



*VAC*  
*RAALTE*  
*JAARVERSLAG*  
*2022*





**STICHTING**  
**VAC RAALTE**  
**ADVIESCOMMISSIE VOOR DE WONINGBOUW**

Secretariaat:

B.J.Haarsman

Brugstraat 21

8102 EP Raalte

Telefoon 0572-353976

Email [info@vacraalte.nl](mailto:info@vacraalte.nl)

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



## INHOUD

Samenstelling	3
Voorwoord	4
Doelstelling	5
Werkplan	6
Overzicht activiteiten	7
VACpunt Wonen - WAC Zeewolde	8
Dag van de Bouw	9
Fietstocht langs potentiële bouwlocaties	10/11
Oplevering 50 <sup>e</sup> BGT-woning te Nieuw Heeten	12



## SAMENSTELLING STICHTING 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 2022 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; van Woningstichting Salland Wonen, particulieren, de gemeente Raalte, architecten, bouwbedrijven en projectontwikkelaars over de praktische en kwalitatieve bruikbaarheid van woningen, openbare gebouwen en de woonomgeving.

### Terugblik

De corona-epidemie was in 2022 grotendeels achter de rug. De epidemie zorgde wel voor nieuwe inzichten. Thuiswerken wordt steeds meer aanbevolen. Bij het bouwen van woningen zal er rekening gehouden moeten worden met een werkplek in de woning.

De bouw van het appartementencomplex Bruggehoofd is afgerond. Wij hebben het prachtige complex kunnen bezichtigen. Het is jammer dat wij hier niet vanaf het begin bij betrokken mochten zijn. Vooral sommige indelingen hadden beter gekund en ook de wisselschakelaars misten wij bij enkele ingangen.

In Heumen hebben wij een kerk kunnen bezoeken die wordt getransformeerd naar een appartementencomplex voor jongeren en senioren. De oorspronkelijke glas-in-loodramen, de vorm van de doopkapel en de prachtige ingang van het gebouw blijven behouden. Met deze kennis hopen wij in de toekomst mee te mogen denken over de Pauluskerk in Raalte.

In de zomer hebben wij een fietstocht door Raalte gemaakt om de toekomstige bouwlocaties in kaart te brengen. Bij een bezoek aan Tala in Broekland hebben wij ons laten informeren over de bouw in een hal van houten woningen, die later als units in één dag worden geplaatst en afgewerkt. Goed te zien dat de Buitengewoonthuiswoningen worden doorontwikkeld, inmiddels is de 50<sup>e</sup> opgeleverd. Stevenskamp, waarbij we vanaf het begin betrokken waren, is geopend. Een prachtig toekomstbestendig zorgcentrum in de landelijke omgeving van Heeten.

Het overkoepelende VACpuntWonen is bezig met het vinden van een nieuwe vorm als stichting. In de tussentijd hebben wij een goed regionaal overleg gehad in Zeewolde met verschillende VAC's en WAC's.

### Vooruitblik

Onze expertise is gevraagd voor een project in de gemeente Olst-Wijhe. De bouw van 76 flexwoningen blijven wij volgen, net als alle andere mogelijke projecten in onze eigen gemeente. Daarnaast gaan wij onze kennis van duurzaamheid op peil brengen met een bezoek aan het Innovatie Centrum Duurzaam Bouwen in Rotterdam.

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

VAC Raalte, adviescommissie voor de woningbouw

Marianne Rosenkamp, voorzitter



## DOELSTELLING

De Stichting Advies Commissie Raalte, VAC Raalte heeft als doel:

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.

Het verbeteren van de gebruikskwaliteit van nieuw te bouwen of te renoveren woningen, woongebouwen en woonomgeving en het behartigen van de belangen van woonconsumenten hierin. Een VAC-advies is vrijblijvend, vertrouwelijk, kosteloos en kan/zal vaak kostenbesparend werken en/of de ontwikkelaar van ideeën voorzien. Bij de ontwikkeling van zorggebouwen, zorgunits en seniorenwoningen probeert VAC Raalte in het kader van de WMO te voorkomen dat er, in een later stadium, aanpassingen gedaan moeten worden waardoor extra kosten ontstaan.

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 doelstellingen te bereiken zijn:

- gemeente Raalte
- Woningstichting SallandWonen
- architecten
- bouwondernemingen
- particuliere opdrachtgevers



## WERKPLAN 2023

### **Maatschappelijke ontwikkelingen**

Een nieuw kabinet, met een voor de woningmarkt beloftevol regeerakkoord! Dat is het vertrekpunt om in 2023 echte stappen te verwachten. Woningnood, klimaatopgaven, er is groot onderhoud nodig! Met het nieuwe kabinet komt er ruimte voor corporaties om te investeren.

Door de ontwikkeling van de nieuwe omgevingswet zijn er mogelijkheden om anders te bouwen. 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 flexwoningen komen en er zal minder traditioneel gebouwd worden. Ook het thuiswerken vraagt erom woningen dusdanig te bouwen dat ze makkelijker aan te passen zijn aan de wensen van het moment.

### **Advieswerk**

In 2023 blijft VAC Raalte woningen, wooncomplexen en de woonomgeving beoordelen op de doelmatigheid van het dagelijks gebruik. Het beoordelen van tekeningen, de ontwikkelingen rond het Doumaterrein, de bouw van woningen op de Brink en de transitie van het Kulturhus zullen wij blijven volgen. Daarnaast kunnen particulieren, bouwbedrijven, architecten en projectontwikkelaars VAC Raalte om advies vragen. Wij zullen workshops blijven volgen om ons advieswerk volgens de laatste normen te kunnen blijven doen.

### **Communicatie en PR**

Het onderhouden van goede contacten met Woningstichting Salland Wonen staat hoog op de agenda, evenals het contact houden met de wethouder. Ook het beschikbaar stellen van actuele informatie op onze website [www.vacraalte.nl](http://www.vacraalte.nl) heeft de aandacht.



## OVERZICHT ACTIVITEITEN 2022

- 27-01 Bezichtiging appartementen Bruggehoofd in Raalte
- 02-03 Bezoek open huis Bouwbedrijf Hoogeslag
- 15-03 Telefonisch en via mail contact met WAC Ede over gratis advies
- 07-06 Afscheid wethouder W. Wagenmans
- 18-06 Bezoek open dag transformatie kerk naar appartementen locatie H.Georgiuskerk in Heumen
- 14-07 Fietstocht langs toekomstige bouwprojecten in Raalte
- 25-07 Sleuteluitreiking 50e BGT-woning in Nieuw Heeten
- 30-09 Overleg over VACpunt Wonen
- 04-10 Bezoek aan TALA in Broekland, producent van prefab woningen, met rondleiding in fabriek
- 11-10 Regionaal overleg voortbestaan VAC's en WAC's in Zeewolde
- 12-10 Aanbieden van het jaarverslag van 2021 aan wethouder A. Kreule
- 25-10 Aanbieden van het jaarverslag 2021 aan directeur M. Kool en H. Haarsman, manager vastgoed Salland Wonen



*Appartementen gebouw Bruggehoofd*



*Werkplaats Tala*

### 6 reguliere vergaderingen

- 18-01 Vergadering
- 22-03 Vergadering waarbij overleg met Nienke Spiegelenberg, senior projectleider en omgevingsmanager adviesgroep planvorming en strategie Gemeente Raalte
- 22-05 Vergadering
- 05-07 Vergadering
- 13-09 Vergadering
- 22-11 Vergadering



## VACPUNT WONEN

Tijdens de digitale bijeenkomst van het bestuur VACpunt Wonen (Willem Englebert en Bastiaan Benz van SKW-certificering) met alle VAC's en WAC's in december 2021, is besloten dat er een nieuw bestuur gaat komen. De belangrijkste taak voor het nieuwe bestuur zal zijn het omvormen van de Stichting VACpunt Wonen naar een vereniging.

Het nieuwe bestuur van VACpunt Wonen bestaat uit Emmy Galama (WAC Zaamslag) en Nelleke Nelis. Op 11 juli 2022 is er in kleine kring gesproken met adviseur professor Masi Mohammadi van de TU Eindhoven om een inventarisatie te maken voor VACpunt Wonen Nieuwe Stijl. Mogelijkheden worden er ook gezien door drs. Leonie van Buren (promotie TU Eindhoven huisvesting senioren). Met een eigentijds model kunnen dan subsidies ter ondersteuning worden aangevraagd. Om een doorstart te maken heeft VACpunt Wonen ook bijdrages nodig van de lokale VAC's en WAC's. Ze hebben echter niet in beeld wie er nog lid is, welke VAC/WAC nog actief is. VACpunt Wonen had graag meegedaan aan het regionaal overleg. Dit is wat anders gelopen, waardoor er in 2022 geen verdere ontwikkelingen meer zijn geweest.

## VACWONEN ZEEWOLDE

Op 11 oktober 2022 heeft VACwonen Zeewolde een bijeenkomst in de regio georganiseerd. Met elf VAC's en WAC's hebben wij vergaderd op het gemeentehuis van Zeewolde.

Elke VAC/WAC vertelde over de manier van werken, de contacten met de gemeentebestuurders en de woningbouwvereniging. Het aantal adviezen, sommige meer gericht op nieuwbouw, andere meer gefocust op transitie van woningen.

Ervaringen zijn uitgewisseld, gratis adviezen blijven wenselijk en ook de manier waarop de adviezen worden aangeboden was een punt van discussie. Volgens een bepaald model een advies geven is wenselijk en professioneel. Echter de ontwikkelde tool van VACpunt Wonen is niet doeltreffend. Een advies kort en bondig levert meer feedback op dan een verslag van 30 pagina's. Afgesproken dat wij checklijsten met elkaar uitwisselen om zo alle details te kunnen blijven beoordelen.

Samenwerking op gebied van opleiding is wenselijk en WAC Ede zal daar het voortouw in nemen.

## DAG VAN DE BOUW

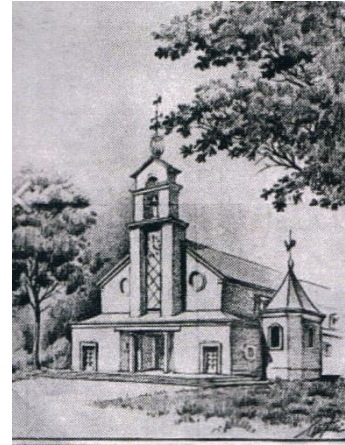
Op 18 juni zijn we afgereisd naar Heumen, een kleine gemeente in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Hier wordt de H. Georgius Kerk verbouwd naar appartementen. De kerk is in 1951 gebouwd door Bouwbedrijf Giesbers uit Wijchen, dat nu ook de transformatie naar 17 appartementen voor senioren en starters uitvoert.

De kerk behoudt haar karakter: de beeldbepalende voorgevel wordt zoveel mogelijk intact gelaten, de gebrandschilderde ramen blijven behouden, maar worden omgedraaid en in dubbel glas gezet. Alle appartementen worden gasloos.

Op de begane grond komen appartementen voor starters, de appartementen voor ouderen komen op de verdieping. Deze appartementen krijgen een in het dak uitgespaard terras. De kapel op de begane grond is bij het eerste appartement getrokken, een bijzondere achthoekige ruimte met glas-in-loodramen.

Naast de kerk aan de achterkant wordt de voormalige sacristie verbouwd tot een ruimer appartement.

Tijdens de open dag was nog niet bekend of de appartementen verkocht of verhuurd gaan worden. Er was duidelijk belangstelling van jonge mensen die graag in de gemeente blijven wonen.



Na de transformatie wordt de voormalige kerk een prachtige woonplek midden in het dorp, tegenover de Sint Joriskerk uit de 15<sup>e</sup> eeuw.

## FIETSTOCHT LANGS (POTENTIËLE) TOEKOMSTIGE BOUWLOCATIES

Tijdens een vergadering kwam het idee naar voren om de toekomstige bouwlocaties in en om Raalte in kaart te brengen. We zijn natuurlijk niet helemaal op de hoogte waar en wanneer er gebouwd/gerenoveerd wordt. Alle locaties die we in kaart gebracht hebben, hebben we uit de media of persoonlijk vernomen.

### Locatie 1 Smederij Disselhorst

De eigenaar is inmiddels op leeftijd en heeft tijdens een buurpraatje aangegeven dat hij het pand wel wil verkopen.



### Locatie 2 Pand Van Rossum

Kerkstraat, verbouw winkel en magazijn naar 4 appartementen.

### Locatie 3 Hondemotsweg

In het kader van rood voor rood is hier een vergunning aangevraagd voor 12 woningen door de heer Franken.

### Locatie 4 Franciscushof Zuid

Tussen de N35 en het voormalig Franciscushof ligt een nieuwbouwplan. Plaats voor ± 163 woningen.



### Locatie 5 Arkelstein 2

Dit kantoorgebouw wordt omgebouwd tot 31 appartementen voor mensen die dringend (tijdelijk) woonruimte nodig hebben.

### Locatie 6 Oostzijde Sallandse poort.

In bezit van Timmerhuis Projecten. De grondeigenaar heeft plannen om hier circa 50 woningen te bouwen. Een mix van huur- en koopwoningen.

### Locatie 7 terrein Douma Deuren

BPD ontwikkeling gaat hier verschillende types woningen bouwen, van 2-onder-een-kap- en rijwoningen tot vrijstaande woningen en ook een kleinschalig appartementencomplex.



## Locatie 8 terrein de Roef

Junco B.V. is eigenaar van deze locatie en gaat samen met de gemeente plannen maken voor herontwikkeling van dit terrein.

## Locatie 9 terrein oude machinefabriek Stappenbelt



Hoek Elzenlaan - Deventerstraat. Er lagen plannen voor 10 koopwoningen. Deze plannen zijn om onduidelijke redenen op de lange baan geschoven.

## Locatie 10 Strunk

Eigenaar gemeente Raalte. Hier is al veel over gezegd en geschreven. De gemeente gaat het pand waarschijnlijk afstoten.

## Locatie 11 Pauluskerk

De plannen zijn nog onduidelijk. De plannen voor een Knarrenhof gaan definitief niet door. Dit vinden wij als VAC niet alleen ontzettend jammer, maar ook een gemiste kans om een leuke woonvorm te bouwen voor jong en oud!

## Locatie 12 Hartkamp terrein de Ware

Salland Wonen wil hier 24 zorgenheden bouwen verdeeld over 3 woonblokken. Het is de bedoeling om de indeling flexibel te houden, zodat de 24 woningen samen te voegen zijn tot 12 woningen.

## Locatie 13 de Brink

Terrein voormalige school, is inmiddels bekend. Er worden 20 woningen gebouwd. De bouw start waarschijnlijk in de tweede helft van 2024.



## Locatie 14 Grote Markt 8

Dit kantoorpand staat al 2 jaar leeg. In 2021 is er een aanvraag geweest voor bouw van 9 appartementen. Daarna bleef het stil!



## Locatie 15 Kulturhus

Eigenaar Salland Wonen heeft plannen om op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping de kantoorruimtes te transformeren naar 16 appartementen.



## Oplevering 50e Buitengewoonthuiswoningen te Nieuw Heeten



Maandagochtend 25 juli waren we uitgenodigd door SallandWonen om aanwezig te zijn bij de feestelijke oplevering van de 50<sup>e</sup> buitengewoonthuiswoning te Nieuw Heeten. Daar gingen we, als afgevaardigden van de VAC, graag op in. Zo konden we met eigen ogen bekijken of ons advies ter harte genomen is!

We werden verwelkomd door een communicatiemedewerker van Salland Wonen. Zij dacht dat wij een van de nieuwe bewoners waren. We hebben uitgelegd dat we van de VAC zijn en toen ging er een lichtje bij haar branden. Intussen was Marijke Kool ook aangekomen en werden we door haar vriendelijk begroet. Na de koffie nam zij het woord en samen met een medewerker van Aannemersbedrijf Valk werd er een bord onthuld met de locaties van alle 50 woningen.

Daarna konden we een van de woningen bekijken. Ten opzichte van de eerste BGT-woningen waren er wel een paar aanpassingen gedaan. Zo waren de leuning van de trap dichter bij elkaar geplaatst. De radiator in de badkamer is kleiner en hoger geplaatst. Daardoor is de kans dat de wcd nat wordt aanzienlijk kleiner.

In de keuken is er onder de spoelbak ruimte voor een vaatwasser. Althans dat werd op een bordje vermeld. Er is wel een afvoer en kraan aanwezig maar de wcd ontbreekt!



Door een toekomstige bewoner werden we nog opmerkzaam gemaakt op de vlizotrap. De afstand tussen de laatste trede en de zoldervloer is maar liefs 40cm!



De buitenunit van de warmtepomp is ten opzichte van de eerdere woningen in de lengte voor de berging geplaatst. Op onze vraag waarom de buitenunits niet achter de bergingen zijn geplaatst (er is voldoende ruimte!) kregen we als antwoord dat achter de berging geen optie was, omdat dit vandaalgevoelig zou zijn. Achter het hekwerk komt nog een voetpad. Jammer, gemiste kans!

