij oog te hebben voor de verschillende posities van belanghebbenden, denk bijvoorbeeld aan de direct omwonenden van een project, maar ook woningzoekenden van buiten het gebied of de kern die naarstig op zoek zijn naar een woning.

Meersporige en -jarige aanpak
De ambitie om 3.000 woningen netto toe te voegen voor 2033, stelt de gemeente voor de uitdagende opgave om scherpe keuzes te maken en prioriteiten te stellen. Bovendien is het belangrijk om planprocessen rondom de gebiedsontwikkelingen en ontwikkellocaties tijdig te starten. Dat laatste omdat de gemiddelde doorlooptijd van plan tot start bouw vele jaren in beslag neemt. Dit vraagt om een meersporige aanpak, met een duidelijke regie op de programmering en fasering van de op te leveren woningen en kavels.

De basis daarvoor ligt in het op korte termijn bestendigen van de gemeentelijke keuzes en draagvlak in de actualisatie van het beleid (omgevingsvisie, programma wonen en werken, zie verderop). Het verdient daarnaast de aanbeveling om de eerste jaren volop in te zetten op de (versnelde) realisatie van de bestaande woningbouwplannen (ruim 1.100 woningen).

Gezien de complexiteit alsmede het feit dat de gebieden Spoorzone, Raalte Centrum, Heino Centrum en ingrepen/verdichten/revitalisering van de bestaande woonbuurten niet los gezien kunnen

worden van de ambitie om bij te dragen aan de provinciale opgaven en regionale verstedelijkingsstrategie, is het raadzaam de planontwikkeling en onderzoeken voor deze gebieden ook op korte termijn op te pakken.

Benut de potentie van de bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw van woningen is in Nederland en Raalte goed voor ongeveer 1% toevoeging aan de woningvoorraad per jaar. Dat betekent dat het overgrote deel van de woningvoorraad over tien jaar er al staat. Dit betekent dat naast nieuwbouw ook een aanpak gericht op de bestaande woningvoorraad actief opgepakt dient te worden bij het sturen op meer differentiatie en aansluiten bij de woonbehoefte. Denk hierbij aan woningaanpassing, splitsing, optoppen, samenvoeging, het delen van huurcontracten (Friendswonen), maatwerk bij kostendelersnorm en het wonen in bijgebouwen (mantelzorgwoning op het erf). Het verdient de aanbeveling hier een aanpak en beleid op te ontwikkelen.

Ontwikkelkaders leggen lange termijn doelen vast

De haalbaarheid van complexe binnenstedelijke ontwikkelingen wordt vergroot door vroegtijdig samenhang aan te brengen in ambities en programma's, alsmede in het financiële zoet en zuur op gebiedsniveau. Zodat projecten elkaar versterken en naast het toevoegen van woningen een extra impuls gegeven wordt aan de verbetering van de verblijfskwaliteit en realisatie van structuurversterkers. Voor de grotere en complexe gebiedsontwikkelingen is een door bestuur en raad vastgesteld ontwikkelkader een volgende stap om de richting te laten bepalen van de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Raalte en Heino.

Het ontwikkelkader geeft concreet richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied, inclusief stedenbouwkundige, landschappelijke en programmatische uitgangspunten en (financiële) realisatiestrategie. In het ontwikkelkader kunnen ook randvoorwaarden opgenomen worden met betrekking tot mobiliteit, duurzaamheid, circulariteit, biodiversiteit en milieuimpact. Voor deze verkenning is voor de verschillende gebieden door TAUW een globale milieuinventarisatie uitgevoerd, om een eerste beeld te vormen van de invloed van milieuaspecten op de kansrijkheid en haalbaarheid van het toevoegen van woningen en werklocaties op gebiedsniveau. Op basis daarvan zijn aanbevelingen (voor nader onderzoek) per gebied of locatie gedaan, welke in kader van de ontwikkelkaders kunnen worden opgepakt. Het ontwikkelkader is ook een uitnodiging aan grondeigenaren en initiatiefnemers om zelf met voorstellen voor ontwikkelingsplannen te komen. Wanneer initiatiefnemers een concreet voornemen hebben om te komen tot een ontwikkeling, passend binnen het kader, kunnen gemeente en initiatiefnemer de stappen in het ruimtelijk planproces doorlopen - te beginnen bij een intentiebrief.

7.2 INZET VAN INSTRUMENTEN

Voor het realiseren van de groeibeelden kan de gemeente een aantal instrumenten inzetten om gebiedsontwikkelingen van de grond te krijgen. In het algemeen kan een onderscheid worden gemaakt in de publiekrechtelijke instrumenten van de gemeente (zoals het omgevingsplan, vergunningen en andere instrumenten uit de Omgevingswet) en privaatrechtelijke instrumenten. De inzet van privaatrechtelijke instrumenten door de gemeenten betekent dat de gemeente een actievere rol vervult door zelf risicodragend locaties te kopen en ontwikkelen.

Planologie: omgevingsvisie groeit mee
Planologische instrumenten zijn gericht op de toedeling van functies aan locaties (via het omgevingsplan en de omgevingsvergunning). De gemeentelijke omgevingsvisie en voormalige bestemmingsplannen (omgevingsplan) bieden nog onvoldoende houvast en kaders voor de realisatie van de groeibeelden. Het is raadzaam om in dit stadium in ieder geval de gemeentelijke omgevingsvisie op korte termijn te herijken en om dit proces aan te grijpen om de samenleving en politiek de gewenste keuzes te laten maken vanuit het palet, de keuzes en het advies dat we in deze verkenning hebben aangereikt. Belangrijk is om daarbij gebiedsuitwerkingen op te nemen in de omgevingsvisie, die aansluiten op de groeibeelden. Op basis van de geactualiseerde omgevingsvisie en ontwikkelkaders kan de afweging worden gemaakt om het omgevingsplan te actualiseren.

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie (of programmatische uitwerking) moet rekening gehouden worden met een mogelijke MER plicht. Afhankelijk van de te maken beleidskeuzes die in de omgevingsvisie door vertaald worden moet op dat moment nader onderzocht worden in hoeverre een MER (beoordelings-)plicht en/of Passende beoordeling noodzakelijk zijn en wat dat betekent voor het Omgevingsvisieproces.

Situationeel grondbeleid: faciliterend waar het kan, actief waar het moet
Zoals gezegd vraagt de realisatie van de groeibeelden om gemeentelijke sturing. Daar hoort de afweging om op gebiedsniveau actief grondbeleid te voeren nadrukkelijk bij. Grondbeleid kan worden gedefinieerd als het inzetten van instrumentarium om maatschappelijk gewenste ontwikkelingen te bevorderen, de kwaliteit van de leefomgeving te verhogen en tot een rechtvaardige verdeling van kosten en opbrengsten over exploitanten, eigenaren, gebruikers en overheid te komen. Grondbeleid is geen doel op zich, maar staat ten dienste van het ruimtelijk beleid. Deze doelstellingen legitimeren actief optreden van de overheid op de grondmarkt en het voeren van een regierol. Gericht op het grondbeleid kan de gemeente gebruik maken van meer specifieke instrumenten, zoals het voorkeursrecht,

onteigening, instrumenten uit de wet inrichting landelijk gebied en stedelijke kavelruil.

De gemeente Raalte heeft een situationeel grondbeleid, waarin per ontwikkellocatie wordt afgewogen welke gemeentelijke rol het best past bij de maatschappelijke doelstellingen. In het ene geval kan dit zijn dat de gemeente zich beperkt tot het publiekrechtelijke instrumentarium en het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen (faciliterend grondbeleid). In het andere geval verwerft de gemeente een kavel en ontwikkelt dit zelf vanuit een privaatrechtelijk instrumentarium (actief grondbeleid). De gemeente past al jarenlang met mate actief grondbeleid toe om haar beleidsdoelen in hoofdzaak in uitleggebieden te realiseren. Actief grondbeleid kent wel financiële risico's. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is over het algemeen financieel uitdagend en door de lange doorlooptijd zijn er veel onzekerheden. Het is van belang om de inzet van actief grondbeleid goed af te wegen. Kies daarin bij voorkeur voor de meest belangrijke locaties, waar de gemeente ook echt nodig is om een ontwikkeling van de grond te krijgen. Gezien de grote omvang van de gemeentelijke ambities, is een gedegen risicomanagement bij de inzet van actief grondbeleid onmisbaar.

Instrumenten

Voorkeursrecht
De belangrijkste uitdaging voor het actief in ontwikkeling brengen van locaties is het tegen realistische waarde en op het juiste moment verkrijgen van eigendom. Bij private ontwikkelingen geldt dat gemeenten huiverig zijn wanneer gronden in ontwikkelgebieden (tegen hogere prijzen) worden overgedragen, terwijl de planvorming nog niet van start is. Voor beide situaties kan de inzet van Voorkeursrecht onder de nieuwe Omgevingswet (voorheen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)) gemeenten helpen. Hiermee legt de gemeente op aangewezen percelen een beperking op, waardoor percelen bij een voorgenomen verkoop éérst aan de gemeente moeten worden aangeboden. De gemeente verkrijgt op deze wijze een eerste recht op koop. Pas als de gemeente niet op dit aanbod in gaat, kan de betreffende partij haar locatie verkopen aan een ander.

Het inzetten van het Voorkeursrecht is met name effectief op locaties waar waardestijging optreedt, zonder dat de daadwerkelijke ontwikkeling van deze locaties van start is gegaan. Hoe meer er voor de locaties wordt betaald, hoe lastiger het is om tot een haalbare businesscase te komen. De inzet van het Voorkeursrecht vraagt van de gemeente actuele kennis van de lokale grondmarkt, juridische kennis, handelingssnelheid/daadkracht en financiële middelen. De inzet van het Voorkeursrecht kan in voorkomende gevallen effectief zijn, maar kan ook grote impact hebben op de betreffende eigenaren en de omgeving.

Kostenverhaal en financiële bijdragen
Gemeenten zijn verplicht hun kosten bij de totstandkoming van nieuwe ontwikkellocaties te verhalen op de betreffende eigenaren/ontwikkelaars. Dit instrumentarium is een van de financiële instrumenten die de gemeente kan helpen om gemeentelijke kosten te dekken. Hierbij wordt onder de Omgevingswet onderscheid gemaakt tussen kostenverhaal en financiële bijdragen. Kostenverhaal is verplicht en heeft betrekking op kosten die direct samenhangen met de ontwikkeling van één specifieke locatie (denk aan gemeentelijke plankosten of de aanleg van een benodigde ontsluitingsweg door de gemeente). Financiële bijdragen zijn facultatief, gemeenten mogen dit instrument toepassen. Financiële bijdragen zijn gericht op kosten die indirect samenhangen met de ontwikkeling van meerdere locaties. Voorbeelden zijn de aanpassing van een ringweg en het aanleggen van een recreatieve voorziening voor de hele gemeente.

De mogelijkheden voor het verhalen van kosten is met de Omgevingswet uitgebreid. Dit betekent dat gemeenten meer mogelijkheden krijgen om (een groter deel van) de kosten te verhalen op initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen. Hier zit echter wel een grens aan, aangezien is vastgelegd dat de gemeente nooit meer kosten mag verhalen dan een initiatiefnemer aan waardestijging heeft (als gevolg van de bestemmingswijziging).

De groeibeelden laten zien welke locaties in de toekomst gaan worden ontwikkeld. Bij de uitwerking van de ontwikkelkaders wordt geadviseerd om per gebied inzichtelijk te maken welke gemeentelijke investeringen dit vergt (die direct én indirect samenhangen met de locaties). Vanuit deze analyse kan worden bepaald of het zinvol is om instrumentarium voor kostenverhaal en/of financiële bijdragen te actualiseren. Daar waar een realistische waardestijging van gronden mag worden verwacht bij ontwikkeling van derden, en de gemeente aanzienlijke investeringen moet doen om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt geadviseerd om de mogelijkheden van het kostenverhaal ten volle te benutten.

Aankoop van locaties
Naast de voorgaande publiekrechtelijke instrumenten kan de gemeente Raalte ervoor kiezen om privaatrechtelijke instrumenten in te zetten. Dit is met name gericht op het aankopen van locaties. Dit privaatrechtelijke instrumentarium stelt de gemeente in staat om regie te voeren op de betreffende locatie (onder de voorwaarde dat een substantieel deel van de gehele ontwikkeling in eigendom is/komt). Actief grondbeleid levert meer sturing op voor de gemeente, maar brengt ook aanzienlijke risico's met zich mee. Zeker in de huidige onzekerheid op de grond- en vastgoedmarkt is het belangrijk om verwervingen zorgvuldig af te wegen.

7.3 ORGANISATIE

Realisatie van de groeibeelden vragen vanwege de complexiteit en omvang een twee- tot verdrievoudiging van de bouwproductie om stevige ambtelijke inzet en expertise en het doorontwikkelen van een uitvoeringsgerichte organisatie met doorzettingskracht. Dit vraagt om voldoende (en dus extra) kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit vanuit verschillende vakdisciplines, zoals juristen, planologen, projectleiders, planeconomen, verwervers en aanverwante afdelingen en uitvoeringsdiensten, zoals communicatie en vergunning en handhaving. Bovendien is extra capaciteit nodig om regie te houden op de sociale opgaven van de gebieden. Naast de bekostiging van de groei van de organisatiecapaciteit betekent het ook dat de organisatie verder moet investeren in integraal en gebiedsgericht werken.

De integrale en gebiedsgerichte werkwijze vraagt ook om verbindingen over sectoren en beleidsdomeinen heen, een strategische kaderstelling door het college en de gemeenteraad bij gebiedsontwikkelingen, het verkennen van de meerwaarde van publiek-private partnerschappen op gebiedsniveau en vroegtijdige participatie met inwoners. Mede door de voorbereidingen op de Omgevingswet zijn hierin binnen de organisatie al de benodigde stappen gezet. Het is zaak deze ingeslagen weg de komende jaren verder te verankeren in de organisatie.

Tot slot is het van belang om de komende periode te investeren in de samenwerking en afstemming met de mede-overheden en in het bijzonder de provincie Overijssel, regio Zwolle en omliggende gemeenten maar ook de woon- en maatschappelijke partners zoals woningcorporatie SallandWonen, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Enexis en marktpartijen, wiens commitment randvoorwaardelijk is voor het realiseren van de ambities.

7.4 INVESTERINGS-CAPACITEIT

Om de groeibeelden in het gewenste tempo te ontwikkelen is het noodzakelijk om voldoende middelen beschikbaar te hebben. Een belangrijk deel van de groeibeelden kan binnenstedelijk worden ontwikkeld, wat doorgaans meer complexiteit en financiële uitdagingen met zich meebrengt. Gezien het feit dat binnenstedelijk ontwikkelen en transformeren aansluit bij een brede behoefte in de samenleving en de kans om de centra en bestaande wijken een kwaliteitsimpuls te geven, is dit ook verdedigbaar.

Bij de ontwikkeling van de groeibeelden is er een zeer globale analyse gemaakt op gebiedsniveau van de investeringsopgave. Het is in dit stadium niet mogelijk om een volledig en gedetailleerd beeld te schetsen van de financiële haalbaarheid, omdat dit sterk afhankelijk is van de programmatische en stedenbouwkundige uitwerking en (het kostenverhaal van) de bovenplanse investeringen. In de verdere uitwerking in de ontwikkelkaders kan de financiële opgave (voor de gemeente) scherper in beeld worden gebracht.

Gezien het feit dat de groeibeelden aansluiten bij de ambities van de provincie Overijssel, regio Zwolle (Warme Harten strategie) en het Rijk (Nationale Woon en Bouwagenda, Nota Ruimte, etc.) liggen er ook mogelijkheden om deze overheden uit te dagen om mee te investeren en om gebruik te maken van provinciale- en Rijkssubsidies. Dit vraagt om een investeringsagenda die voor de langere termijn duidelijk maakt welke middelen er nodig zijn, voor welk deel deze al beschikbaar zijn en voor welk deel er nog dekking moet worden gezocht. Dit inzicht helpt tevens om met de partners in gebiedsontwikkelingen te bepalen welke financiële middelen georganiseerd moeten worden.

Met de groeibeelden en de investeringsagenda kan de gemeente aan haar partners laten zien waar haar ambities liggen en waarom het mee-investeren in de ontwikkeling Raalte en Heino de moeite waard is. Het maakt de gemeente ook aantrekkelijk voor kapitaalkrachtige marktpartijen, die in staat zijn grootschalig te investeren. Andersom stelt het de gemeente in staat om de markt mee te laten betalen aan de investeringen als daar een grondslag voor is.

RUIMTE
VOLK

Bijlage

Bijlage A - Verwijzing naar onderliggende onderzoeken

Bijlage B - Raming woonbehoefte

Bijlage C - Kernopgaven en ontwikkelprincipes omgevingsvisie gemeente Raalte

Bijlage D - Ontwikkelprincipes regionale verstedelijkingsstrategie

Bijlage E- Behoefte onderwijshuisvesting

Bijlage F - Opbrengst consultaties

Bijlage G - Klimaatrisico's Heino en Raalte

Bijlage H - Analysekaarten



BIJLAGE A - VERWIJZING NAAR ONDERLIGGENDE ONDERZOEKEN

A1 Woningmarktonderzoek gemeente Raalte (Companen, 2023)
A2 Ontwikkelperspectief ‘werken’ in de verstedelijkingsopgave (Stec groep, 2023)
A3 Presentatie uitkomsten participatie gemeente Raalte Groeit (gemeente Raalte, 2023)
A4 Memo Analyse nieuwe leerlingenprognoses gemeente Raalte (Planning Verband Groningen, 2023)

BIJLAGE B - RAMING WOONBEHOEFTE

	2033	2040
Autonome groei	990	1355
Boventrendmatige huishoudensgroei	155	155
Netto woningbehoefte	1045	1510
Bruto woningbehoefte trendraming*	1305	1975
Bruto woningbehoefte boventrendmatig	1460	2130
Ambitie verstedelijkingsopgave Raalte - scenario minimum	1205	1970
Ambitie verstedelijkingsopgave Raalte - scenario maximum	1660	2720

*Optelling kwalitatieve woningtekorten. *Bron: Companen Woningmarktonderzoek Raalte 2023*

BIJLAGE C - KERNOPGAVEN EN ONTWIKKELPRINCIPES OMGEVINGSVISIE GEMEENTE RAALTE

In 2020 stelde de gemeente Raalte haar eerste omgevingsvisie op (Horizon gemeente Raalte 2040). Deze omgevingsvisie is een strategisch document en geeft richting aan de ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie staan drie kernopgaven centraal: een toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied, de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kernen en identiteit en positie in de regio. Daarbij zijn op hoofdlijnen de volgende ruimtelijke keuzes en ontwikkelrichtingen geformuleerd, welke zijn verwerkt in de ontwikkelprincipes van dit Groeibeeld:

Kernopgave identiteit en regio

1. Gemeente Raalte als aanvullend op de stad: een plek waar men ruim woont in dynamisch en dorps karakter, recreëert in het groen en met elkaar zorgt voor de kwaliteit van het leven.
2. Sterke wisselwerking behouden en samenwerking versterken tussen gemeente Raalte en de regio om te profiteren van de economische kansen. Benutten van de sterke economische sectoren en het ondernemend MKB.
3. Optimale bereikbaarheid met robuuste hoofdinfrastructuur (corridor Zwolle - Twente), stationsontwikkeling (inzet op versterken voor- en natransport en ruimte voor passende functie bij station) en nieuwe mobiliteitsconcepten (ruimte voor duurzame bereikbaarheid). Inzetten op optimaal gebruik van alle modaliteiten.
4. Inzet op zelfvoorzienendheid qua energie en waar noodzakelijk, mogelijk en wenselijk inzetten op regionale rol in de energietransitie
5. Inzetten op en bijdragen aan regionale samenwerking voor behoud en versterking huisvesting (woningen, opleidingen) van jongeren en talent

Kernopgave toekomstbestendige wijken en dorpen

6. Investeren in toekomstbestendige dorpen en wijken: energieneutraal, klimaatadaptief, gezond, veilig en levensloopbestendig.
7. Zorgen voor diversiteit en doorstroming op de woningmarkt en het realiseren van flexibele en collectieve woonconcepten
8. Inzet op voldoende ontmoetingsplekken in elk dorp en een goede bereikbaarheid (nabijheid) van voorzieningen wanneer die op strategische plekken geclusterd zijn (centrum van Raalte en Heino)
9. Realiseren van nieuwbouw en transformatie binnen bestaand bebouwd gebied waarbij woningbouw zo min mogelijk ten koste gaat van waardevol groen, binnen en buiten de kern.
10. Realiseren van extra woningen voor een bovenlokale behoefte.

Kernopgave buitengebied

11. Inzetten op zelfvoorzienendheid qua energie en ruimte voor duurzame energie opwek voor de regio.
12. Creëren van een sterk en afwisselend landschap door het verder te ontwikkelen, te versterken en te behouden wat waardevol is.
13. Inzetten op toekomstbestendige landbouw die meerwaarde oplevert voor de leefomgeving en het landschap door inzet op technologie, innovatie en experiment voor een toekomstbestendige landbouw.
14. Inzetten op een vitaal, divers en gemengd buitengebied. Een werk- en productiegebied, waar een balans is met wonen, landschappelijke- en cultuurhistorische kwaliteiten, natuur en recreatie.
15. Ruimte voor kleinschalige recreatie, die past in het landschap en die aansluit op andere activiteiten in het buitengebied.

BIJLAGE D - ONTWIKKELPRINCIPES REGIONALE VERSTEDELIJKINGS-STRATEGIE

Warme Harten in een klimaatadaptieve delta:

7 ontwikkelprincipes als kompas voor de verstedelijkingsopgave:

1. **Zuinig omgaan met de ruimte:** De ruimte voor het landschap is een kwaliteit van de regio. In gebieden met een hoge natuur- of landschappelijke waarde is geen ruimte voor uitbreiding van verstedelijking, infrastructuur en grootschalige economie. Er wordt geïnvesteerd in vitaal en klimaatbestendige steden en dorpen, waarbij wordt uitgegaan van een verantwoorde en gezonde wijze van ontwikkeling binnen het bestaande bebouwde gebied en versterking van het landschap.
2. **Opgaven aanpakken bij de bron:** Er wordt ingezet op maatregelen die op duurzame wijze de wateropgave verlichten en passend bij het natuurlijke bodem- en watersysteem. Nieuwe verstedelijking moet leiden tot een verkleining van de klimaat- en wateropgave. Natuurlijke oplossingen hebben daarbij de voorkeur boven technische oplossingen.
3. **Nieuw helpt bestaand met transitieopgaven:** Nieuwbouw moet van toegevoegde waarde zijn voor bestaande wijken en kernen en de opgaven die daar spelen. Er wordt ingezet op 'buiten het bouwhek' denken: nieuwbouw moet zelf van goede kwaliteit zijn, maar ook dienen als hefboom voor noodzakelijke transities in de bestaande woonomgeving.
4. **Een passend woningaanbod voor iedereen:** Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten complementair zijn aan het bestaande aanbod en zorgen voor een betere aansluiting bij de (toekomstige) vraag. Hiermee wordt gestuurd op een meer divers en veerkrachtig aanbod.
5. **Voorrang aan voetganger, fietser en OV**: Bij ontwikkelingen wordt ingezet op meer lopen, fiets en OV-gebruik ten behoeve van duurzaamheid en gezondheid. De regionale mobiliteitstransitie wordt gecombineerd met het verdichten van kernen, ontwikkelen rond OV-knooppunten en het mengen van wonen en werken om het aantal reisbewegingen te verkleinen.
6. **Bijdragen aan het vergroten van het regionaal economisch elan:** Ontwikkelingen moeten bijdragen aan het versterken van de economische samenhang van de regio. Hierbij wordt in subregio de ruimte geboden voor specilisatie passend bij de lokale cultuur en historie. Er wordt ingezet op het ontwikkelen van diverse milieus en het uitwisselen van kennis en kunde.
7. **Gebiedsspecifiek bouwen:** De gebiedsspecifieke unieke eigenschappen binnen de diverse regio worden omarmd, behouden en waar mogelijk versterkt. Daarmee heeft iedere ontwikkeling oog voor de door de landschappelijke ondergrond, natuur, cultuurhistorie en bouwcultuur gevormde karakteristieken en identiteit van de plek.

BIJLAGE E - BEHOEFTE ONDERWIJSHUISVESTING

Uit: Integraal Huisvestingsplan Onderwijs Gemeente Raalte 2021

In totaal genieten binnen de gemeente Raalte circa 5.600 leerlingen onderwijs op een van de scholen voor basisonderwijs, speciaal onderwijs of voortgezet onderwijs. Van de zeventien scholen voor basisonderwijs (BAO) in de gemeente Raalte zijn er zeven gesitueerd in de kern Raalte, drie in Heino en tien in de buurtdorpen. De Vogelaar en de Bolster in Raalte hebben beide twee schoolgebouwen. De scholen voor speciaal basisonderwijs (SBO), speciaal onderwijs (SO), voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en het voortgezet onderwijs (VO) zijn allen in Raalte gesitueerd[28].

De gemiddelde schoolgrootte van basisscholen in Nederland is ongeveer 220 leerlingen.

Binnen de gemeente Raalte zijn zes scholen die boven dit gemiddelde zitten. Daar tegenover staan vijf kleine scholen met minder dan 100 leerlingen. Op grond van een vergelijking van de totale capaciteit met de totale ruimtebehoefte, kan worden afgeleid dat de gezamenlijke basisscholen in totaliteit een netto leegstand (na aftrek van medegebruik) hebben van 3.800 m². Schoolbesturen ontvangen voor deze leegstand geen exploitatie vergoeding van de zijde van de rijksoverheid. Tegelijkertijd is het van belang te constateren dat enige normatieve overcapaciteit niet altijd ongewenst is i.v.m. de zuinige norm, gewenste flexibiliteit, het rekening kunnen houden met inefficiënt ontwerp en gebouwstructuur (bijvoorbeeld veel gangruimte) en medegebruik.
Op basis van analyses in kader van het integraal huisvestingsplan kan nagenoeg iedere inwoner van de gemeente in ieder geval beroep kan doen op één school binnen een straal van vier kilometer. Het merendeel van de inwoners heeft de keuze tussen meerdere scholen in de gemeente op een afstand van maximaal vier kilometer. In de praktijk is de keuze nog groter door de aanwezigheid van scholen in de buurgemeenten.

De verwachting van schoolbestuur Mijnplein is dat sprake is van een stabiele situatie rondom het speciaal basisonderwijs, speciaal onderwijs en voortgezet speciaal onderwijs.

De leerlingendaling binnen het voortgezet onderwijs heeft tot gevolg dat het normatieve ruimte overschot voor Carmel College Salland de komende jaren toeneemt van circa 6.000 m² in de huidige situatie tot meer dan 8.000 m² in 2029. Voor deze ‘overmaat’ aan vierkante meters ontvangt de school geen vergoeding van de rijksoverheid voor de exploitatie (onderhoud, schoonmaak, energie) van deze ruimten.

28 INTEGRAAL HUISVESTINGSPLAN ONDERWIJS GEMEENTE RAALTE 2021

BIJLAGE F - OPBRENGST CONSULTATIES

Overzicht brede consultatiemomenten

Datum	Bijeenkomst
7 juni 2023	Gesprek met woonpartners (marktpartijen en corporatie)
6 juli 2023	Werkatelier #1 reviewgroep (ambtelijke organisatie)
21 september 2023	Werkatelier professionele partners
21 sep - 1 okt 2023	Digitale consultatie, huisje op wielen en diepte-interviews
2 oktober 2023	Werkatelier belangenorganisaties
19 oktober 2023	Werkatelier #2 reviewgroep (ambtelijke organisatie)

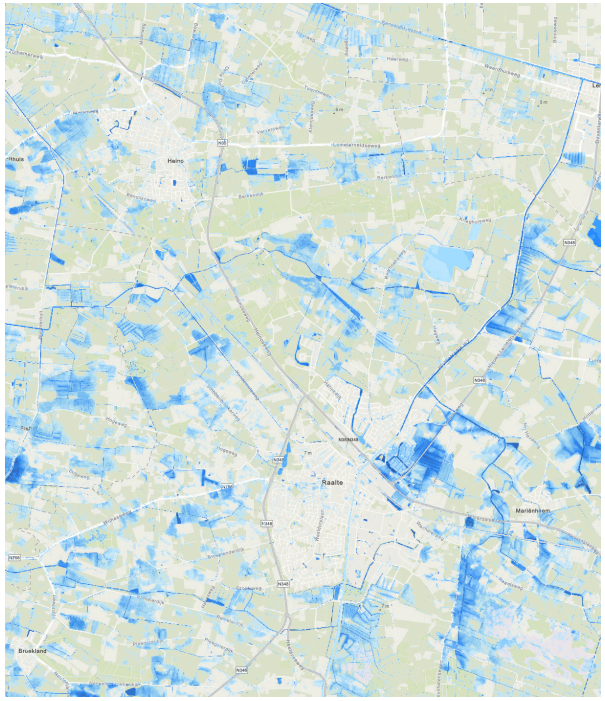
Betrokken partners (door het opgaveteam gevoerde consultaties/gesprekken)

- Provincie Overijssel
- buurgemeenten
- Enexis
- SallandWonen
- Waterschap Drents Overijsselse Delta
- Omgevingsdienst IJsselland
- Veiligheidsregio IJsselland
- NS
- GGD IJsselland
- RIBW Overijssel
- Vluchtelingenwerk Nederland
- Landstede
- Carmel college
- Onderwijsorganisatie Mijnplein
- Stichting Openbaar Basisonderwijs Salland de Mare
- Kinderopvang KOOS
- Zorg- en welzijnsorganisaties (Stichting de Kern, Wijz Welzijn Raalte, Carinova, Stichting Evenmens, ZGR, Humanitas Raalte)
- Salland Zorgverzekeraar
- Vastgoedpartijen (vastgoedpartners Raalte Centrum, Sprengenberg Vastgoed, Beethoven Beheer, Junco, Koopman Vastgoed, Valk Vastgoed, Salland Makelaardij, Hannink Makelaars, Rabobank, Regiobank, Notariaat Salland, Van Bladeren & List, Rabelink Finance Consultancy)
- Bouwbedrijven en projectontwikkelaars (Bouwend Nederland, BPD, Le Clerq, OWTP, Van Wijnen, Hegeman Bouwgroep, Nikkels, VanWonen, Meijer Bouwbedrijf, Bajo Bouw, Bouwbedrijf Hoogeslag)

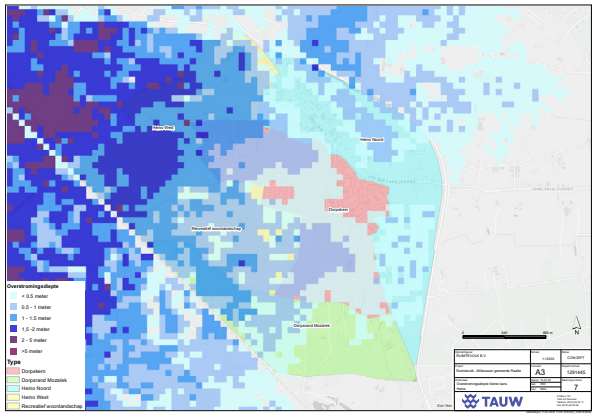
BIJLAGE G - KLIMAATRISICO'S

Door klimaatverandering zullen extreme regenbuien in de toekomst toenemen in frequentie en intensiteit. Bij extreme neerslag in korte tijd (piekbuien) is de kans op wateroverlast in verstedelijkt gebied en het landelijk gebied groot: de hoeveelheid neerslag kan niet meteen geïnfiltreerd worden, met overstroming van het riool, onbegaanbare wegen en schade aan gebouwen en aan landbouwgewassen als mogelijke gevolgen. Het kaartbeeld toont voor de kernen Raalte en Heino de verwachte wateroverlast na een extreme bui aan de hand van de verwachte waterdiepte. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe groter de kans op overlast en schade. Het algemene beeld schetst dat lager gelegen gebieden in en rondom de kernen meer overlast van water zullen ervaren in vergelijking met hogere gronden.

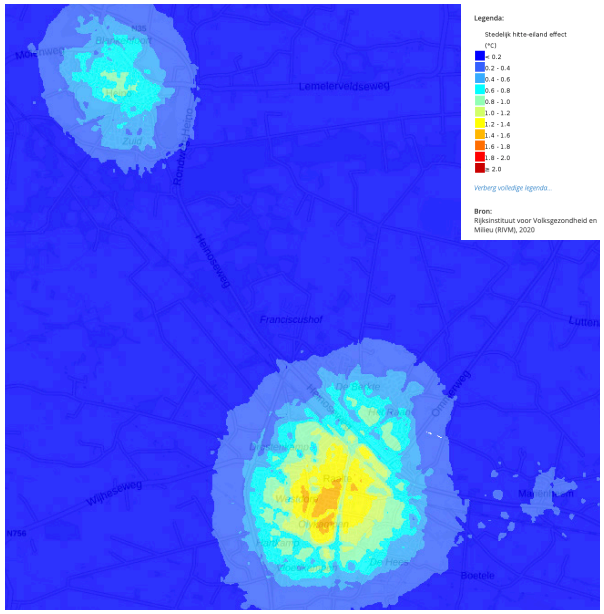
Een ander gevolg van klimaatverandering is de stijging van de waterstand van rivieren, door de toename van regen- en smeltwater in het stroomgebied van deze rivieren. Ook de IJssel zal vaker te maken krijgen met hoogwater. In gevallen van extreem hoogwater kunnen dijkdoorbraken voorkomen. Het kaartbeeld toont voor de kern Heino de impact van overstroming van de IJssel in het geval van een dijkdoorbraak. Hierbij is uitgegaan van het scenario 'kleine kans': de kans dat een gebied ongeveer 1 keer in de 1000 jaar overstroomt. Hoe paarser de kleur, hoe hoger het water kan komen te staan. Het overstromingsbeeld voor kern Raalte wordt niet getoond, omdat de kern in hetzelfde scenario 'kleine kans' buiten de invloedssfeer van de dijkdoorbraak ligt en daarmee geen overstromingsgevoeligheid vanuit de IJssel kent.

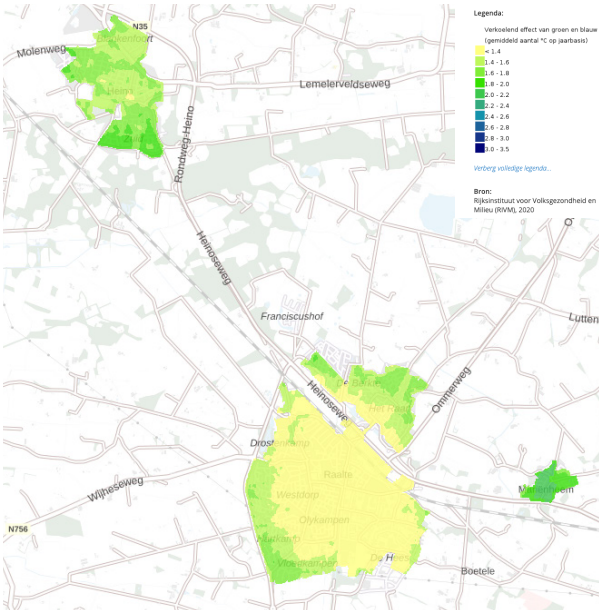


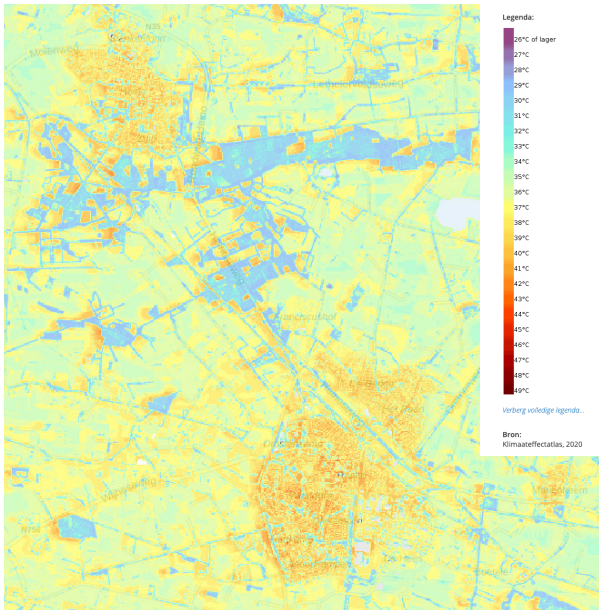
Inzicht in de regionale wateroverlast die ontstaat na een bui van 140 mm neerslag (zogenoemde "Limburg-bui").
Bron: Sweco



Waterveiligheid: Overstromingsdiepte - kleine kans Heino
Bron: TAUW







Ook warmere zomers zullen in de toekomst naar verwachting vaker voor komen. Tijdens deze warme dagen wordt vooral in verstedelijkte gebieden veel hitte vastgehouden en stijgt de gevoelstemperatuur. Het bestaande temperatuurverschil tussen verstedelijkte gebieden en landelijke gebieden wordt geduid met het 'stedelijk hitte-eiland effect'. Tijdens extreem warme dagen groeit de kans op hittestress: lichamelijke klachten als gevolg van de hoge temperaturen. Vooral kwetsbare inwonersgroepen zoals kleine kinderen en senioren, maar ook dieren, kunnen hittestress ervaren.

De kaartbeelden uit de Atlas voor de Leefomgeving tonen dat Raalte en Heino een beperkt stedelijk hitte-eiland effect kennen. Een uitzondering hierop vormen de centra van Raalte en Heino en bedrijventerrein De Zegge. Door de aanwezigheid van veel platte daken en verharding is de kans op hittestress in deze gebieden hoger. Tijdens warme dagen kan de aanwezigheid van water en natuur een verkoelend effect bieden, door onder andere schaduwvorming. De aanwezigheid van groen en blauw is daarmee een belangrijke indicator voor het tegengaan van hittestress.

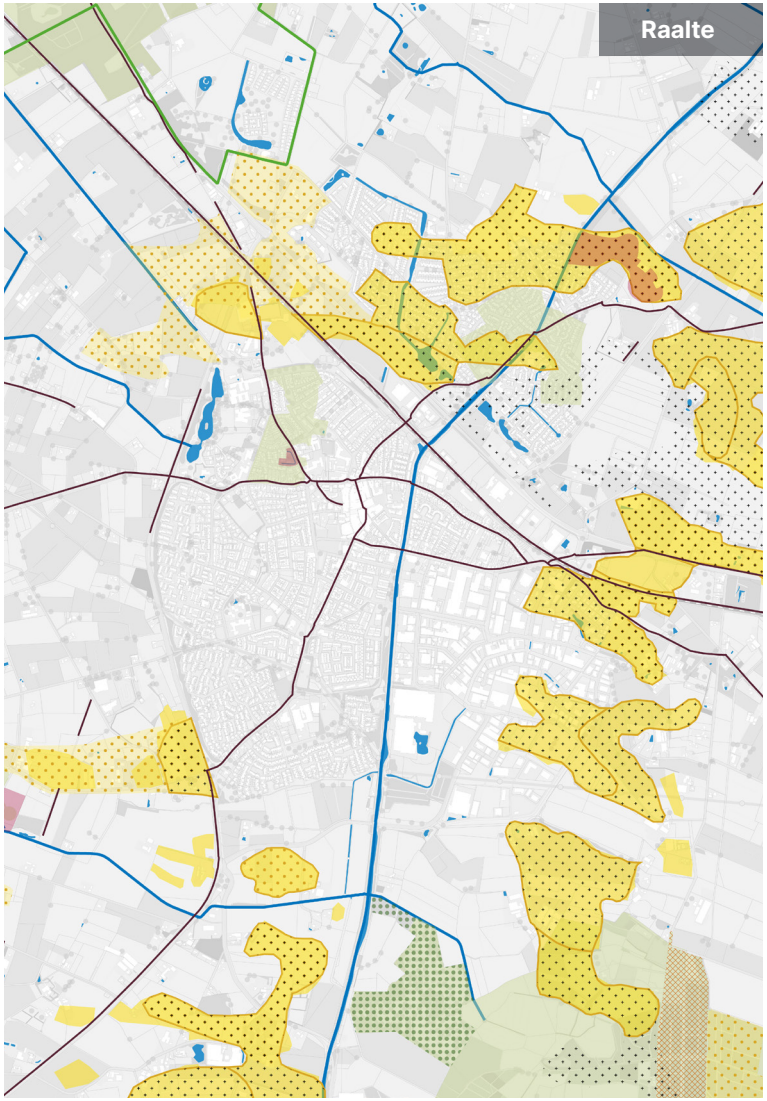
Stedelijk hitte-eiland effect (UHI), Verkoelend effect van groen en blauw, Gevoelstemperatuur op een zomerse dag voor Raalte en Heino
Bron: Atlas van de Leefomgeving

BIJLAGE H - ANALYSEKAARTEN

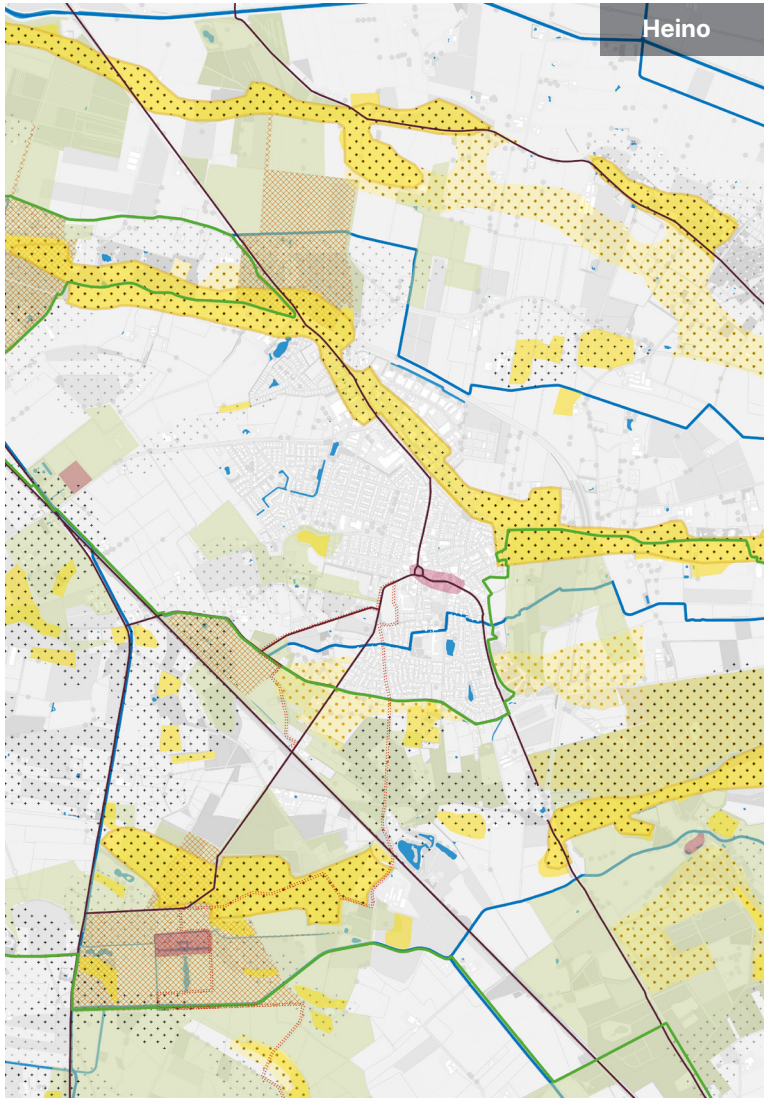
LEGENDA

Nieuw versterkt bestaand
- Cultureel landschappelijk erfgoed (Provincie Overijssel 2022)
- Landgoederen (CultGIS)
- Inheemse bosgemeenschap (Provincie Overijssel 2022)
- Rijksmonument - Historische aanleg (Provincie Overijssel 2022)
- Archeologische gebieden (Provincie Overijssel 2022)
- Archeologische essen (Provincie Overijssel 2022)
- Indicatieve Kaart Archeologische waarden (Provincie Overijssel
- Waardevolle zandlandschappen (Provincie Overijssel 2022)
- Essen (CultGIS)
- Historische infrastructuur (CultGIS)
- Streekpad (CultGIS)
- Natuurlijke afwatering (Provincie Overijssel 2022)
- Water (Top10NL)

Cultuurhistorische landschappelijke waarden en kwaliteiten.



Rondom Raalte liggen verscheidene archeologische en landschappelijke waarden, met aan de noordzijde een cultureel landschappelijk erfgoed en aan de zuidzijde een inheemse bosgemeenschap en een rijksmonument.



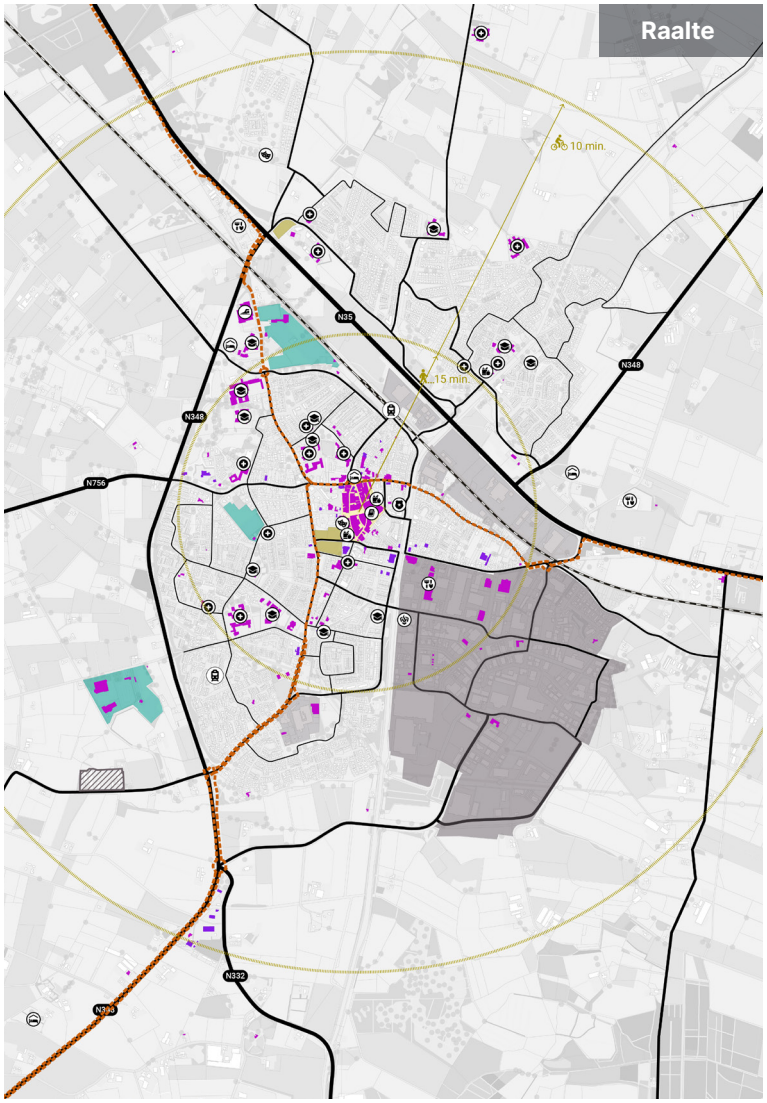
Heino wordt voor het grootste deel omringd door cultureel landschappelijk erfgoed, de zuidelijke en westelijke dorpsrand grenzen hier direct aan. Het centrum is een archeologisch gebied en er zijn veel oude landgoederen, waaronder een aantal rijksmonumenten.

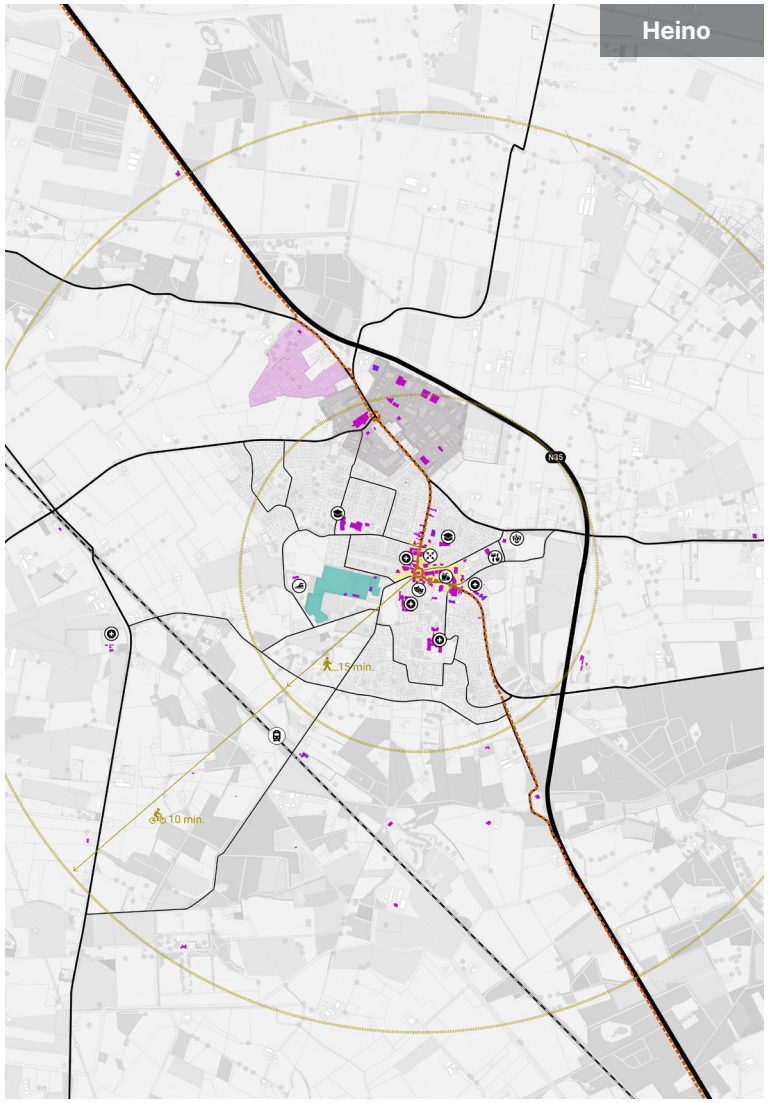
Legenda

Slim en efficient

- Spoor
- Station
- Hoofdverkeersroutes
- Doortraproute
- Bedrijventerrein categorie 3
- Bedrijventerrein categorie 4
- Agro innovatiecentrum
- Evenemententerrein
- Sportvelden
- Bungalowpark
- Centrum
- Maatschappelijke / commerciele functie
- Kantoor
- Boodschappen
- Onderwijs
- Zorg
- Theater
- Bibliotheek
- Zwembad
- Hotel
- Tuincentrum
- Politie
- Brandweer

Nabijheid van functies en voorzieningen binnen de hoofdinfrastructuur.





Raalte heeft een centraal voorzieningenaanbod dat voor alle inwoners goed bereikbaar is ofwel te voet of met de fiets. Scholen en zorg zit verspreid over het dorp, in Raalte Noord zorgt een extra supermarkt voor een goede aanvulling. De brede zone tussen het spoor en de N35 zorgt voor een grotere afstand tussen Raalte Noord en de rest van het dorp, die nog eens wordt versterkt door het daarin gelegen bedrijventerrein. Opvallend qua ligging zijn het theater in Raalte Noord en het sportcomplex aan de westzijde buiten het dorp.

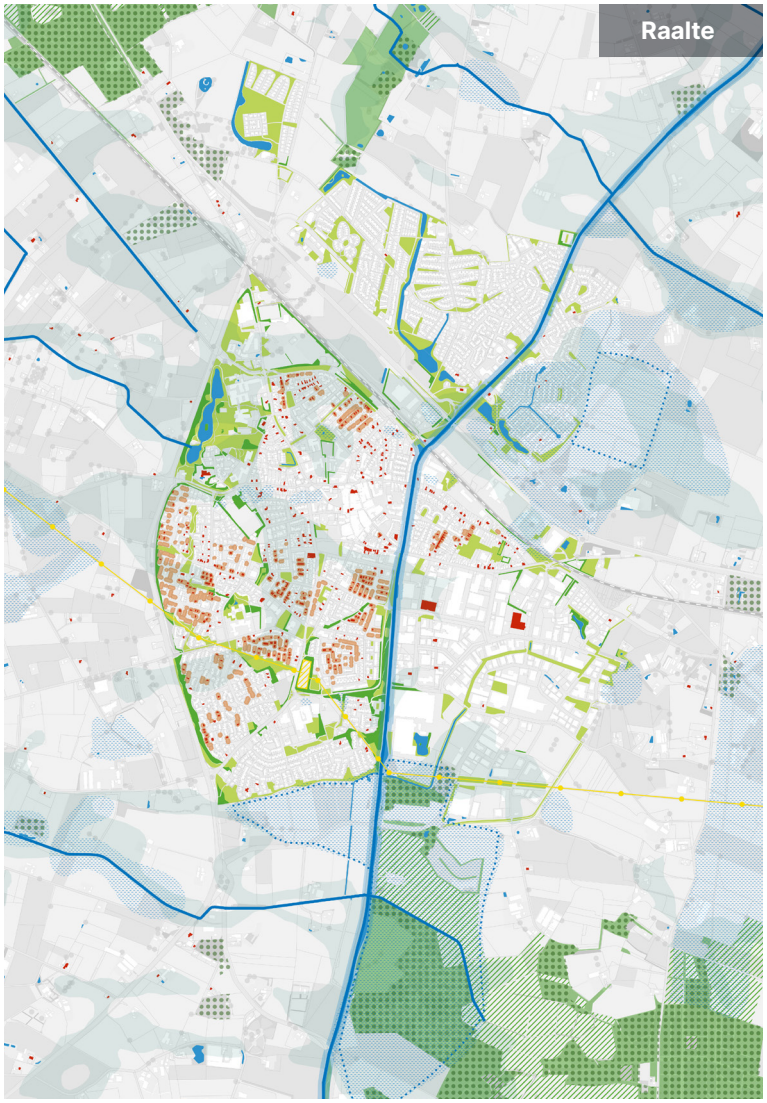
Heino kent een klein voorzieningenaanbod dat voor bijna alle inwoners binnen loopafstand ligt, maar het station is juist wat verder afgelegen. Met de fiets is alles echter zeer goed bereikbaar. Door de ligging van de hoofdinfrastructuur heeft het dorp duidelijk een meer autoluwe zone in zuidelijke en zuidwestelijke richting. Er is een centraal sport- en recreatiecomplex, er zijn twee scholen in het noordelijke deel van het dorp en twee grotere zorgcomplexen ten zuiden van het centrum.

LEGENDA

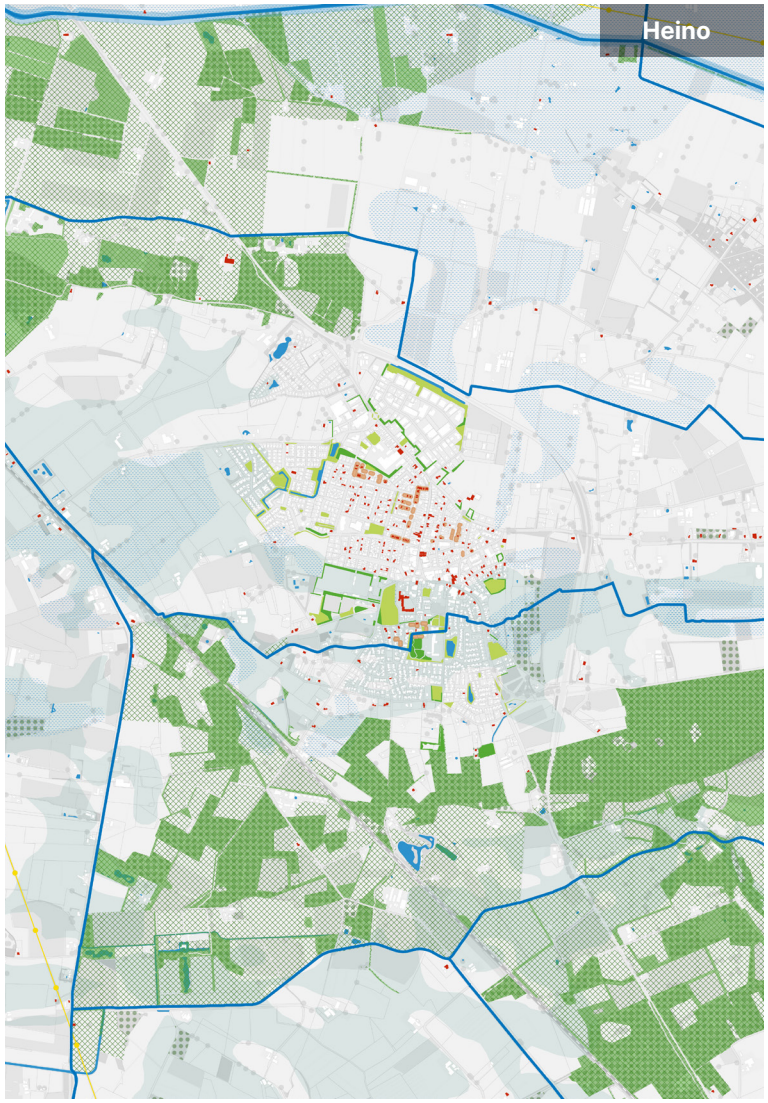
Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen

- Beekdal (Provincie Overijssel 2022)
- Wateroverlast regionaal (SWECO)
- Primair waterbergingsgebied (Provincie Overijssel 2022)
- Natuurlijke afwatering (Provincie Overijssel 2022)
- KRW richtlijn (Provincie Overijssel 2022)
- NNN-gebied (Provincie Overijssel 2022)
- Ondernemen water en natuur (Provincie Overijssel 2022)
- Bos
- Gras
- Dichte begroeiing
- Bebouwing
- Pand met slecht energielabel (<D)
- Potentiele nul-op-de-meter woning
- Hoogspanningslijn
- Transformatorstation

Water, natuur, energie en onverhard oppervlak in de bebouwde omgeving.



Raalte kan bij hevige neerslag op verschillende plekken te maken krijgen met wateroverlast. Daarvoor zijn twee primaire waterbergingsgebieden aangewezen. Ten noordwesten en zuidoosten van Raalte ligt natuurgebied dat onderdeel is van natuurnetwerk Nederland (NNN). Het centrum is geheel versteend, in de buurten ligt vooral snippergroen. Met uitzondering van Raalte Noord bestaan er nog behoorlijk wat panden met een laag energielabel. Tegelijkertijd liggen er kansen om woningen energetisch op te waarderen naar nul-op-de-meter.



Wateroverlast bij hevige neerslag speelt ook in Heino in rol, maar niet dermate dat er waterbergingsgebieden zijn aangewezen. Het dorp grenst zowel in het noorden als het zuiden aan natuurnetwerk Nederland (NNN). De bebouwde omgeving kent een paar grotere groene plekken. Vooral in het midden van het dorp staan nog behoorlijk wat panden met een laag energielabel, en op enkele plekken liggen kansen om woningen energetisch op te waarderen naar nul-op-de-meter.

RUIMTE
VOLK