

Woningbouw in Raalte: theorie en praktijk

Graag zou ik woningbouwplannen en uitvoeringspraktijk met wethouder en raad evalueren aan de hand van onderstaande praktijkvoorbeelden. Welke successen in de toekomst gebruiken? Waar ging het niet goed? Wat zijn knelpunten? Benutten we wel alle mogelijkheden om onze woonvisie en prestatieafspraken te realiseren?

Prestatieafspraken Raalte 2022-2023:

Gemeente Raalte Salland Wonen Huurdersvereniging Salland Huurdersbelangen Salland

“We hebben een forse gezamenlijke opgave voor de jaren 2022-2023

AANPAK VAN HET WONINGTEKORT IS EEN BELANGRIJKE PIJLER. SAMEN ZIJN WE AAN ZET VOOR:

- HET BOUWEN VAN SOCIALE HUURWONINGEN
- DE BESCHIKBAARHEID VAN LOCATIES
- TIJDELIJKE OPLOSSINGEN ALS FLEXWONEN EN WONINGDELEN
- INZET OP DOORSTROMING

Het zwaartepunt van de inzet in 2022 en 2023 ligt bij voldoende beschikbare woningen. De druk op de woningmarkt is ongekend groot. De situatie is urgent en vraagt extra inzet (en capaciteit) van alle partijen. **Dit ligt hoofdzakelijk op het vlak van beschikbare locaties: er moet meer gebouwd worden zowel in de huur als de koop.”**

Website gemeente Raalte:

“Prestatieafspraken over wonen in Salland getekend

16 december 2021

Wooncrisis vraagt om actie Om de krapte op de woningmarkt het hoofd te bieden, zetten de partijen gezamenlijk in op **extra betaalbare woningen en meer doorstroming.** Met nieuwbouw alleen lossen we de problemen op de woningmarkt niet op. Samen zoeken we naar **creatieve oplossingen.** Zo werken we aan meer doorstroming door **huurders voorrang te geven bij nieuwbouw.**”

BESCHIKBARE LOCATIES?

Wel locaties voor industrieterrein – compliment! - maar te weinig voor woningbouw. Dit, ondanks dat we een agrarische gemeente zijn – dus veel weilanden – en de wethouder goeie contacten heeft met boeren.

Vraag:

Vanwaar dit verschil? Zie ook motie raad uit 2020.

BETAALBARE WONINGEN

Hoeveel Raaltenaren wonen er op de locaties oude postkantoor en oude apotheek (Bruggehoofd)? Dit zijn dure appartementen. Wat kunnen we

doen om dit te voorkomen op toekomstige locaties Pauluskerk, oude machinefabriek Stappenbelt, plan Hondemot?

Voorstel:

Voor 50 % van de te bouwen woningen in de gemeente Raalte krijgen Raaltenaren – starters, huurders, senioren, anderen - voorrang bij toewijzing kavels/woningen. Zowel bij nieuwbouwplannen van de gemeente als van projectontwikkelaars.

PLAN HONDEMOT

Heel mooi dat Straathof geen megastal bouwt! Jammer dat niet echt gekeken is naar compensatiekavels van de sloop van die stallen in de kern Mariënheem. Extra argument om nu met spoed te gaan bouwen op één van de twee volgens de gemeente potentieel geschikte woningbouwlocaties in de kern Mariënheem (woningbouwverkenning 2020).

Voorstellen:

- Op de 12 compensatiekavels in plan Hondemot komen 36 gedifferentieerde woningen. Kleinere betaalbare koopwoningen.
- Voor 1/3 – dus 12 - van die woningen krijgen Raaltenaren voorrang.
- Omdat er geen sociale huur komt, worden er 9 (25 % van 36) sociale huurwoningen op de nog te goed lijst gezet.
- Conclusies GGD-gezondheidsonderzoek (kans op longontsteking vanwege geitenhouderij in de buurt) en geluidshinder-onderzoeken N348 – nu boven de grenswaarde - en spoor worden met spoed uitgevoerd.
- Zodat ook de gemeenteraad spoedig pro actief zijn mening kan geven over dit plan, opdat later geen vertraging ontstaat.
- De KGO-balans wordt wel openbaar gemaakt. De redenen om dat niet te doen worden er uitgelicht en apart – niet openbaar – vermeld.

KERN MARIENHEEM

Voorstellen:

- In de kern Mariënheem wordt met spoed één van de twee potentiële bouwlocaties uit de eerdere woningbouwverkenning ontwikkeld.
- Er zijn nieuwe kansen doordat hinder van megastal Straathof er niet komt.
- Ook hier het accent op betaalbaar en voorrang voor starters en senioren

(doorstroming) uit Mariënheem/Raalte.

-De locatie Nijverdalseweg 17 (binnen de bebouwde kom) komt ook in beeld als potentiële bouwlocatie. C.q. de locatie nabij sporthal.

Vraag: nieuw rapport over geitenhouderijen al bekend?

Vraag: was het een creatieve oplossing geweest als uit te kopen boer naar Nieuwe Deventerweg 4 was verhuisd? Iets om in de toekomst aan te denken?

STRUNK

Voorstel: Strunk wordt nu met spoed als opvang voor Oekraïense vluchtelingen ingericht. Als die opvang niet meer nodig is wordt Strunk verkocht. Met de opbrengst wordt een appartementencomplex (mede) gefinancierd op gemeentegrond. Kleiner - voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens - en betaalbaar. Bijvoorbeeld op de Domineeskamp aan de Westdorplaan. In lijn met de bestaande appartementencomplexen op de locaties oude postkantoor en Ties van der Linden, maar dan goedkoper. Ook hier voorrang voor Raaltenaren, zowel koop als huur.

OUDE MACHINEFABRIEK STAPPENBELT

Voorstel:

Op deze locatie appartementen bouwen. Net als op de locatie oude apotheek (Bruggehoofd). Maar dan kleiner en betaalbaar voor de doelgroepen uit de Woonvisie en de Prestatieafspraken. Voor de helft voorrang voor Raaltenaren.

Vraag:

-Hoe is hier de actuele stand van zaken? Wordt er al overlegd met de nieuwe eigenaar?

PAULUSKERK-LOCATIE

Voorstel:

-Na voorrang voor Oekraïense vluchtelingen, minimaal 1/3 voorrang voor Raaltenaren.

-De gemeente stimuleert hier bouwen voor de doelgroepen Woonvisie en Prestatieafspraken. Stelt daarvoor dusdanige voorschriften vast in

bestemmingsplan, bouwvergunning en dergelijke. Bijvoorbeeld dat er net zo hoog gebouwd mag worden in het tegenoverliggende appartementencomplex Hartkampweg/Westdorplan en de naastgelegen school Kwintijn.

- De gemeente steunt de plannen voor een Knarrenhof.

Vraag:

Had de gemeente hier een Wvg-procedure kunnen inzetten?

BOOIJINK

Voorstel:

-Verplaatsen naar industrieterrein.

-Wvg-procedure opstarten, opdat dit spoedig woonlocatie wordt.

Vraag:

-Voldoet Booijink inmiddels aan de milieuvoorschriften voor het industrieterrein? Zijn er vorderingen?

--Nieuws van de provincie hierover?

ALGEMENE VRAGEN AAN WETHOUDER EN RAAD

-Waarom wel voorraad industrieterrein en geen voorraad woningbouwlocaties?

-Welke knelpunten staan de doelstellingen in woonvisies, prestatieafspraken, beleidsvoornemens, moties, verkiezingsprogramma's, in de weg?

-Neemt het tegood aan sociale huurwoningen toe met in ieder geval 5? 25 % van 12 plan Hondemot en 2 locatie Bruggehoofd?

-Wat zijn de aanbevelingen van de wethouder voor zijn opvolger?

Onder andere wat betreft sturingsmogelijkheden en beïnvloedingsmogelijkheden van gemeente op soort woningen op locaties projectontwikkelaar.

Raalte, 3 maart 2022

Herman Kamphuis

