

*Stichting*

*VAC Raalte*

*Adviescommissie*

*voor de*

*Woningbouw*

*Jaarverslag 2019*





**STICHTING**

**ADVIESCOMMISSIE VOOR DE WONINGBOUW**

**VAC RAALTE**

Secretariaat:

B.J.Haarsman

Brugstraat 21

8102 EP Raalte

Telefoon 0572-353976

Email [vacraalte@gmail.com](mailto:vacraalte@gmail.com)

Website [www.vacraalte.nl](http://www.vacraalte.nl)



## INHOUD

Samenstelling	3
Voorwoord	4
Doelstelling	5
Werkplan 2020	6
Overzicht activiteiten 2019	7
Bezichtiging en opening Maria-Oord	8
Centrumplan Raalte	10
Bezichtiging en opening De Werfhorst	11
Bezichtiging en opening Buitengewoonthuiswoningen Heeten	12

## SAMENSTELLING VAC RAALTE

mw. M. Rosenkamp, voorzitter

mw. B. Haarsman, secretaris

mw. W. Bruggeman, penningmeester

mw. M. Koopman, notulist

mw. Y. Rosenkamp, lid

mw. F. Dennebos, erelid



## VOORWOORD

Voor u ligt het jaarverslag 2019 van VAC Raalte, adviescommissie voor de woningbouw. VAC Raalte is een erkende vrijwilligersorganisatie die actief betrokken is bij de ontwikkeling van de woning(ver-)bouw, de (ver-)bouw van openbare gebouwen en de woonomgeving in de Gemeente Raalte.

Daarnaast voert de VAC woonkwaliteitsonderzoek (WKO) uit om onze adviezen te toetsen aan de ervaring van de bewoners.

VAC Raalte adviseert vanuit het perspectief van de toekomstige bewoners en/of gebruikers: Woningstichting Salland Wonen, particulieren, de Gemeente Raalte, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars over de praktische en kwalitatieve bruikbaarheid van woningen, openbare gebouwen en de omgeving.

### Terugblik

In januari hebben wij de bijeenkomst over “De Boerschop” bijgewoond. Een mooi initiatief om het vakantieverblijf voor groepen te transformeren naar een woonlocatie voor ouderen die zorg en jongeren die begeleiding nodig hebben. Wij hebben in het beginstadium onze kennis mogen delen. Jannieke Groteboer, communicatieadviseur van de Gemeente Raalte, heeft dit project gebruikt als basis om in het Weekblad voor Salland aandacht te besteden aan de advisering van de VAC.

Wij blijven in Luttenberg, het prachtig verbouwde Maria-Oord hebben wij vóór de opening mogen bezichtigen. De nieuwe bewoners wonen er met heel veel plezier.

De transformatie van het kantoorgebouw “De Werfhorst” naar een appartementencomplex is goed gelukt. Vanaf het begin waren wij erbij betrokken en in december hebben de bewoners de sleutel ontvangen.

Aan het einde van het jaar zijn ook de eerste “Buitengewoonthuiswoningen” feestelijk geopend. Wij hebben mogen meedenken over het Centrumplan en we hebben advies gegeven tijdens de bezichtiging van de modelwoning bij Angeli Custodes.

### VACpunt Wonen

Het landelijke VACpunt Wonen is zich aan het ontwikkelen van een professionele organisatie (8 fte's) tot een vrijwilligersorganisatie, waarbij aandacht is voor behoud en overdracht van kennis.

VACpunt Wonen heeft de webtool GWC (Goed Wonen Check) ontwikkeld voor advisering van bestaande bouw, deze zijn wij aan het testen en wij kijken uit naar de GWC voor nieuwbouw die in juli gepresenteerd zal worden.

### Vooruitblik

Het komend jaar gaan wij de ontwikkelingen en bouw volgen van onder andere het appartementencomplex Bruggehoofd, het woningbouwproject Hart van Gouwe in Heeten, het ontwerp voor het Douma-terrein, de nieuwbouwplannen van Stevenskamp.

VAC Raalte bedankt alle samenwerkingspartners voor het gestelde vertrouwen en de prettige samenwerking en wij hopen dit het komende jaar voort te zetten.

VAC Raalte, adviescommissie voor de woningbouw

Marianne Rosenkamp,  
Voorzitter



## DOELSTELLING

De belangen van de woonconsument behartigen vanuit de visie van de gebruiker. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke woonwensen van de verschillende doelgroepen en het leefpatroon van de bewoners.

De kwaliteit van het wonen en daarmee de leefbaarheid van de woningen bevorderen.  
Toetsingscriteria hierbij zijn:

- bruikbaarheid
- toegankelijkheid
- veiligheid
- gezond en comfortabel
- duurzaamheid
- onderhoudsvriendelijk

De kwaliteit van de woonomgeving bevorderen.  
Toetsingscriteria zijn:

- bereikbaarheid
- leefbaarheid
- veiligheid

Samenwerkingspartners om deze doelstelling te bereiken zijn;

- Gemeente Raalte
- Woningstichting Salland Wonen
- architecten
- bouwondernemingen
- particuliere opdrachtgevers



## WERKPLAN 2020

### **Maatschappelijke ontwikkelingen**

Duurzaam bouwen en de energietransitie zorgen voor een andere manier van bouwen.

Bij de ontwikkeling van woningen staat het respect voor mens en milieu voorop.

Bij duurzaam bouwen gaat het niet alleen over een laag energieverbruik maar ook over o.a. hergebruik van materialen, over een andere manier van verwarmen en een prettige leefomgeving.

Wij staan voor grote veranderingen om ervoor te zorgen dat Nederland energieneutraal is in 2050. Het klimaat verandert, de invloed van het coronavirus is nog een groot vraagteken. Het is een uitdaging om af te stappen van fossiele brandstoffen. Of wij daarvoor windmolens, zonnepanelen, nieuwe technieken gaan gebruiken, wordt de komende jaren onderzocht.

Door de ontwikkeling (invoering 2021) van de nieuwe Omgevingswet zijn er meer mogelijkheden om anders te bouwen. In deze wet worden de regels van de overheid voor ruimtelijke projecten gebundeld. Dit betekent o.a. dat gemeenten meer ruimte krijgen om hun omgevingsbeleid af te stemmen op hun eigen behoeften en doelstellingen. Ook de verminderde beschikbaarheid van arbeid zal veranderingen teweegbrengen, er zullen meer prefab woningen komen en er zal minder traditioneel gebouwd worden. De invloed van het coronavirus zal tot gevolg hebben dat ook in de toekomst meer mensen van huis uit werken en studeren. Dit vraagt erom woningen dusdanig te bouwen, dat ze makkelijker aan te passen zijn aan de wensen van het moment.

### **Advieswerk**

In 2020 blijft VAC Raalte woningen, wooncomplexen, en de woonomgeving beoordelen op de doelmatigheid van het dagelijks gebruik. Het beoordelen van tekeningen, de ontwikkelingen rond het Douma terrein, waar in de toekomst levensloopbestendig gebouwd gaat worden, het ontwerp voor nieuwbouw van Stevenskamp zullen wij blijven volgen.

Wij zijn de pas ontwikkelde module "Goed Wonen Check" (bestaande bouw) van VACpunt Wonen aan het testen. In de loop van het jaar zal er ook een check op de markt gebracht worden voor nieuwbouw. Door gebruik te maken van de Goed Wonen Check is het de bedoeling dat de VAC's in heel Nederland een unaniem advies geven. In deze check zijn ook de laatste ontwikkelingen op het gebied van landelijke wet- en regelgeving verwerkt.

Daarnaast kunnen particulieren, bouwbedrijven, architecten en projectontwikkelaars VAC Raalte om advies vragen.

### **Communicatie en PR**

VAC Raalte wil graag meer bekendheid binnen de gemeentelijke organisatie, in het bijzonder bij de medewerkers van de afdelingen die met bouwen, wonen en woonomgeving te maken hebben. Door middel van een presentatie wil VAC Raalte hen informeren over de VAC-activiteiten. In het komende overleg met de wethouder zullen wij dit gaan bespreken. Het onderhouden van goede contacten met Woningstichting Salland Wonen staat hoog op de agenda. Natuurlijk blijft VAC Raalte te vinden op beurzen en andere bijeenkomsten met betrekking tot wonen. Ook het beschikbaar stellen van actuele informatie op onze website [www.vacraalte.nl](http://www.vacraalte.nl) heeft de aandacht.



## OVERZICHT ACTIVITEITEN 2019

- 03-01 Nieuwjaarsreceptie gemeente Raalte
- 15-01 VAC Vergadering
- 31-01 Bezoek aan DDMC digitale drukkerij
- 01-02 Tekeningen van Bruggehoofd beoordelen
- 19-02 Reguliere VAC vergadering
- 09-04 Bezichtiging Maria-Oord Luttenberg
- 10-05 Enquête VAC punt Wonen bespreken
- 14-05 Aanbieden jaarverslag aan Salland Wonen
- 21-05 Reguliere VAC vergadering
- 21-05 Aanbieden jaarverslag aan wethouder W.Wagenmans gemeente Raalte
- 20-05 Relatie dag VACpunt Wonen
- 07-06 Bijeenkomst in Apeldoorn met meerdere VAC's uit Nederland
- 08-07 Meepraten/denken herinrichting centrum
- 09-07 Reguliere VAC vergadering
- 12-07 Opening Maria-Oord Luttenberg
- 13-08 Interview met Anja Holtmaat over de Boerschop voor artikel in Salland Weekblad
- 09-09 Website updaten
- 10-09 Telefonisch interview voor visitatie Salland Wonen
- 17-09 Reguliere VAC vergadering
- 11-10 Modelwoning Angeli Custodes bekeken en geadviseerd
- 04-11 Vooroverleg voor bespreking met aannemer Haasse over Bruggehoofd
- 08-11 Gesprek met aannemer Haasse in Rijssen over Bruggehoofd
- 09-11 Bepacom bedrijfsbezoek gas loos en energie neutraal bedrijf
- 25-11 Evaluatie brainstormavond Centrumplan
- 26-11 Reguliere VAC vergadering
- 26-11 Bijeenkomst VAC Punt Wonen in Geldermalsen
- 29-11 Tekeningen Oudheidskamer Wijhe besproken en geadviseerd
- 17-12 Bezichtiging De Werfhorst
- 18-12 Opening Buiten Gewoon Thuis woningen in Heeten
- 21-12 Opening De Werfhorst
- 26-11 Bijeenkomst VAC Punt Wonen in Geldermalsen





## BEZICHTIGING / OPENING MARIA-OORD LUTTENBERG

Op 9 april 2019 waren we uitgenodigd om een kijkje te nemen in Maria-Oord in Luttenberg. In het voormalig verzorgingshuis worden 11 huurappartementen gebouwd voor 55+'ers. Ook worden er 8 koopappartementen gerealiseerd. De bouwwerkzaamheden waren bijna zover dat binnenkort de toekomstige bewoners de sleutels krijgen van hun appartement.

Herman Holtmaat van Stichting LuttenbergWoont leidde ons rond. We hebben 2 appartementen bekeken en die hebben we - zoals het de VAC betaamt - met kritische ogen bekeken en hier en daar hebben we enige opmerkingen geplaatst. Zo was een voordeur verkeerd afgehangen en in de keuken was naast het kooktoestel geen afzetruimte.

De appartementen zijn niet erg ruim maar er is voldoende ruimte voor de nodige spulletjes.



Op 13 juli 2019 was de officiële opening, waarbij wij ook aanwezig waren. Het resultaat mag er zijn. De nieuwe bewoners van Maria-Oord, de inwoners van Luttenberg en alle overige betrokkenen zijn enorm blij met het resultaat van de jarenlange inzet. Vol trots opende voorzitter Theo Solen, van Stichting LuttenbergWoont in aanwezigheid van de vele genodigden het vernieuwde Maria-Oord.





## CENTRUMPLAN

VAC Raalte behartigt de belangen van de woonconsument. Daarom zijn wij op onderstaande uitnodiging via Facebook ingegaan.

*Wil jij meedenken over het centrum van Raalte?*

*Wij willen ons winkelgebied graag aantrekkelijk houden. Daarvoor is actie nodig. Zo kan de verlichting, het groen en de Grote Markt wel een opknappbeurt gebruiken.*

*Wat denk jij dat er nodig is om het centrum van Raalte 'toekomst proof' te maken? Denk op maandag 8 juli van 19.00 uur tot 21.30 uur met ons mee in het Kulturhus Raalte. Wij zorgen voor een leuke spelvorm, waarin jij je mening kwijt kunt. Voorbereiding of voorkennis is zeker niet nodig. De avond wijst zich vanzelf.*

Samen met vertegenwoordigers van de in het centrum gevestigde ondernemers/winkeliers, gemeenteraadsleden, bestuurders van de GAR en de Plaskerk, verkeersadviseurs van de Gemeente Raalte en adviseurs stads-/dorpsontwikkeling van de provincie Overijssel zijn wij in groepen met elkaar in gesprek gegaan.

Door middel van een spel kwamen onderstaande thema's ter sprake. Iedereen kon 10 pionnen verdelen over de volgende onderwerpen met daarbij een toelichting:

- cultuurhistorie
- toegankelijkheid
- veiligheid
- duurzaamheid
- aantrekkelijkheid
- uitstraling.



Ten slotte hebben wij uit veel kaartjes een viertal punten per onderwerp gekozen en ook een kaartje dat direct de prullenbak in kan.

Tijdens de gezamenlijke afsluiting kregen de onderwerpen uitstraling, aantrekkelijkheid en toegankelijkheid de meeste pionnen (stemmen).

Veiligheid en duurzaamheid wordt als een gegeven beschouwd.

De architecten hebben deze uitkomsten verwerkt in "de visie" van het Centrumplan.

De visie is op 25 november gepresenteerd als een "Beleving lus". De beleving lus bestaat uit de Grote Markt met de winkelstraten. Als je als voetganger in de toegangssteegjes loopt, is het idee dat de verlichting met je "mee loopt". De bestrating in alle steegjes wordt identiek uitgevoerd.

In de visie is het groen toevoegen aan de Grote Markt een heel belangrijk punt voor de leefbaarheid van het centrum. Het plein voor Neuf en de Plaskerk krijgt in de toekomst een nieuwe uitstraling waarbij de oude waterpomp zal worden teruggeplaatst.

De bestaande hoek voor de AH en Aldi wordt als een mooi geheel ervaren. Er is beplanting aanwezig en er zijn ook plekken gecreëerd om te zitten.

Op dit moment wordt de visie verder uitgewerkt tot een ontwerpplan. Wij kijken er naar uit.



## “Prettiger wonen met het advies van de woonadviescommissie”

Interview Jannieke Groteboer met VAC Raalte en Anja Holtmaat, initiatiefneemster van het project De Boerschop te Luttenberg.

Ga je een nieuw huis bouwen? Of je huidige woning verbouwen? Wil je weten of je huis straks prettig woont of levensloopbestendig is? Klop dan eens aan bij VAC Raalte, de woonadviescommissie in onze gemeente. Zij geven praktische adviezen waar je bij de bouw van je woning rekening mee kunt houden.

Anja Holtmaat deed onlangs een beroep op de woonadviescommissie. Anja zet samen met haar zoon een kleinschalig zorgcomplex ‘De Boerschop’ in Luttenberg op. Ze werd benaderd door de penningmeester van de VAC met de vraag of de commissie iets voor haar kon betekenen. Anja: “Ik heb de bouwtekening van de Boerschop opgestuurd en vervolgens kreeg ik op basis van de tekening advies.”



De VAC wordt regelmatig gevraagd om mee te denken met projecten. Zo adviseren ze Salland Wonen, de gemeente Raalte, maar ook bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Bij de ontwikkeling van het Postkwartier dacht de VAC mee met Koopman Vastgoed. Ook bij de ontwikkeling van Tijenraan zat de VAC aan tafel.

Bij de Boerschop gaat het om een verbouwing van een bestaand pand voor een specifieke doelgroep: zorgbehoevende mensen. Marianne Rosenkamp, voorzitter: “Als het om zorg gaat letten we op andere dingen. Zo adviseren we bijvoorbeeld schuifdeuren. Ook letten we er op dat er voldoende ruimte is om te draaien met een bed. Deze tips hoefden we Anja met haar jarenlange ervaring in de zorg eigenlijk al niet meer te geven.” Anja vult aan: “Toch vond ik het prettig om de tips op papier te hebben. Dit kon ik meenemen naar de architect. Zo stond ik voor mijn gevoel er niet alleen voor.”

Anja: “Iedereen die aan de slag gaat met een bouwproject kan ik aanraden om contact te zoeken met de VAC. Zelf weet je misschien niet goed waar je je op moet letten bij de bouw van een nieuw huis. De VAC weet het wel en ze delen graag hun tips.”

Artikel geschreven door Jannieke, communicatieadviseur gemeente Raalte

*PS. Begin maart kregen we bericht van Anja Holtmaat dat het project “de Boerschop” niet doorgaat. Ze is erg teleurgesteld en hoopt dat ze het project alsnog elders in Luttenberg kan realiseren.*



## BEZICHTIGING “DE WERFHORST”



Op 17 december kregen we de gelegenheid om de transitie van kantoorgebouw naar appartementen van het voormalig kantoorgebouw “De Werfhorst” aan de Botermakerstraat te Raalte te bekijken. Toby Reimert (SW) leidde ons rond en we hebben in alle appartementen een kijkje kunnen nemen. De woningen zijn geschikt voor 1 en 2 persoons-huishoudens. Ze zijn 60 tot 65 m<sup>2</sup> groot.

Ze hebben geen gasaansluiting meer maar worden verwarmd door een centrale biomassa installatie. Omdat het een transitie betreft kon niet alles volgens de VAC Woonkwaliteitswijzer uitgevoerd worden. Zo moest er rekening gehouden worden met ijzeren pilaren die ‘in de weg stonden’.



De architect is er toch in geslaagd om 14 duurzame appartementen te realiseren, waarin het goed wonen is. Op 22 december volgde de officiële opening.

### Opening “De Werfhorst”

Voor de opening op 22 december verwelkomde directeur-bestuurder van Salland Wonen, Marijke Kool, o.a. de vorige en huidige gebruikers van het gebouw.

Ze vertelde hoe de transformatie tot stand gekomen is en bedankte iedereen die hieraan heeft meegewerkt.



Hierna gaf ze het woord aan wethouder

Wagenmans die zei trots te zijn op zo'n mooi gebouw in de gemeente Raalte.

In de verte zagen we een arrenslee met de Kerstman aankomen. Deze zou symbolisch het gebouw openen door de lichtjes van een, door Salland Wonen geschonken kerstboom, ontsteken. Waarna de genodigden het gebouw konden bezichtigen



## BUITENGEWOONTHUISWONINGEN

Op diverse locaties worden, in opdracht van Salland Wonen, de zogenaamde buitengewoonthuiswoningen gerealiseerd. De woningen zijn bestemd voor een- of tweepersoonshuishoudens en zijn geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Op de begane grond is een ruime woonkamer met keuken en boven zijn er altijd twee slaapkamers en een badkamer. De draaicirkel in b.v. de badkamer is dusdanig dat de woning ook geschikt is voor mensen die zorg nodig hebben. Door een "luie trap" te plaatsen kan er eventueel een traplift geplaatst worden. Elke woning heeft een eigen, losstaande, berging. De woningen zijn energieneutraal en aardgasloos. Ze worden gebouwd door aannemersbedrijf Valk uit Daarle.

VAC Raalte heeft de bouwtekeningen bekeken en advies en opmerkingen zijn besproken.

**Op 18 december werden in Heeten de eerste BGTwoningen geopend.**

VAC Raalte was bij de opening aanwezig en wij zijn met een kritisch oog door de woningen gelopen. Het was voor het eerst dat de VAC te maken kreeg met energie-neutrale woningen.



Wat opviel waren de robuuste luchtverwarmingspomp en de buitenunits. De units zijn voor de berging geplaatst en zijn niet bepaald een 'kunstobject'. De VAC had liever gezien dat ze achter de berging geplaatst werden, maar i.v.m de meerkosten van extra omheining kon dit niet gerealiseerd worden.

