



Structuurvisie Raalte 2025+

'de kracht van de kernen'



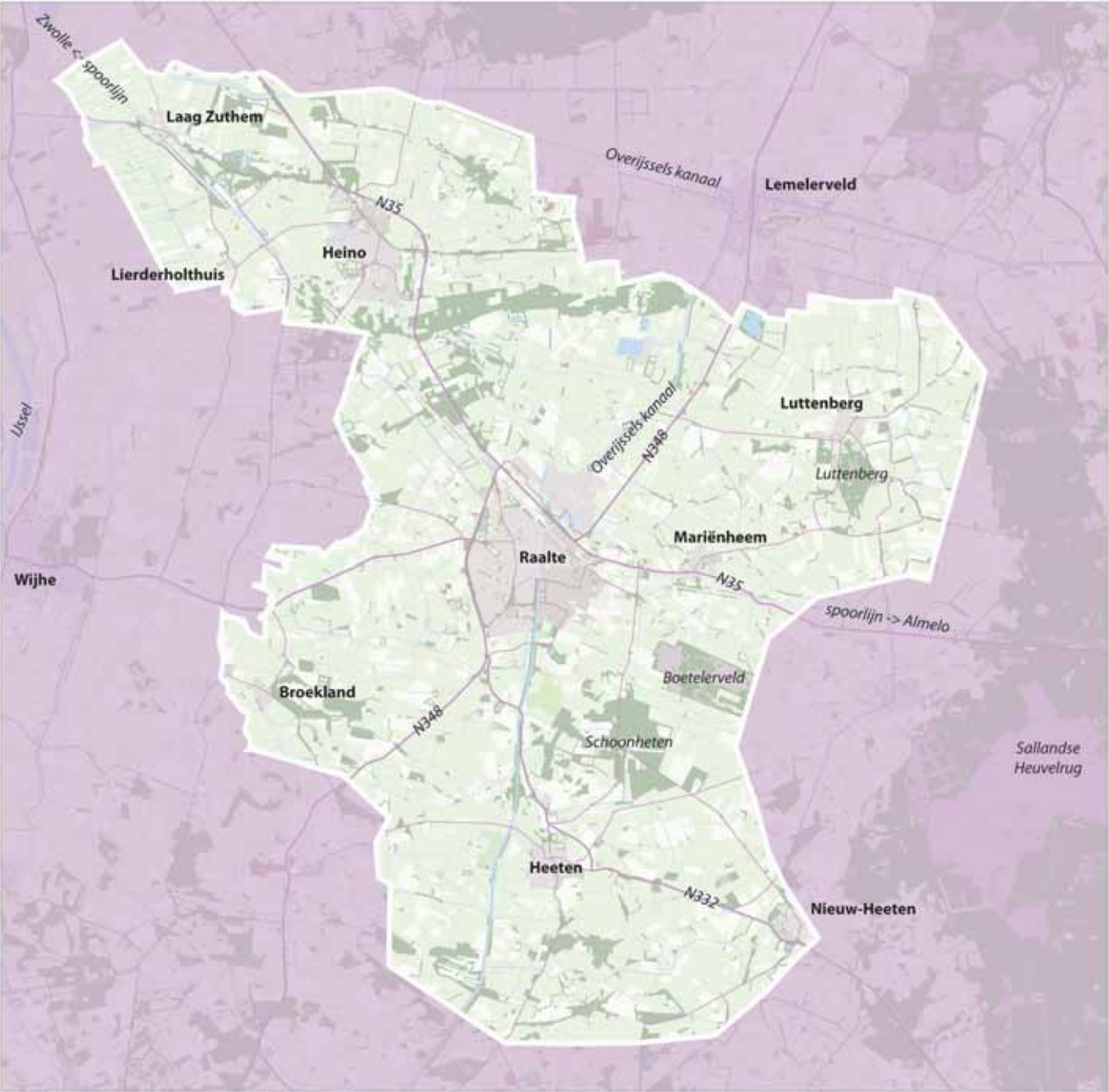
Structuurvisie Raalte 2025+

'de kracht van de kernen'

ontwerp structuurvisie - januari 2012

bureau **Nieuwe Gracht**

NAMENKAART



Voorwoord



visie op de toekomst

Uitgaan van eigen kracht en identiteit staat centraal in de visie die Raalte heeft op haar toekomst. Zo wordt bewust voortgebouwd op het karakter van Raalte als plattelandsgemeente in een mooi en afwisselend landschap. En waar mogelijk worden deze waarden versterkt.

de kracht van de kernen

Voor de negen kernen binnen de gemeente is in deze structuurvisie veel aandacht, vaak beginnend bij de kleinste. De kernen vormen namelijk de basis voor een gemeente waar ook in 2025 leefbaarheid en noaberschap centraal staan. Alle kernen krijgen waar mogelijk ontwikkelingsruimte. Niet om te groeien, maar om speelruimte te bieden voor vernieuwing. Hiermee kan worden ingespeeld op opgaven als vergrijzing, eenzaamheid, ontgroening, een op termijn wellicht afnemende bevolkingsomvang en voorzieningen die op veel plaatsen onder druk staan. En dat alles in een wereld waarin mensen nog steeds mobieler worden en waarin technologie en internet een steeds grotere rol spelen. Al deze zaken hoeven echter niet altijd bedreigingen te zijn, ze bieden ook mogelijkheden voor de lange termijn.

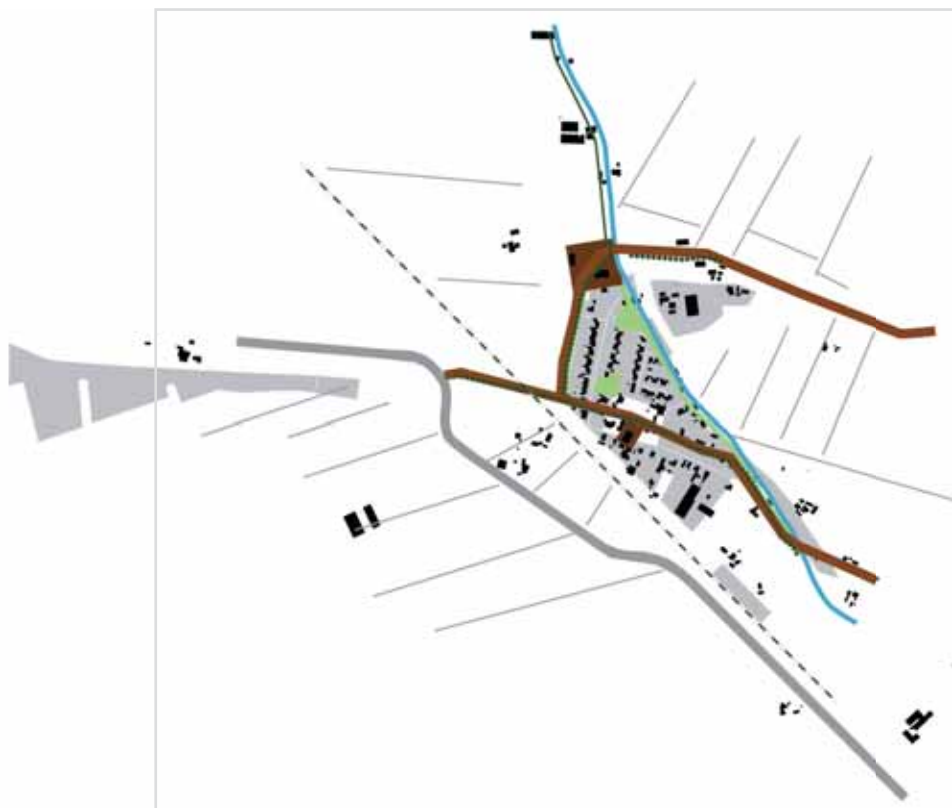
ontwikkelingsruimte en kwaliteit, geen schijnexactheid

Waar de kernen ontwikkelingsruimte wordt geboden is autonome groei het uitgangspunt. Exacte ontwikkelingen per kern zijn voor een periode van 15 jaar niet te geven en deze visie zet daarom in op een tweejaarlijkse monitoring van de werkelijke ontwikkelingen. Als dit leidt tot keuzes zal 'kwaliteit' altijd centraal staan. Want Raalte staat er goed voor en dat willen we graag zo houden.

Wout Wagenmans

wethouder ruimtelijke ordening

Inhoud



LAAG ZUTHEM

Samenvatting	9
1. Inleiding	11
2. Raalte vroeger	13
2.1 Ontstaansgeschiedenis van het landschap	13
2.2 De rol van het water	15
2.3 De negen kernen	17
2.4 Archeologie	19
3. Raalte nu	21
3.1 Ruimtelijke opbouw	21
3.2 Raalte in cijfers	23
3.3 Bestaand beleid	26
3.4 Rijks- en provinciaal beleid	31
4. Opgaven & Ambities	33
4.1 Ruimtelijke opgaven	33
4.2 Programmatische opgaven: woningbouw	35
4.3 Programmatische opgaven: bedrijvigheid	37
4.4 Programmatische opgaven: voorzieningen	37
4.5 Ambities	39
5. Visie 2025+	43
5.1 Visie op hoofdlijnen	43
5.2 Afwegingskaders	45
5.3 Beschrijving visiekaart 2025+	49
5.4 De negen kernen	52
5.5 Afwegingskader herontwikkelingslocaties	59
6. Uitvoering	61
6.1 Kosten en kostenverhaal	61
6.2 Fasering	63
6.3 Ruimtelijk investeringsprogramma	65

Bijlagen

Het hoofdrapport van deze Structuurvisie is zo beknopt mogelijk gehouden. Uitgebreide sectorale analyses en beschrijvingen van bestaand beleid zijn te vinden in de bijlagen.

1.	Demografie & Leefkwaliteit	71
1.1	Bevolkingsopbouw	71
1.2	Wonen	74
1.3	Winkelstructuur	75
1.4	Maatschappelijke voorzieningen	81
2.	Economie & Profilering	85
2.1	Bedrijvigheid	85
2.2	Landbouw	89
2.3	Toerisme en recreatie	94
3.	Resultaten schets sessie	99
	Geraadpleegde literatuur	105
	Colofon	107

Samenvatting



NIEUW-HEETEN

structuurvisie 2025+ (hoofdstuk 1)

In deze structuurvisie legt Raalte het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de nieuwe wet ruimtelijke ordening uit 2008. Waar nodig wordt verder gekeken dan 2025, vandaar de titel structuurvisie 2025+.

ontstaansgeschiedenis (hoofdstuk 2)

De ontstaansgeschiedenis van Raalte is nauw verbonden met de landschappelijke onderlegger en het watersysteem. In totaal kunnen drie hoofdlandschapstypen worden onderscheiden: het stuwwallenlandschap van de Sallandse Heuvelrug en de Luttenberg, het laaggelegen rivierenlandschap van de IJsselvallei en de uitgestrekte dekzandlandschappen tussen Heuvelrug en IJssel. In dit landschap liggen de negen Raaltense kernen. Hoewel deze negen kernen zeer verschillend zijn hebben ze één ding gemeen. Ze zijn allemaal op de een of andere manier op hoger gelegen gronden ontstaan of gesticht, bijvoorbeeld op dekzandruggen of de flanken van een stuwwal.

Raalte nu (hoofdstuk 3)

Vandaag de dag is Raalte een landelijke gemeente, met een overwegend agrarisch buitengebied. De kleinschalige dorpen zijn kernmerkend voor de gemeente en de Sallandse identiteit komt er tot uitdrukking in het grote aandeel grondgebonden en vrijstaande woningen, oude routes en markante silo's. Grote(re) bedrijventerreinen zijn gekoppeld aan de vier grootste kernen en dan met name aan Heino en Raalte. Van de 37.000 inwoners wonen er zo'n 19.000 in de kern Raalte. In Heino, Heeten en Luttenberg tezamen wonen nog eens 16.500 mensen.

lopend beleid (hoofdstuk 3)

Raalte heeft de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in het ontwikkelen van sectoraal beleid. Met name voor het buitengebied zijn recent belangrijke plannen vastgesteld. De hoofdlijnen van dit beleid zijn overgenomen en in aanvulling hierop richt deze structuurvisie zich voornamelijk op de kernen.

Raalte, de provincie Overijssel en de buurgemeenten zetten zich al jaren in voor het oplossen van de congestie- en leefbaarheidsproblematiek rond de N348 en de N35. Op korte termijn start een verkenning naar mogelijke oplossingsrichtingen. Om dubbel werk te voorkomen doet deze structuurvisie geen uitspraken over de N35 en de N348. Wel worden de gemeentelijke wensen op tafel gelegd.

opgaven (hoofdstuk 4)

De opgaven waar Raalte voor staat zijn zowel ruimtelijk als programma-tisch van aard. De ruimtelijke opgaven concentreren zich met name in de kern Raalte en hebben te maken met de gebrekkige aanhechting tussen Raalte-Noord en het oude dorp, de bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het dorpscentrum en de inrichting van de spoorzone en de zone langs het Overijssels Kanaal.

De programmatische opgaven zijn - geheel in de geest van deze tijd - gericht op het afwegen van de (vele) mogelijkheden voor (nieuw)bouw tegen een teruglopend programma. Het aanwijzen van nieuwe bouwlocaties is daarmee niet aan de orde. Dat geldt zowel voor woningbouw als bedrijven-terreinen. Tegelijkertijd wordt het op het gebied van woningbouw steeds belangrijker de bouwstroom te koppelen aan de wensen van een verouderende bevolking. Kwaliteit is daarom in alle gevallen het uitgangspunt. Dat geldt ook voor de lastigste opgave waar Raalte voor staat, namelijk het zo goed mogelijk in stand houden van de voorzieningen in de kleine kernen.

visie 2025+ (hoofdstuk 5)

Raalte gaat ook voor de lange termijn uit van de kracht van de kernen. Zowel de economische kracht als de kwaliteit van leven beginnen immers bij diezelfde kernen. De volgende hoofdkeuzes liggen aan de visie ten grondslag:

- Er wordt onderscheid gemaakt tussen 7 relatief kleine kernen en de hoofdkernen Heino en Raalte. Voor de zeven kleine kernen wordt ingezet op het handhaven van in ieder geval een basis voorzieningenniveau. Daarbij hoort basisonderwijs en een ontmoetingsruimte. Gezocht wordt naar combinaties van functies in betaalbare (multifunctionele) accommodaties.
- Het handhaven van vitale kernen betekent ook ruimte bieden voor ontwikkeling en vernieuwing. Alle kernen krijgen daarom speelruimte, volgens het uitgangspunt 'eerlijk delen'. Bouwen dus in verhouding tot de huidige omvang. Dit is een trendbreuk met plannen uit het recente verleden, waarin met name voor Raalte, Heino en Heeten nog een wat grotere groei werd voorzien.
- Omdat het beschikbare programma terugloopt moet het zeer zorgvuldig worden ingezet. In elk geval voor het vullen van 'gaten' binnen de huidige kernen, maar bijvoorbeeld ook voor het realiseren van zo aantrekkelijk mogelijke dorpsranden. Herontwikkeling gaat echter voor uitbreiding.

- Ook bij eerlijk delen moeten echter keuzes worden gemaakt. Er is ruimte voor ruim 1.800 woningen en 'slechts' vraag naar 1.500 woningen. Het werkelijke verschil valt overigens iets kleiner uit. Zorgwoningen tellen namelijk niet mee bij de uiteindelijk gerealiseerde woningen, maar worden wel aan de aanbodzijde opgenomen.
- Met name Heeten en Raalte zitten te ruim in hun jas. In Heeten betekent dit dat de Veldegge slechts voor een deel voor 2025 ontwikkeld zal worden. Raalte moet vooral voortdurend afstemmen tussen herontwikkeling binnen de kern en de ontwikkeling van Salland II en de Franciscushof.
- Het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt is cruciaal, zowel aan de aanbod- als de vraagzijde. Er wordt daarom een tweejaarlijkse monitoring ingesteld, waarbij de gemeenteraad het laatste woord heeft over eventuele bijsturing.
- Voor bedrijventerreinen geldt een vergelijkbaar verhaal. Alle kernen krijgen ontwikkelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld voor kleinschalige (niet hinder-veroorzakende) bedrijvigheid in de dorpskernen. Grootschalige bedrijvigheid wordt geconcentreerd in Heino en Raalte. Ook hier moet Heeten schrappen in een deel van de eerder gemaakte plannen.

Om toekomstige keuzes tussen herontwikkelingslocaties mogelijk te maken is een afwegingskader opgenomen. Het bevat criteria voor voorrangsontwikkeling, maar tegelijkertijd ook een lijst van voorwaarden waar herontwikkelingsplannen aan moeten voldoen.

kosten en kostenverhaal (hoofdstuk 6)

Sinds het van kracht worden van de nieuwe Wro moet elke structuurvisie een uitvoeringsparagraaf bevatten. De uitvoeringsparagraaf in deze structuurvisie geeft een overzicht van de te ontwikkelen projecten en beschrijft hoe de gemeente om wil gaan met kostenverhaal. Oftewel: het in rekening brengen van kosten aan ontwikkelende partijen, bijvoorbeeld omdat de gemeente een weg moet aanleggen om het realiseren van een bedrijventerein mogelijk te maken. Raalte kent al een Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Deze wordt regelmatig herzien. Het overzicht blijft hiermee actueel en voortdurende herziening van de structuurvisie wordt ermee voorkomen.

1. Inleiding



wat is een Structuurvisie?

In deze Structuurvisie schetst de gemeente Raalte haar visie op het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025. Een Structuurvisie is een zogenaamde integrale toekomstvisie. Dat wil zeggen dat alle relevante beleidsvelden er in samenkomen, er onderlinge verbanden worden gelegd en keuzes worden gemaakt. Daarbij is vooral aandacht voor de ruimtelijke kant van de verschillende beleidsvelden.

voortbouwen op bestaand beleid

Waar mogelijk is bij het opstellen van deze Structuurvisie gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten en informatie en is meegelift op lopende discussies. Centraal staat de visie 'Samen vooruit Raalte 2020', maar bijvoorbeeld ook het (voorontwerp) Bestemmingsplan Buitengebied, het Waterbeheersplan Groot Salland, het Gemeentelijk Waterplan, het Landschapsontwikkelingsplan Salland (LOP), het Groenbeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoerplan (GVVP), de Structuurvisie Heino 2006-2020 en de Bedrijventerreinvisie bieden een belangrijke basis. Vooral voor het buitengebied is sprake van veel recent beleid. Bij het opstellen van deze Structuurvisie is daarom wat meer aandacht besteed aan de negen bebouwingskernen binnen de gemeente.

2025⁺

In een Structuurvisie wordt bewust ver vooruit gekeken. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op lange termijn ontwikkelingen, trends en prognoses. Het gaat dan bijvoorbeeld om bevolkingsontwikkeling, maar er moet ook gedacht worden aan minder voor de hand liggende zaken als technologische ontwikkelingen en toenemende eenzaamheid als gevolg van vergrijzing en individualisering. Vooral voor onderwerpen als bevolkingsontwikkeling en de vraag naar voorzieningen is het soms zinvol om nog verder vooruit te kijken dan 15 jaar. Vandaar dat deze Structuurvisie de titel 2025⁺ heeft meegekregen.

Ver vooruit kijken betekent echter niet dat een Structuurvisie ook minimaal 15 jaar 'houdbaar' is. De lange planperiode is vooral gekozen om goed onderbouwde keuzes te kunnen maken voor de komende 5 à 10 jaar. Op basis daarvan is een projectenlijst opgesteld die regelmatig tegen het licht moet worden gehouden. De Structuurvisie zelf is over maximaal 10 jaar aan actualisatie toe.

Wro 2008

In juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet verplicht alle gemeenten in Nederland één of meer Structuurvisies voor het eigen grondgebied op te stellen. De gemeente Raalte heeft gekozen voor het opstellen van één Structuurvisie voor de gehele gemeente. Een dergelijke Structuurvisie moet volgens de wet aan een aantal eisen voldoen. Zo moet de visie de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen beschrijven, daartussen integraal verbanden leggen en moet er een uitvoeringsprogramma in zijn opgenomen. Dat uitvoeringsprogramma moet zowel uitspraken doen over de te realiseren projecten als de beoogde financiering ervan. Vooral dit laatste punt verschilt van de traditionele Structuurvisies van voor 2008 en is bedoeld om gemeenten meer mogelijkheden te bieden om kosten voor aanleg en onderhoud van bijvoorbeeld wegen en voorzieningen te verhalen op ontwikkelende partijen.

planMER

De Wro wijst de Structuurvisie - naast het bestemmingsplan - aan als officiële planvorm. Een belangrijke consequentie hiervan is dat de mogelijkheid bestaat dat gekoppeld aan het opstellen van een Structuurvisie een planMER moet worden opgesteld. Daarvan is sprake als in een Structuurvisie zogenaamde planMER-plichtige activiteiten zijn opgenomen. Gekoppeld aan het opstellen van dit eindconcept heeft een toetsing plaatsgevonden waaruit bleek dat het opstellen van een planMER vooralsnog niet noodzakelijk is.¹

hoofdinfrastructuur

Raalte staat voor enkele grote opgaven op het gebied van hoofdinfrastructuur. Naar aanleiding van zowel de verkeerstechnische als de ruimtelijke situatie rond de N35 en de N348 start binnenkort een gezamenlijk onderzoek van regiogemeenten en provincie. Hierin zullen verschillende tracévarianten onderzocht worden. Om dubbel werk te voorkomen volstaat deze structuurvisie daarom met een beschrijving van de problematiek en de gemeentelijke wensen, maar worden geen definitieve (tracé)keuzes gemaakt.

gehanteerde werkwijze

Deze Structuurvisie is opgesteld in nauwe samenwerking met een gemeentelijke projectgroep en stuurgroep. In eerste instantie is een zogenaamde Hoofdlijnennotitie opgesteld, waarin is ingegaan op de ruimtelijke opbouw van de gemeente en de belangrijkste kwesties waar Raalte voor staat. Deze Hoofdlijnennotitie is vervolgens uitgebreid besproken met het college van b&w, de gemeenteraad, de Plaatselijke Belangen en een externe klankbordgroep. In die klankbordgroep waren o.a. de landgoederen, het bedrijfsleven, het waterschap, de woningbouwvereniging, de provincie en de agrarische sector vertegenwoordigd. Tenslotte is een inloopavond georganiseerd voor bewoners.

Alle opmerkingen uit deze eerste overlegronde zijn verwerkt in een concept-structuurvisie. Ook dit concept is vervolgens uitgebreid besproken met de eerdergenoemde partijen. Alle aanpassingen naar aanleiding van deze tweede overlegronde zijn verwerkt in het nu voorliggende eindconcept. Na de formele inspraakprocedure staat vaststelling door de gemeenteraad voor begin 2012 gepland.

leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de historie van Raalte beschreven, waarbij vooral wordt ingegaan op de vorming van het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de 9 kernen. Hoofdstuk 3 gaat in op de huidige opbouw van de gemeente, zowel ruimtelijk als cijfermatig. Bovendien wordt het bestaande beleid in beeld gebracht. Hoofdstuk 4 beschrijft de opgaven en ambities waar de gemeente voor staat, waarna in hoofdstuk 5 de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt nader ingegaan op het uitvoeringsprogramma.

1. Adviesbureau Willie Fikken, 'Notitie plan-m.e.r.-plicht Structuurvisie Raalte' (februari 2011).

2. Raalte vroeger



2.1 Ontstaansgeschiedenis van het landschap

Zo'n 200.000 jaar geleden - in de Saale ijstijd - reikte een brede tong landijs tot ver in wat nu Nederland is. De ondergrond van het gebied waar deze gletsjer zich bevond bestond uit zand en grind dat al eerder door rivieren was afgezet. Door het enorme gewicht van de gletsjer werd dit pakket verplaatst en opgestuwd. Hierdoor ontstonden onder andere het Veluwemasief en de Sallandse Heuvelrug. Tussen deze zogenaamde stuwwallen werd een 25 km breed dal uitgesleten: de huidige IJsselvallei. Het grondgebied van de huidige gemeente Raalte bevindt zich in die vallei.

drie hoofdtypen

Na het smelten van het landijs kregen poolstormen vrij spel en werden in het gebied de kenmerkende dekzanden gevormd. Pas daarna raakte het gebied begroeid. In en rond Salland kunnen hierdoor drie hoofdtypen in het landschap worden onderscheiden. De Veluwe en de Sallandse Heuvelrug vormen het hooggelegen stuwwallenlandschap, waarvan de toppen hoog uitsteken boven het laaggelegen rivierenlandschap van de IJsselvallei. Tussen de IJsselvallei en de Sallandse Heuvelrug ligt een breed dekzandlandschap dat het grootste deel van de gemeente Raalte beslaat.

dekzandlandschap

Dekzandlandschappen zijn onder te verdelen in oud en jong dekzand en gordeldekzand. Het oude dekzand bestaat uit laagjes lemig en fijn zand. Het jonge dekzand is grover en minder lemig. Oude dekzandlandschappen zijn ruwweg te vinden ten oosten van de lijn Raalte - Heeten en zijn overwegend vlak en meer open dan de jonge dekzandlandschappen. Deze vinden we ten westen van de lijn Raalte - Heeten.

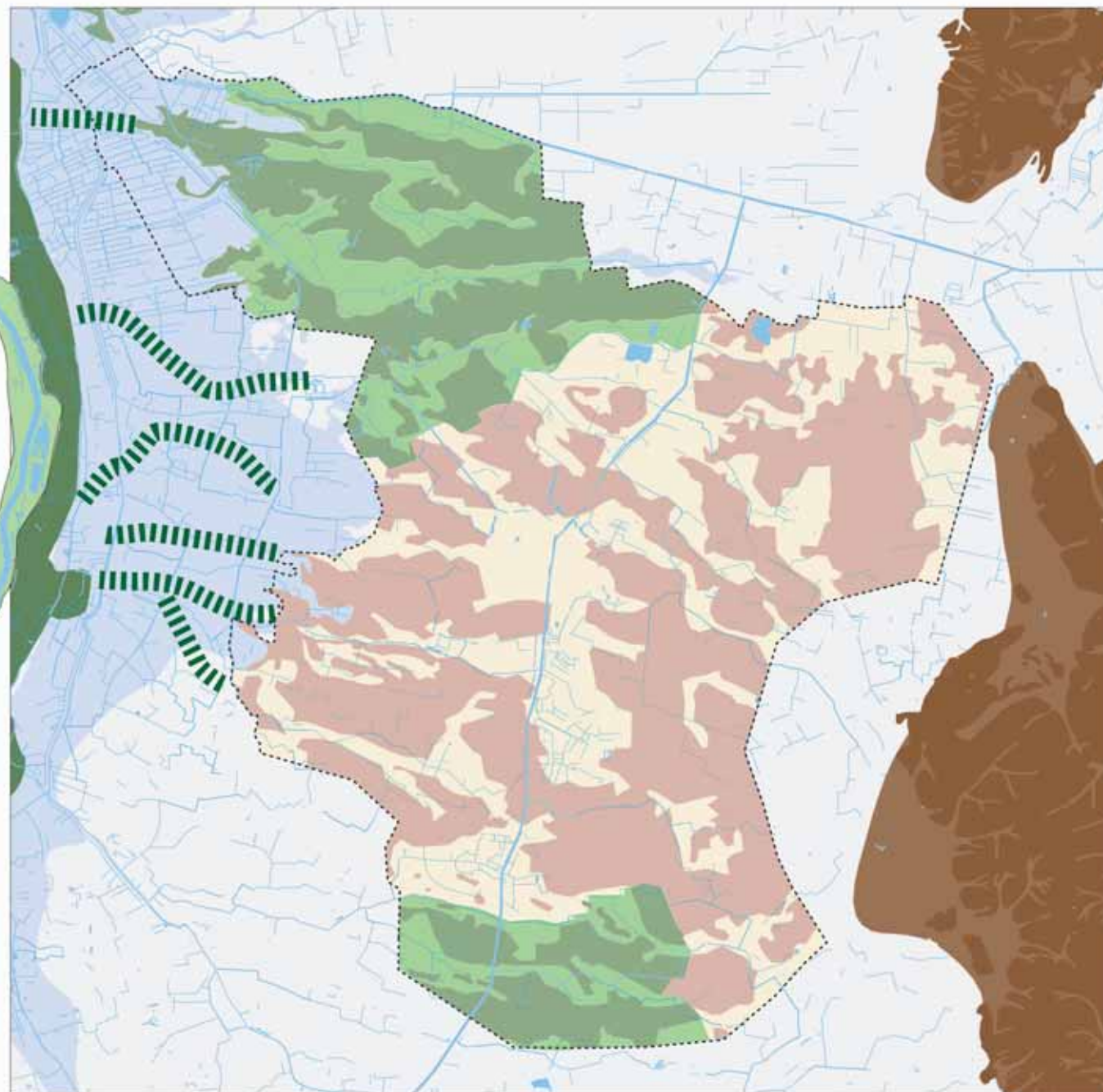
Een bijzondere vorm van dekzand is terug te vinden in de gordeldekzandlandschappen rondom de stuwwallen. Deze landschappen zijn gevormd door dekzand dat in de laatste ijstijd van de toppen van de stuwwallen is afgesleten als gevolg van winderosie.

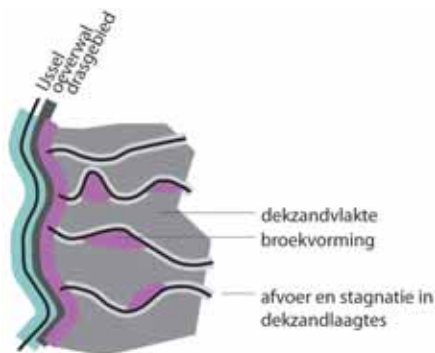
Begin 19de eeuw waren alle hellingen van de stuwwalcomplexen begroeid met heide. Deze is echter door aanleg van productiebos halverwege de 19de eeuw grotendeels verdwenen. Ook werden landgoederen gesticht, met de bijbehorende boscomplexen.

LANDSCHAP

-  watergangen
- rivierenlandschap**
 -  IJssel (+ overig water) en uiterwaarden
 -  kommen(landschap)
 -  oeverwallen
 -  mengelgronden
- dekzandlandschap**
binnen gemeente Raalte
 -  dekzandruggen
 -  weteringen(landschap)
 -  dekzandvlaktes
 -  dekzandlaagtes
- stuwwallenlandschap**
 -  stuwwallen en omliggende gordeldekzandgebieden

bron: landschapsontwikkelingsplan (LOP)

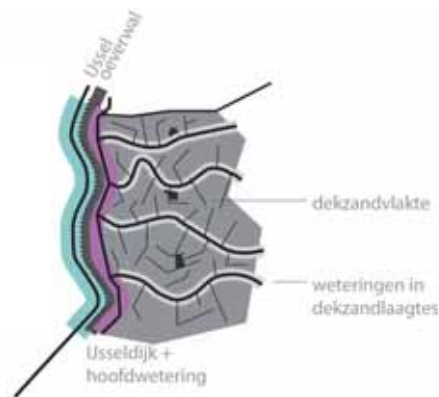




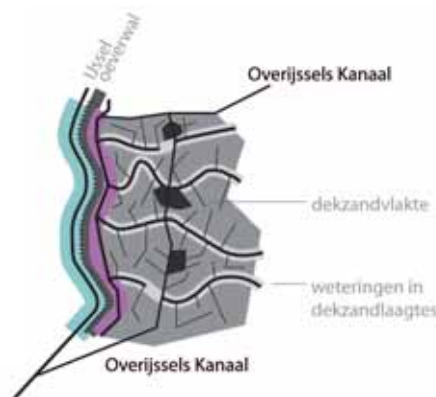
het oersysteem



menselijk ingrijpen



verfijning van het watersysteem



water als transportsysteem

2.2 De rol van het water

het oersysteem

Het watersysteem in Salland is sterk verweven met de landschapsstructuur en is in een aantal stappen gevormd. Na het ontstaan van de stuwwallen stroomde smelt- en regenwater vanaf de Sallandse Heuvelrug naar het lagergelegen rivierengebied, veelal haaks op het in noord-zuid-richting lopende rivierdal. Op de dekzandvlakte zocht het water de laagste delen op waardoor in de loop der tijden de dalvormige dekzandlaagtes werden gevormd.

De hoger gelegen gebieden bleven relatief droog en werden door de wind verder opgehoogd tot langgerekte hoge dekzandruggen. Dit gebeurde vooral op plekken waar begroeiing het zand kon vasthouden. In de dekzandlaagtes stagneerde het water en ontstonden op verschillende plaatsen moerassen, veen en broekbossen.

menselijk ingrijpen

Om de dekzandlaagtes beter te ontwateren en het water af te voeren naar de rivier werden weteringen aangelegd. De afwatering verbeterde hiermee inderdaad aanzienlijk en de grondwaterspiegel daalde. Hierdoor konden de dekzandlaagtes in de middeleeuwen worden ontgonnen tot hooi- en weiland. Het kappen van bossen leidde tot grotere en frequentere piekafvoeren en de weteringen voerden dit water versneld af richting de rivier, die hierdoor grotere pieken kreeg te verwerken. Om het water binnen de rivierbedding te houden werden dijken langs de rivier aangelegd.

verfijning van het watersysteem

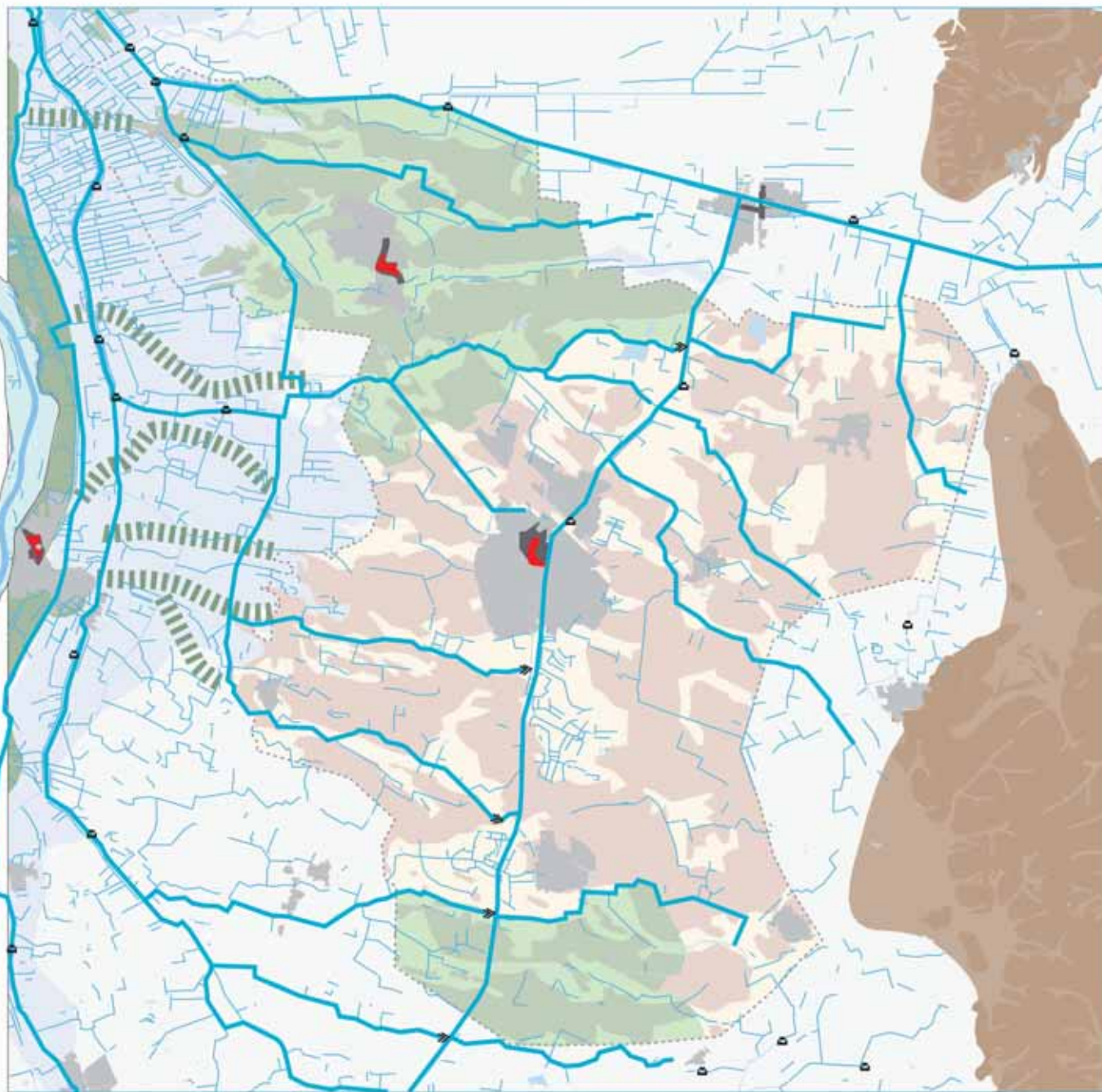
Het watersysteem werd verder verfijnd met de aanleg van sloten, greppels en weteringen. De grondwaterstanden daalden verder en inundaties kwamen minder vaak voor. Begin vorige eeuw was de situatie stabiel. Wel werden de komgronden rond de rivier steeds natter.

water als transportsysteem

Rond 1850 werd de Maatschappij Overijsselse Kanalen (MOK) opgericht. Deze maatschappij kreeg de concessie een aantal kanalen te graven in de provincie Overijssel. In 1855 wordt het Overijssels kanaal tussen Zwolle en Almelo geopend. In 1858 volgt het zijkanaal Lemelerveld - Deventer, dat dwars door de gemeente Raalte loopt. Deze kanalen vormen opvallende, rechtlijnige elementen in het landschap. Het in noord

Oppervlaktewater

-  Hoofdwaterstructuur
-  Overige watergangen
-  Gemaal
-  Sluis



zuid-richting lopende zijkanaal doorsnijdt het weteringensysteem en staat haaks op de landschappelijke hoofdstructuur. Met waterbeheer had de aanleg van het kanaal dan ook weinig te maken, met transport en economie des te meer. De inkomsten uit het transport over water vielen echter tegen, zeker nadat het Twentekanaal in 1930 werd gegraven. Het zijkanaal door Raalte wordt in 1988 gesloten voor beroepsvaart, nadat het al in 1964 was overgedragen aan het Waterschap Salland.²

waterstructuur

Als de belangrijkste watergangen over de landschappelijke ondergrond worden gelegd is goed te zien hoe deze de dekzandlaagtes volgen, met name in het westelijke deel van Raalte. Tevens is goed te zien dat het Overijssels kanaal haaks op het weteringensysteem staat. Ten oosten van de rij dekzandruggen tussen Raalte en Heeten zit een 'gat' in het stelsel van weteringen. De hoger gelegen dekzandruggen vormden hier immers altijd een barrière. Met name langs de oostflank van de dekzandruggen ontstonden regelmatig problemen met de afwatering.

2.3 De negen kernen

Sinds het samenvoegen van de voormalige gemeenten Raalte en Heino in 2001 bestaat de gemeente Raalte uit negen kernen. De ontstaansgeschiedenis van deze negen kernen is divers, maar kent ook een belangrijke overeenkomst: alle kernen zijn op de een of andere manier op hoger gelegen gronden ontstaan of gesticht. Voordat deze kernen enige omvang kregen was er in Raalte overigens al sprake van zogenaamde 'marken', een zeer oude agrarische bestuursvorm, die zorgde voor het beheer van de gemeenschappelijke gronden. Raalte kende de marken Raalterwoold, Pleegste, Luttenberg, Heeten, Ramele en Heino.³ Ook deze marken waren gekoppeld aan de hogere gronden.

de oudste kernen

Raalte, Heeten, Heino en Luttenberg zijn van de huidige kernen binnen de gemeente zonder twijfel de oudste, vermoedelijk ontstaan ergens in de periode tussen het jaar 1000 en 1300. Rond de dorpen Raalte en Heeten waren de gemeenschappelijke gronden van de marke onder andere gelegen op de 'es', een in de loop der eeuwen met stalmest opge-

hoogde dekzandrug.⁴ De bebouwing lag - vooral in later tijden - vaak aan de rand van deze essen, de es zelf bestond uit akkerland. Met name de Raalterenk is nog goed in het stratenpatroon terug te vinden, direct ten oosten van het Overijssels kanaal. De bebouwing rond Luttenberg is mogelijk nog ouder dan die van Raalte en Heeten. De hooggelegen stuwwal vormde dan ook een uitstekende vestigingsplaats en in de omgeving zijn zeer oude sporen van menselijke aanwezigheid gevonden.

Heino is ontstaan op de rand van een dekzandrug, meer naar het westen. Deze dekzandrug was smaller dan die rond Raalte en Heeten. Ook deze kleinere dekzandruggen werden deels opgehoogd met stalmest. Waar geen ruimte was voor grote aaneengesloten akkers of weilanden ontstonden kampen, ook wel éénmansessen genoemd. Deze zijn vooral te vinden ten westen van de lijn Raalte - Heeten.

tachtigjarige oorlog en beeldenstorm

De beeldenstorm en de tachtigjarige oorlog hebben ook in Salland hun sporen nagelaten.⁵ Een van de directe gevolgen was het ontstaan van Lierderholthuis, letterlijk te vertalen als een huis op het holt Lierder.⁶ In 1580 wordt melding gemaakt van het erve Lyderholthuis, rondom een schuurkerk die gesticht zou zijn door uit Heino verjaagde katholieken. Ook in Heeten is op het erf Nijenhof ongeveer 100 jaar sprake geweest van een schuilkerk. Met steun van de katholieke adel blijft het katholicisme in Raalte - na een korte terugval - echter dominant.

de jongste kernen

De overige vier kernen binnen de gemeente zijn van veel recenter datum, alle gesticht in de periode tussen 1900 en 1930. Zowel Mariënheem, Nieuw-Heeten als Broekland zijn ontstaan rondom een nieuwe (katholieke) kerk. Laag Zuthem is de enige 'protestantse' kern in de gemeente. Ook bij deze nieuwe kernen is rekening gehouden met de landschappelijke onderlegger, hoewel een hoge ligging aan het begin van de 20e eeuw al minder cruciaal begon te worden. Mariënheem en

2. Bron: wikipedia.

3. Bron: o.a. website historische vereniging Raalte en omstreken.

4. De benaming van deze opgehoogde zandruggen is sterk streekgebonden (es, enk enz.). In navolging van het Landschapsonwikkelingsplan wordt in deze Structuurvisie de term 'es' aangehouden.

5. De Beeldenstorm vond in de 'lage landen' plaats tussen 10 augustus en oktober 1566. In enkele weken tijd werden vele honderden kerken onherstelbaar vernield. Indirect leidde de Beeldenstorm het uitbreken van de Tachtigjarige oorlog in (1568 - 1648) (bron: wikipedia). In 1580 vindt de slag bij Raalte plaats. Zo'n 700 boeren sneuvelen in hun strijd tegen de Staatse troepen.

6. Een holt is een oude benaming voor een landbezit in een polder.

KERNEN IN HET LANDSCHAP

● 'zeer oude kernen'
periode 1000 - 1300

Luttenberg op rand stuwwal
Raalte op rand dekzandrug
Heeten op rand dekzandrug
Heino op rand dekzandrug

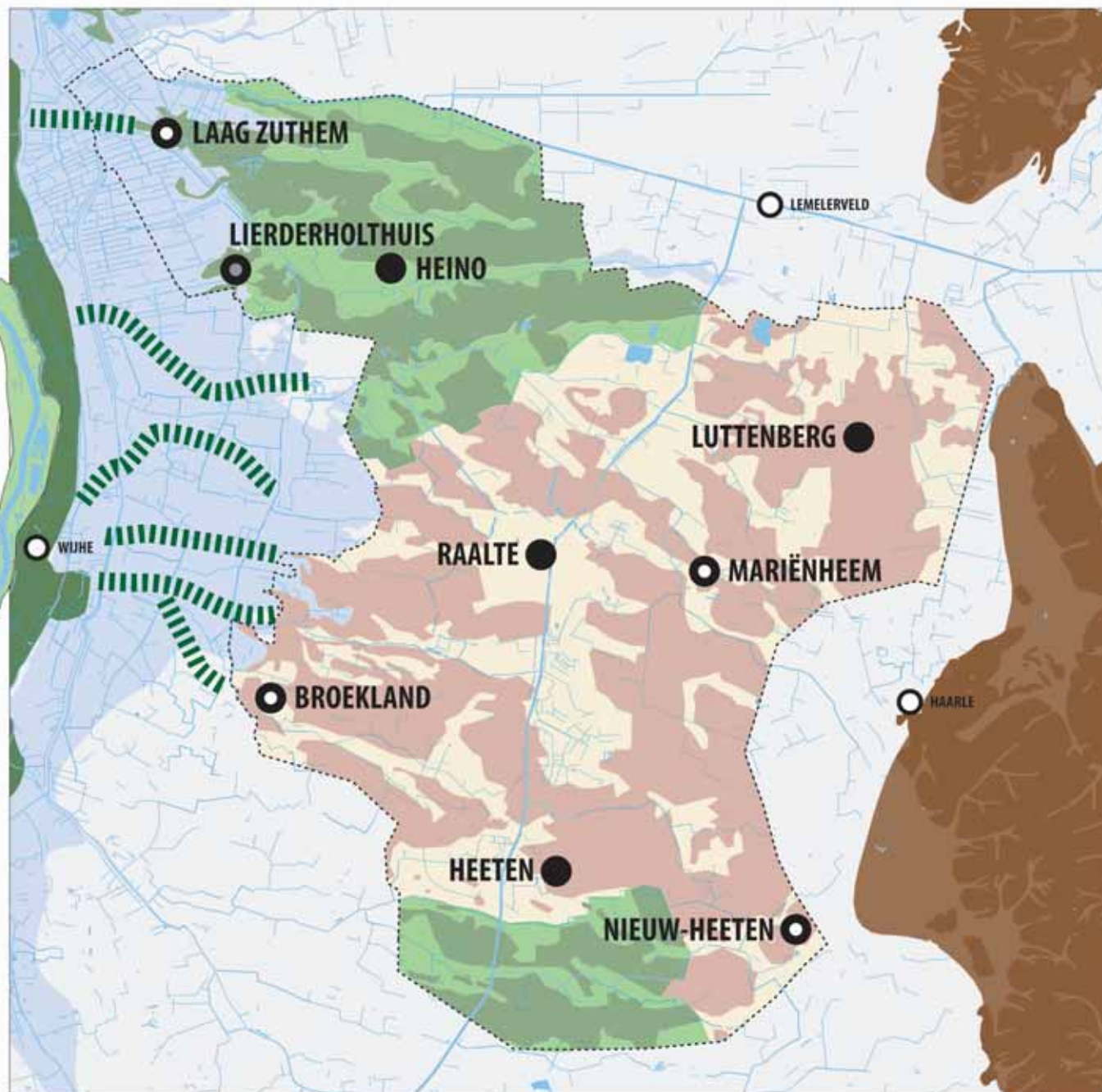
● 'middeloude kernen'
periode 1550 - 1700

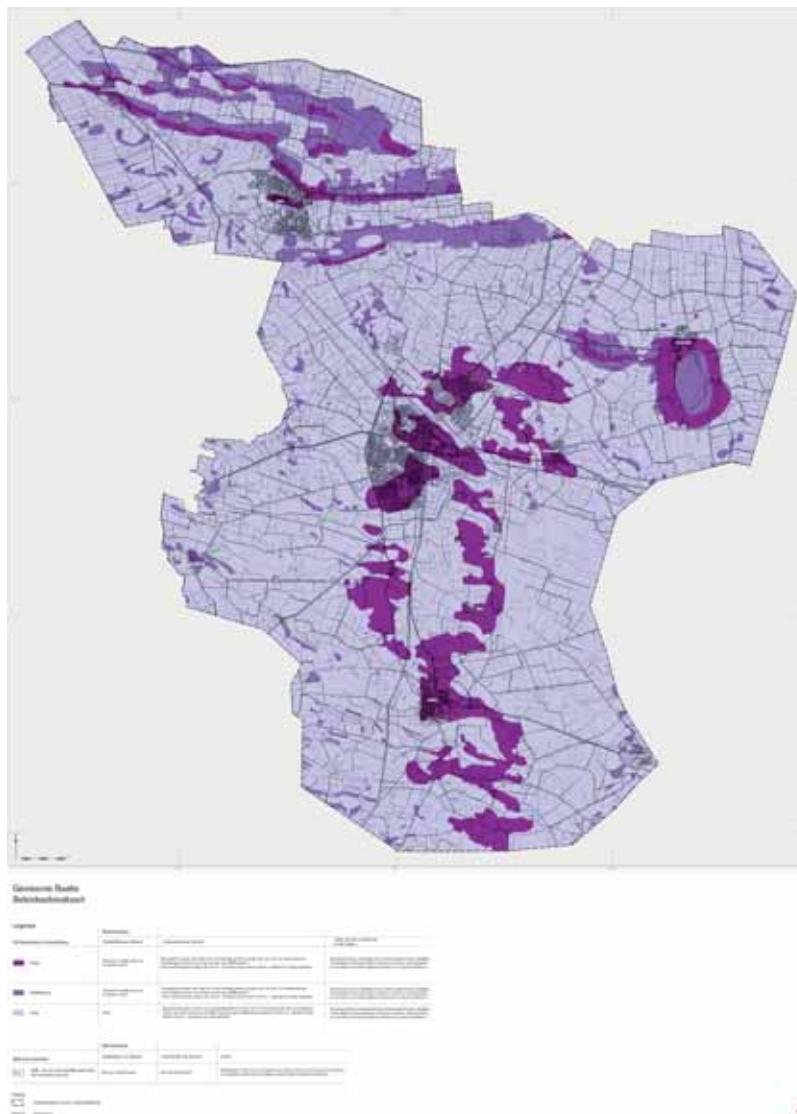
Lierderholthuis op dekzandkop in rivierkleigebied

○ 'jonge kernen'
periode 1900 - 1940

Mariënheem op rand dekzandrug
Laag Zutthem op dekzandkop in rivierkleigebied
Broekland op kamp aan rand dekzandlaagte
Nieuw-Heeten op rand lage dekzandrug

○ kernen buiten de gemeente





beleidsadvieskaart archeologie, gemeente Raalte

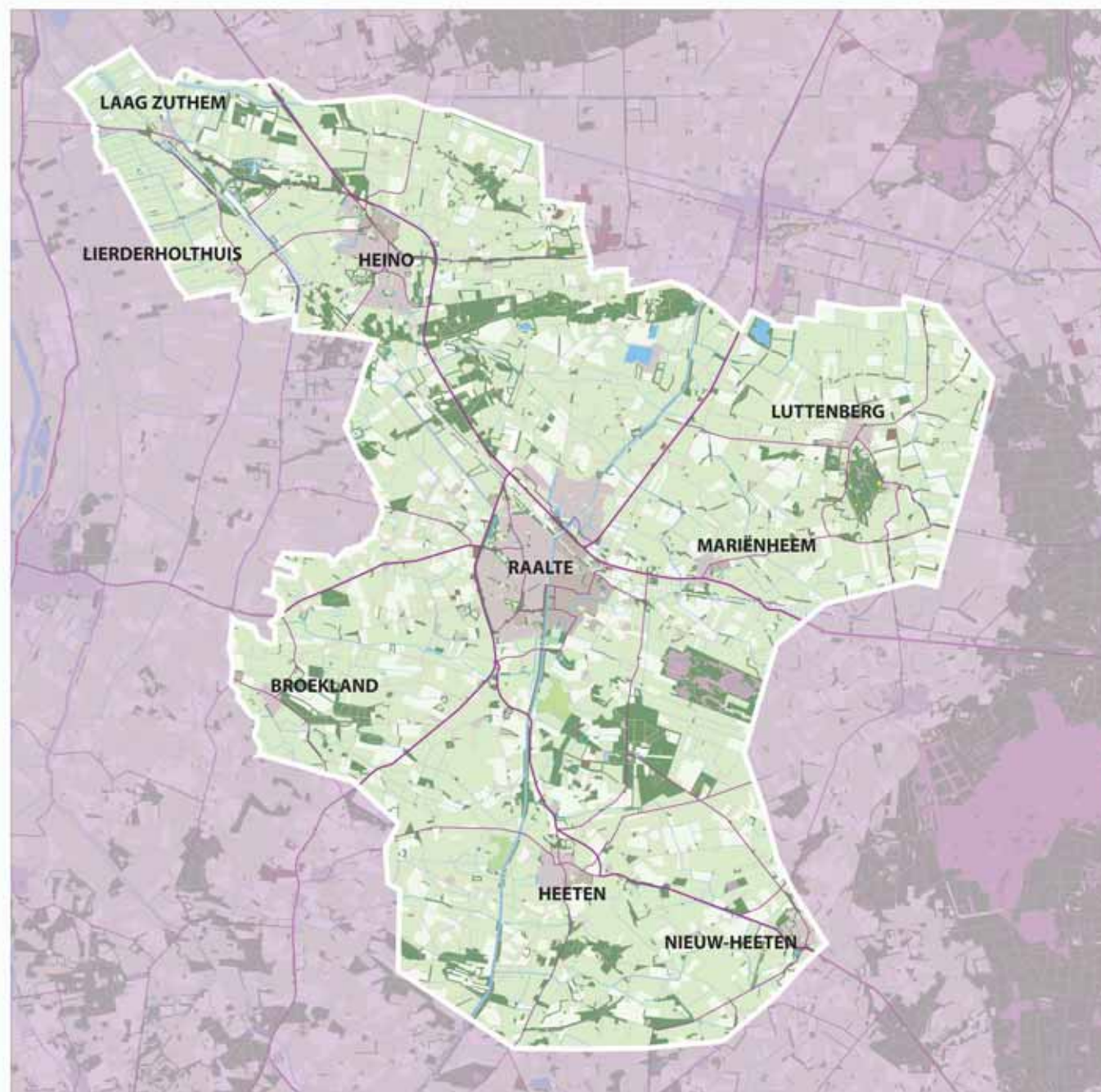
Nieuw-Heeten zijn gesticht op de rand van een smalle dekzandrug. Broekland is ontstaan rond een kleine es en Laag Zuthem op een dekzandkop in het rivierkleigebied.⁷

2.4 Archeologie

Door het rijke verleden behoort Raalte tot de archeologische kerngebieden van Nederland. Vooral de hoger gelegen gebieden kennen een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat heeft alles te maken met de gunstige leefomstandigheden, die deze gebieden al vroeg geschikt maakten voor bewoning. Maar ook in de beekdalen en de komgronden is de archeologische verwachtingswaarde hoog.

Gemeenten zijn in Nederland zelf verantwoordelijk voor het archeologisch erfgoed binnen de eigen gemeentegrenzen en archeologisch onderzoek en bescherming vormen een verplicht onderdeel in het ruimtelijk besluitvormingsproces. Uitgangspunt is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk ter plekke (in situ) te bewaren. Om mogelijke verstoring zo veel mogelijk uit te sluiten heeft Raalte een 'archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart' laten opstellen.

7. De gegevens in deze paragraaf zijn deels ontleend aan de volgende bronnen: www.wikipedia.nl, het LOP en de publicatie 'Mens en land in het hart van Salland'.



GRONDGEBRUIK

verstedelijking

- woongebied
- bedrijventerrein
- verstedelijking buiten gemeente

landbouw

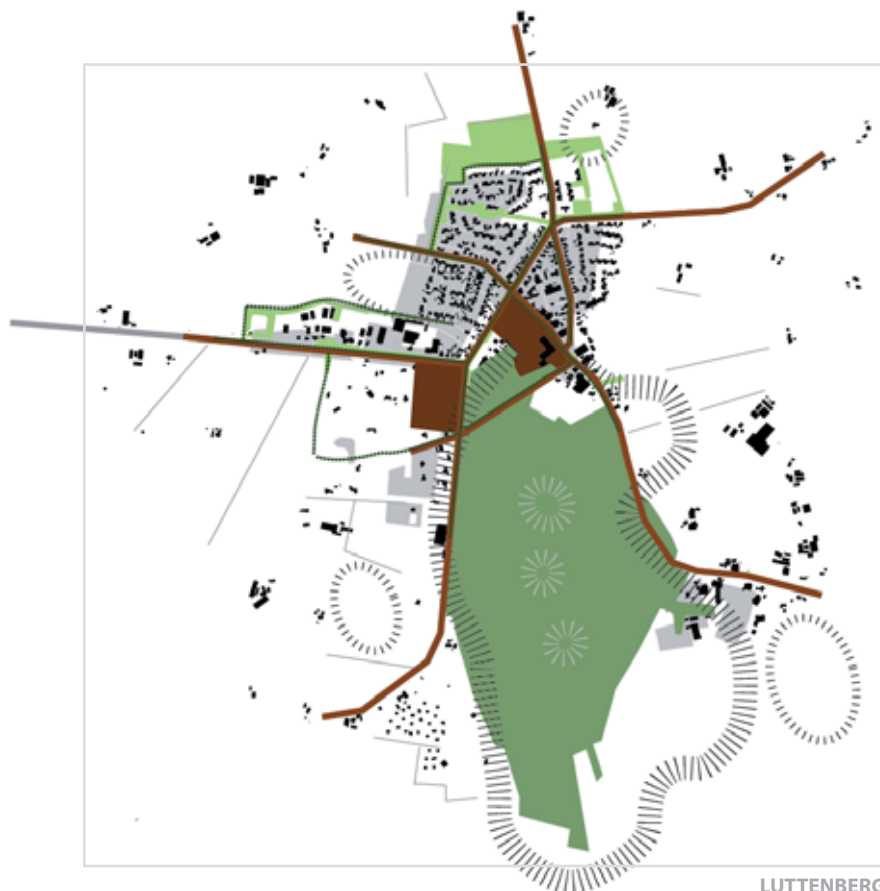
- weiland / grasland
- bouwland
- boomgaard / boomkwekerij

landschap

- bos
- heide
- zand
- griend
- water



3. Raalte nu



3.1 Ruimtelijke opbouw

landschap

Ook vandaag de dag zijn de in het vorige hoofdstuk beschreven landschapstypen nog goed herkenbaar binnen de gemeente. De dekzandruggen zijn vaak sterk verdicht met bebossing, bebouwing, houtwallen en singels. Ook zijn er van oudsher veel landgoederen te vinden. De dekzandvlaktes worden gekenmerkt door laanbeplanting, die dit landschap een halfopen karakter geeft.

Het eigenlijke rivierengebied ligt buiten de gemeente, wel zijn in het westelijke deel van de gemeente komgronden te vinden. Deze zijn veelal in gebruik als grasland en zijn relatief grootschalig en open. De Sallandse Heuvelrug ligt eveneens net buiten de gemeente en bestaat uit drie stuwwalcomplexen. De hoogste toppen zijn de Holterberg (59m +NAP) en de Grote Koningsbelt (75m +NAP). De Luttenberg is de enige stuwwal binnen de gemeente en heeft een hoogte van 31 m boven NAP.

buitengebied

Het Raalter buitengebied is overwegend agrarisch van karakter, waarbij de grondgebonden veehouderij dominant is met bijna tweederde van het landbouwareaal. De sterkste bedrijven liggen in het oosten en zuidwesten van de gemeente, op de oude dekzandlandschappen en de zuidelijke jonge dekzandlandschappen. Ook de akkerbouw is vertegenwoordigd en dan met name de teelt van maïs en in mindere mate groenten, granen, en aardappelen.

identiteit van de dorpen

De vele kleinschalige dorpen zijn kenmerkend voor de gemeente. Hoewel al deze dorpen een eigen identiteit hebben bestaat er tegelijkertijd ook een algemene Sallandse identiteit. Deze komt tot uitdrukking in het grote aandeel grondgebonden en vrijstaande woningen, oude routes, kleinschaligheid, silo's op prominente plaatsen en markante - overwegend katholieke - kerken uit het begin van de 20e eeuw. Alleen in Raalte en - in mindere mate - Heino zijn grotere aantallen appartementen te vinden en heeft de bebouwing hier en daar stedelijke trekjes.

Grote bedrijventerreinen zijn gekoppeld aan de vier grootste kernen en dan met name aan Raalte en Heino. Veel van de andere kernen binnen de gemeente hebben een klein bedrijventerrein. Deze terreinen zijn vaak deels geïntegreerd in het dorp en voorzien in lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid en bepalen mede de lokale identiteit.

infrastructuur

De belangrijkste infrastructuur binnen de gemeente wordt gevormd door de N35, de weg van Zwolle naar Almelo, die langs Heino en door Raalte loopt. Dwars daarop ligt de verbinding met Deventer en Ommen, de N348. Deze sluit vervolgens aan op de N756 (richting Wijhe) en de N332 (richting Heeten, Nieuw-Heeten, Holten en de A1). De overige kernen liggen iets verder van de doorgaande verbindingen. Met name Luttenberg was altijd al enigszins geïsoleerd gelegen en op zichzelf gericht en tot op zekere hoogte is dat ook nu nog het geval. Op het gebied van openbaar vervoer vormt de spoorlijn Zwolle - Almelo de belangrijkste verbinding. Deze lijn is enkelsporig.

natuur en landgoederen

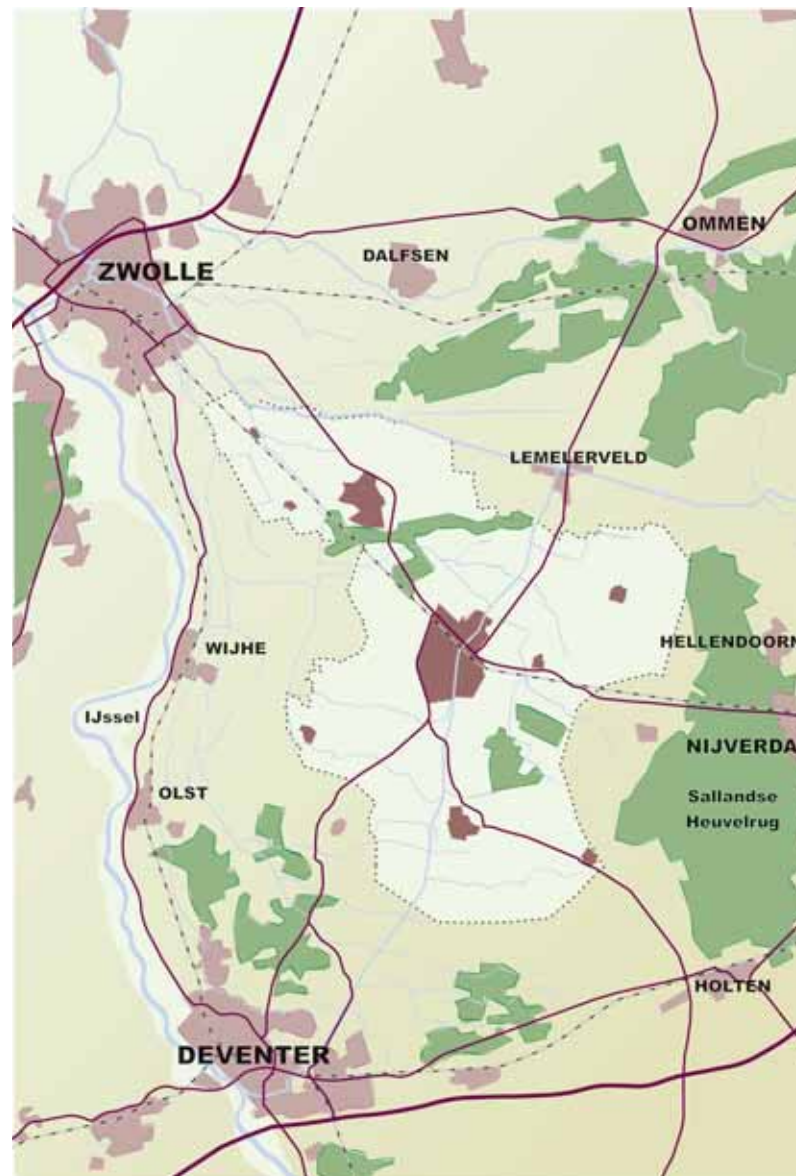
Binnen Raalte zijn verschillende gebieden te vinden met bijzondere natuurwaarden. Onder andere Schoonheeten, de Luttenberg, het Boetelerveld en de dekzandruggen en -laagtes tussen Heino en Raalte vormen waardevolle natuurkernen van redelijk grote omvang. Een aantal natuurgebieden en landgoederen maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur.

Van de vele landgoederen die de gemeente Raalte heeft gekend zijn er nog verschillende in gebruik. Schoonheten en 't Reelaer zijn het meest markant en bovendien nog steeds particulier bewoond. Bij Heeten is het landgoed Groot Zwaaftink te vinden. Rondom Heino en Laag Zuthem liggen nog de Colckhof, den Alerdinck (I en II), De Gunne, 't Rozendaal en de Vlaminckhorst. Nabij Broekland ligt landgoed het Neppelenbroek.

positie in de regio

De regio Salland is van oudsher op landbouw gericht en kent een sterke onderlinge samenhang. Die samenhang komt ook nu nog tot uitdrukking in de hoge mate van gerichtheid op voorzieningen in de eigen dorpen en regio. De zogenaamde koopkrachtbinding ligt dan ook behoorlijk hoog. Dat geldt zowel voor de binding van mensen van binnen de gemeente aan de eigen voorzieningen als de binding van mensen van buiten de gemeente aan de Raalter voorzieningen. Voor die laatste groep is vooral het centrum van Raalte in trek.

Voor overige voorzieningen en deels ook op het gebied van werkgelegenheid is Raalte vooral op Deventer en Zwolle gericht. De binding met het oosten is nooit echt sterk geweest. Dat komt vooral door de barrière die de Sallandse Heuvelrug eeuwenlang heeft gevormd. En dat is eigen-



positie van Raalte in de regio



Wesepeweg

lijk nog steeds zo. Ook in een tijd van toenemende mobiliteit ligt Almelo gewoon net iets te ver weg in vergelijking met Deventer en Zwolle.

3.2 Raalte in cijfers

bevolkingsomvang

De gemeente Raalte heeft een totaal oppervlak van ruim 172 vierkante kilometer. Van de ongeveer 37.000 inwoners wonen er zo'n 19.000 in de kern Raalte, dat daarmee verreweg de grootste kern vormt. In Heino, Heeten en Luttenberg tezamen wonen nog eens 16.500 mensen. De overige vijf kernen hebben (ruim) minder dan 1.500 inwoners. Lierderholthuis is de kleinste kern met 420 inwoners.⁸

Sinds 2008 is de bescheiden bevolkingsgroei van de periode daarvoor omgeslagen in een (geringe) afname van de bevolkingsomvang.⁹ De leeftijdscategorie 20 tot 45 jaar is binnen de gemeente ondervertegenwoordigd. Tegelijkertijd zijn de aandelen in het inwonertal van de leeftijdscategorieën van 5 tot 20 jaar en van 65 tot 80 jaar relatief hoog.

Uit analyses van het RIGO (2010) valt bovendien op te maken dat de kern Raalte nog de meeste jonge huishoudens kent (3%). In Heino wonen relatief de meeste 65+ers (26% van het aantal huishoudens) en in de kernen Lierderholthuis en Laag Zuthem de minste (14% van het aantal huishoudens).

Mede vanwege het vertrekoverschot in de vruchtbare leeftijdscategorieën kent Raalte een relatief klein geboorteoverschot. Een laag geboortecijfer (10,6 per 1.000 inwoners tegen 11,9 in Overijssel en 11,2 in Nederland als geheel) staat daarbij tegenover een eveneens laag sterftcijfer (7,7 per 1.000 inwoners tegen 8,1 in Overijssel en 8,2 in Nederland als geheel). Het aandeel van de huishoudens met kinderen ligt evenwel hoog, waardoor de gemiddelde huishoudengrootte eveneens hoog uitkomt.

8. Bron: www.cbs.nl.

9. Bron: CBS. De sluiting van het asielzoekerscentrum in 2007 heeft in eerste instantie een rol gespeeld in deze daling, aangezien asielzoekers met een verblijfsduur langer dan een half jaar bij de gemeente waren ingeschreven. Dit is echter geen verklaring voor de blijvende afname van de bevolking sinds 2008.

De gemiddelde woningbezetting ligt in Raalte rond de 2,5 en dat is relatief hoog. Het zijn dan ook vooral gezinsverdunding en vergrijzing die nog leiden tot een aanvullende woningbehoefte voor de periode tot 2025.

Bevolkingsontwikkeling kernen Raalte 2005 - 2010						
Kern	2005		2010		2005 - 2010	
	inwoners	%	inwoners	%	absoluut	%
Broekland	1222	3%	1197	3%	-25	-2%
Heeten	3647	10%	3691	10%	44	1%
Heino	6962	19%	6948	19%	-14	0%
Laag Zuthem	645	2%	616	2%	-29	-4%
Lierderholthuis	409	1%	420	1%	11	3%
Luttenberg	2287	6%	2283	6%	-4	0%
Mariënheem*	1478	5%	1510	4%	17	1%
Nieuw-Heeten	1169	3%	1135	3%	-34	-3%
Raalte	19075	51%	18990	52%	-85	0%
Gemeente totaal	37202	100%	36790	100%	-119	0%

*) Vanwege een breuk in het cijfermateriaal gebaseerd op 2008-2010 (Bron: gem. Raalte)

Leeftijdsofbouw Raalte 2010						
leeftijdscategorie	Raalte		Overijssel		Nederland	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Jonger dan 5 jaar	2.092	5,6	70.200	6,3	945.727	5,8
5 tot 10 jaar	2.423	6,5	73.916	6,6	1.011.145	6,2
10 tot 15 jaar	2.532	6,8	70.055	6,3	978.852	6,0
15 tot 20 jaar	2.562	6,9	70.563	6,3	1.004.726	6,1
20 tot 25 jaar	1.807	4,9	68.410	6,1	977.757	6,0
25 tot 45 jaar	9.139	24,7	308.958	27,6	4.592.210	28,0
45 tot 65 jaar	10.817	29,2	293.109	26,2	4.480.156	27,3
65 tot 80 jaar	4.285	11,6	124.201	11,1	1.799.337	11,0
80 jaar of ouder	1.373	3,7	40.582	3,6	615.489	3,8
Totaal	37.030	100%	1.119.994	100%	16.405.399	100%

bron: CBS, gemeenten op maat (2010)

Huishoudens Raalte 2010						
	Raalte		Overijssel		Nederland	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Eenpersoonshuis-houdens	3.603	25,1	149.632	32,0	2.571.014	35,5
Huishoudens zonder kinderen	4.744	33,1	143.468	30,6	2.148.277	29,7
Huishoudens met kinderen	6.006	41,8	174.997	37,4	2.522.911	34,8
Gemiddelde huis-houdensgrootte	2,54		2,36		2,24	

bron: CBS, gemeenten op maat (2010)

beroepsbevolking

In 2009 omvatte de beroepsbevolking in Raalte volgens het CBS ongeveer 17.600 personen. Dat is zo'n 3% meer dan in 2005, ondanks een flinke afname van de beroepsbevolking in de leeftijd van 25 tot 35 jaar. De arbeidsparticipatie ligt in Raalte hoog, met name omdat deze onder vrouwen bovengemiddeld is. De werkloosheid ligt navenant laag. Slechts 9 van de 1.000 inwoners van 15 tot 65 jaar ontvangen een WW-uitkering. Dat is beduidend lager dan elders in Nederland: in Overijssel is het gemiddeld 16 van de 1000 inwoners tussen 15 en 65 jaar en in Nederland gemiddeld 15.

De beroepsbevolking is sinds 2005 wel aan het vergrijzen. Was in 2005 nog 38% ouder dan 45 jaar, in 2009 was dat 41%. Daarvan is 34% zelfs ouder dan 55 jaar (in 2005 was dat 25%).

landbouw

Dat Raalte een sterk agrarisch getinte gemeente is blijkt ook uit de cijfers. Zo leverde de landbouw er in 2009 ongeveer 11% van de totale werkgelegenheid (landelijk is dat 3%), verdeeld over 629 vestigingen. Dat laatste betekent dat maar liefst 30% van het aantal bedrijven in de gemeente Raalte een agrarisch bedrijf is. De agrarische bedrijven in de gemeente zijn in 2009 met 21,9 hectaren gemiddeld kleiner dan in Sal-land (22,9 ha), Overijssel (25,6 ha) en Nederland (28,6 ha).



Heeten, de Telgen



Heino, Blankenfoort

Opvallend is dat het aantal (volwaardige) landbouwbedrijven in de gemeente de afgelopen tien jaar slechts met 2% is afgenomen. Een gevolg daarvan is dat de schaalvergroting in de landbouw zich aanzienlijk langzamer voltrekt dan elders. De afgelopen tien jaar nam de gemiddelde bedrijfsomvang met 10% toe, tegen 14% gemiddeld in Salland, 20% gemiddeld in Overijssel en 28% in Nederland. Schaalvergroting lijkt met name plaats te hebben gevonden door verschuivingen tussen sectoren, vooral tussen akkerbouw en grondgebonden veehouderij.

economische structuur

Per 1 januari 2009 telde de gemeente volgens het CBS 2.120 bedrijfsvestigingen. Dat is 12% meer dan in 1997, hetgeen een aanzienlijk lagere groei is dan landelijk werd gehaald (33%). Het aantal banen nam in die periode toe met 25%. Naast de landbouw is ook de handel sterk vertegenwoordigd met 470 vestigingen en 3.160 banen. In absolute zin is de groei van de werkgelegenheid in deze sector het grootst, percentageel kende echter de zakelijke dienstverlening met 69% de grootste groei. Ook de groei van het aantal banen in de bouw (46% tegen 17% landelijk) is opvallend. Deze sector is dan ook sterk vertegenwoordigd in de gemeente (11% van het aantal arbeidsplaatsen tegen 7% nationaal gezien).

voorzieningen

Op het gebied van onderwijs heeft de gemeente een breed aanbod, variërend van basisscholen, tot middelbaar onderwijs, speciaal onderwijs en middelbaar beroepsonderwijs. Sterke binding aan de gemeente en het eigen dorp en relatieve welvarendheid dragen zelfs op het niveau van de kleinere kernen een verassend sterk winkelaanbod. In de kern Raalte is dat aanbod het grootst en stijgt zowel naar winkelvloeroppervlak als naar omzet ruimschoots uit boven dat van vergelijkbare kernen. In de kern Raalte is eveneens het bovenlokale aanbod aan maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Alle kernen hebben bovendien een bijzonder rijk verenigingsleven, met een gevarieerd aanbod op het gebied van cultuur en sport.

recreatie en toerisme

Met Deventer, Olst-Wijhe, Hellendoorn en Rijssen-Holten maakt Raalte deel uit van de toeristische regio Salland. De regio trekt jaarlijks gemiddeld zo'n 274.000 Nederlandse toeristen. Na een aanvankelijk stijging in de periode 2005 tot 2007 heeft dat aantal zich de afgelopen jaren gestabiliseerd. Het aantal toeristische overnachtingen neemt al jaren toe en

bedraagt ongeveer 1,6 miljoen, waarnaast gemiddeld ook nog 280.000 keer overnacht wordt op een vaste standplaats in Salland. Salland is vooral in trek voor korte vakanties of weekendjes weg. Het najaar is wat minder in trek. Vooral fietsen en wandelen zijn populaire activiteiten. Ook bezoeken de vakantiegangers relatief vaak een natuurgebied. De Raalter festivals en oogstfeesten (Stöppelhaene) trekken eveneens veel bezoekers.

Gemiddeld werd de afgelopen jaren tijdens binnenlandse vakanties in Salland 24,9 Euro per persoon besteed. Dat is minder dan gemiddeld in Overijssel (27,3 Euro per persoon) en gemiddeld in Nederland (29 Euro per persoon). Het totaal aan jaarlijkse bestedingen in Salland bedroeg over de afgelopen vijf jaar gemiddeld ruim 45 miljoen Euro.¹⁰

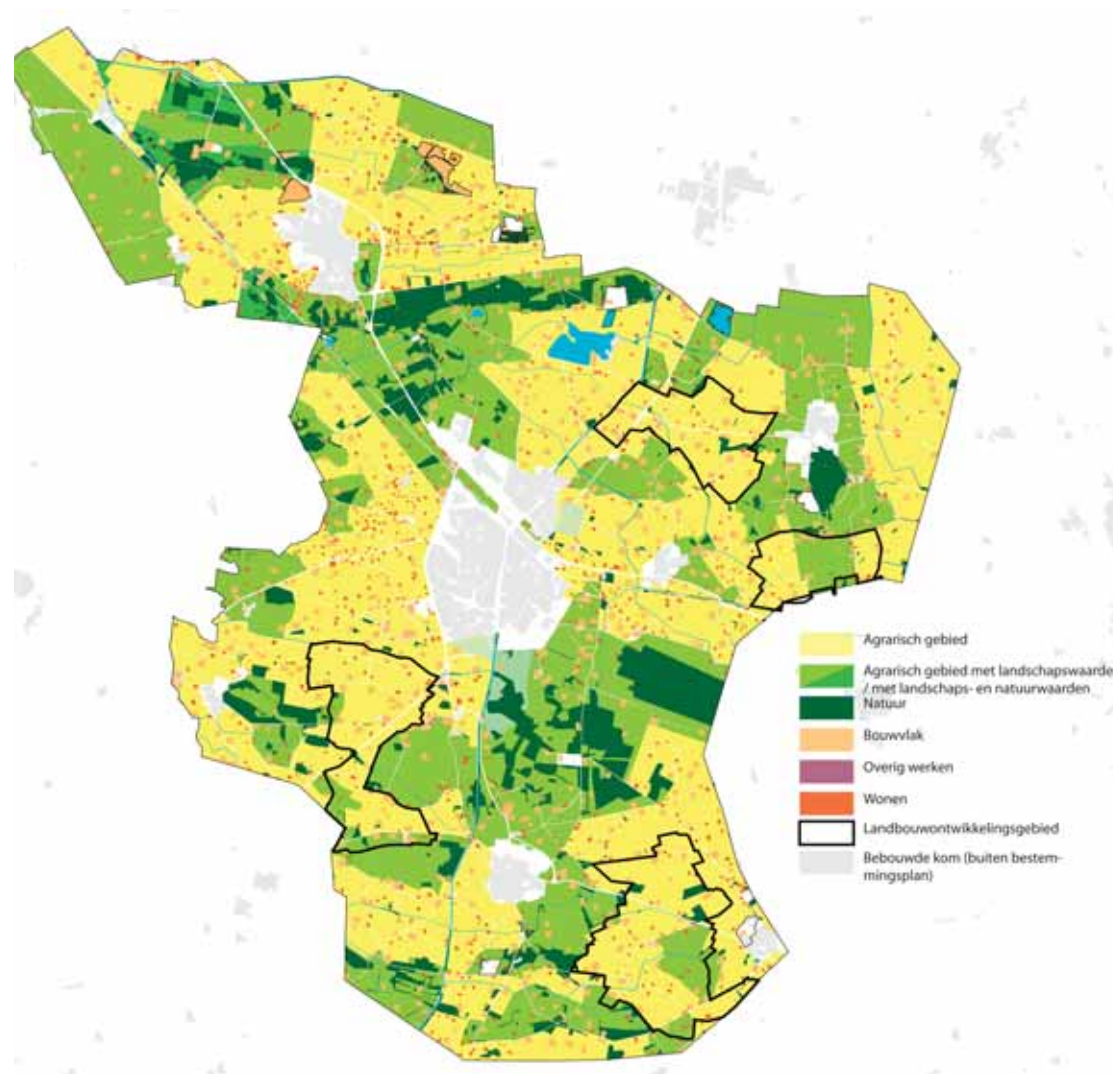
3.3 Bestaand beleid

Zoals al eerder aangegeven heeft Raalte de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de ontwikkeling van sectoraal beleid. In deze paragraaf wordt beknopt ingegaan op dat beleid, waarbij het accent ligt op een aantal plannen voor het buitengebied. Deze vormen letterlijk de basis voor de Structuurvisie. Tot slot wordt nog kort stilgestaan bij enkele afzonderlijke projecten waar binnen de gemeente aan gewerkt wordt en die van belang zijn voor de Structuurvisie.

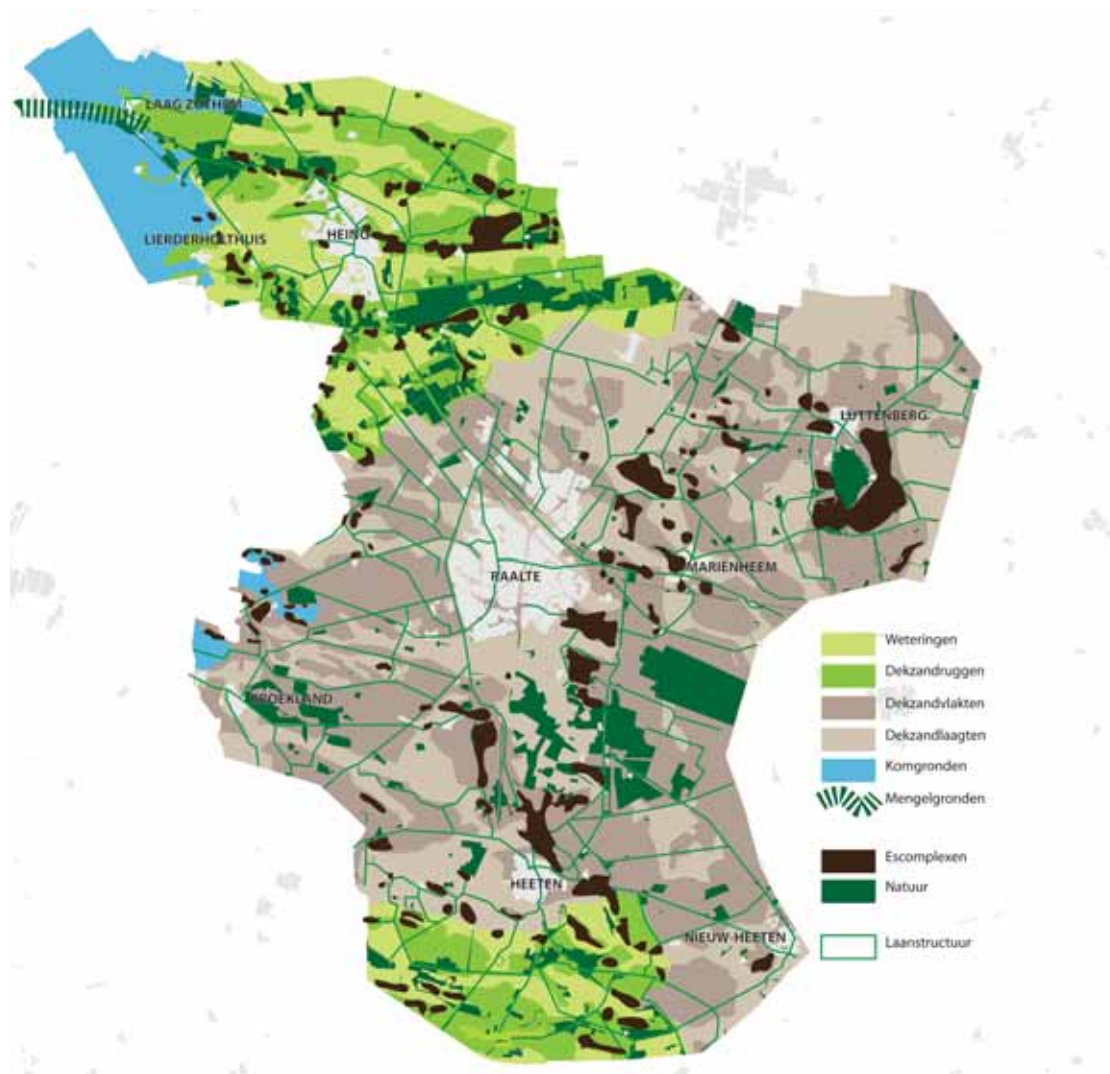
(voorontwerp) Bestemmingsplan Buitengebied (2010)

Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Het Bestemmingsplan onderscheidt een viertal zones:

- Binnen de zone Agrarisch Gebied krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. De Landbouwontwikkelingsgebieden vallen voor het grootste deel binnen deze zone.
- De zone Agrarisch Gebied met Landschappelijke Waarden bevat de gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Het betreft hier onder meer gebieden met veel reliëf, zoals de essen in het plangebied. Daarnaast vallen ook



10. Bron cijfers: Grontmij, 'Beleidsplan recreatie en toerisme gemeente Raalte' (2008).



onderdelen van het Landschapsontwikkelingsplan binnen Raalte (Arcadis 2008)

- de gebieden met een karakteristieke openheid binnen deze zone, zoals de komgronden. In deze gebieden dient het agrarische gebruik mede afgestemd te worden op de aanwezige landschapswaarden.
- In de zone Agrarisch Gebied met Natuur- en Landschapswaarden zijn naast agrarische belangen ook duidelijke landschappelijke en natuurwaarden aanwezig. Het betreft de gebieden met een grote afwisseling tussen landbouwgronden en bosgebieden, afgewisseld met houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.
- Binnen de zone Natuur vallen de bestaande bos- en natuurgebieden. Ook gronden die onlangs in bezit zijn gekomen bij een natuurbeherende organisatie hebben de bestemming Natuur gekregen. Het beleid is hier zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, desgewenst gecombineerd met extensief agrarisch gebruik, houtproductie en recreatief medegebruik.

Essen en komgronden vormen twee bijzondere landschappelijke verschijningsvormen binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het Bestemmingsplan t.a.v. bebouwing en opgaande beplanting.

Met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing stuurt Raalte op kwaliteit en niet direct op functie. Dit biedt o.a. mogelijkheden voor startende bedrijven.

Landschapsontwikkelingsplan (2008)

Het Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008) zet in op het benutten van gebiedsdynamiek om de verschillende landschapstypen te versterken. Het gaat daarbij in de eerste plaats om landbouw, waarbij ook schaalvergroting een 'motor' kan zijn. Maar ook waterbeheer, natuurontwikkeling, recreatie en 'rood' in het landelijk gebied kunnen aanleidingen bieden voor kwaliteitsverbetering.

De landschappelijke onderlegger leidt tot een zonering in de volgende vijf deelgebieden:

- In de dekzandlaagtes wordt ingezet op het versterken van het landschappelijk raamwerk en het natte karakter door het bewaren van de openheid, het vasthouden van water in te verbreden watergangen en het aanleggen van ecologische oevers. Daarnaast wordt ingezet

- op het realiseren van recreatieve routenetwerken.
- Op de dekzandvlaktes is de inzet gericht op het versterken van het landschappelijk raamwerk door het realiseren van droge ecologische verbindingen, het accentueren van essencomplexen (randbeplantingen) en het realiseren van geleidelijke overgangen tussen stad en land. Voorts wordt ook hier ingezet op het versterken van de recreatieve routenetwerken.
- De dekzandruggen bieden mogelijkheden voor verdichting van erven, nieuwe landgoederen en nieuw recreatief programma.
- In het weteringenlandschap wordt ingezet op het versterken van de openheid door natte verbindingzones langs weteringen te realiseren, weidegrond langs weteringen te concentreren en het tegengaan van nieuwvestiging.
- Ook in de komgronden is openheid het sleutelwoord. Waterberging wordt waar mogelijk gekoppeld aan de weteringen en door waterberging op maaiveld wordt de openheid gegarandeerd. In natuurgebieden of natuurlijke verbindingen wordt ingezet op lage vegetaties. Nieuwvestiging wordt tegengegaan.

Waterbeheersplan Groot Salland (2010) & Gemeentelijk waterplan (2008)

Het waterbeleid is gericht op veiligheid, voldoende aanbod en waterkwaliteit. In het recent verschenen Waterbeheersplan van het Waterschap Groot Salland wordt een strategie uitgezet voor de komende decennia, waarbij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem centraal staat. Door watergangen te verondiepen en te verbreden wordt de sponswerking van het watersysteem vergroot, vindt minder afwenteling plaats naar stroomafwaarts gelegen gebieden en wordt de kans op wateroverlast verlaagd. Voorts is er meer ruimte voor natuurvriendelijke inrichting. De natuurwaarde stijgt, maar ook wordt het zelfreinigend vermogen van de watergangen versterkt.

Het gevolg is wel dat er meer ruimte voor water nodig is: watergangen in beheer bij het waterschap zullen aanzienlijk breder worden. Het waterschap zorgt voor de uitvoering tot 2050. Deze herinrichting biedt kansen voor onder andere recreatief medegebruik en natuurbeleving.

In het gemeentelijk waterplan is aangegeven welke gevolgen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft voor het gemeentelijk waterbeheer. De KRW beoogt de chemische en ecologische kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterafhankelijke landnatuur te beschermen



boerderij aan de Lierderholhuisweg



Overijssels Kanaal, vanaf Mensinkbrug Heeten



- stroomweg
- gebiedsontsluitingsweg
- erftoegangsweg A
- overig erftoegangsweg B

wegencategorisering Raalte (GVVP)

en verbeteren. Van daaruit zijn maatregelen nodig voor de inrichting van het watersysteem (natuurvriendelijke inrichting e.d.) maar zeker ook voor het beperken van emissies vanuit het bebouwde gebied naar het oppervlaktewater. Het gaat daarbij om gifvrij onkruidbeheer en toepassing en handhaving van het bouwstoffenbesluit. Daarnaast wordt vanuit het waterplan ingezet op het saneren van riooloverstorten.

Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan (GVVP)

Het GVVP zet in op verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Een van de belangrijke middelen hiervoor is het vaststellen van een wegencategorisering. Bij deze categorisering wordt onderscheid gemaakt tussen stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Binnen de gemeente zijn de rijksweg N35 en de N348 als stroomweg aangemerkt. Alle overige provinciale wegen vallen binnen de categorie gebiedsontsluitingswegen en dat geldt ook voor enkele toeleidende wegen in de kern Raalte. Alle overige wegen binnen de gemeente zijn erftoegangswegen.

Bij elk wegtype hoort een bepaalde - landelijk vastgestelde - inrichting, met als achterliggende gedachte dat wegen hiermee herkenbaarder worden, dat weggebruikers weten welke wegsituaties men kan verwachten en dat men daarom beter kan anticiperen op verkeerssituaties. Zo'n 90% van de wegen binnen de gemeente voldoet op dit moment aan de gestelde inrichtingseisen. Het GVVP zet er op in ook de overige 10% om te vormen. Uit kostenoverwegingen zal deze omvorming zo veel mogelijk worden opgepakt bij regulier onderhoud, rioleringswerkzaamheden en/of revitaliseringsplannen. Voor enkele wegen geldt dat reconstructie op korte termijn noodzakelijk is, aangezien ze een belangrijke rol spelen in de wegenstructuur. En ook voor nieuwe wegen geldt uiteraard de eis dat ze aan de landelijke inrichtingseisen moeten voldoen.

Daarnaast moet bij alle maatregelen aan de wegenstructuur rekening worden gehouden met de zogenaamde 'uitrukroutes' voor veiligheidsdiensten. Deze mogen niet belemmerd worden.

Groenbeleidsplan (2004)

In het Groenbeleidsplan is per kern de groene hoofdstructuur vastgelegd, bestaande uit de meest beeldbepalende groene onderdelen van de buitenruimte. Voor beheer en inrichtingsplannen die in het kader van het Groenbeleidsplan worden opgesteld is een lijst met criteria

opgesteld op het gebied van cultuurhistorie, stedenbouwkundige inpasbaarheid, ecologische waarde, duurzaamheid, sociale veiligheid en beheerbaarheid. De groene hoofdstructuur 2010 is in januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beleidsplan recreatie en toerisme (2008)

Het toeristisch-recreatief aanbod van Raalte kent volgens het beleidsplan recreatie en toerisme te weinig samenhang. Salland is als regio nog niet erg bekend in Nederland en heeft ook geen duidelijk toeristisch imago. Er valt dus nog veel te winnen en de gemeente kiest voor een hoog ambitieniveau waarbij twee pijlers centraal staan: een veelzijdig platteland voor iedereen en een gastvrij verblijf in Salland.

Binnen de pijler Veelzijdig Platteland wil de gemeente het platteland in al zijn facetten beleefbaar maken voor de bezoeker. Met name historische boerderijen, landgoederen met statige landhuizen, natuurgebieden en het agrarisch landschap bieden volop belevingsmogelijkheden. Ook het Overijssels kanaal is een bijzonder element in het landschap van de gemeente. Het wordt ontwikkeld als een recreatieve as die de verbinding tussen Deventer en Raalte moet leggen. Het huidige fietspad vormt hiervoor het vertrekpunt, maar ook worden de mogelijkheden voor wandelen, ruitersport en kanoën verbeterd.

Binnen de pijler Gastvrij Verblijf in Salland zet de gemeente in op Raalte als ideale uitvalsbasis voor actieve recreanten die Salland en omgeving willen ontdekken. Zowel het prachtige rivierenlandschap langs de IJssel als het reliëf van de Sallandse Heuvelrug liggen immers binnen handbereik, evenals de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Zutphen. De gemeente wil deze positie als uitvalsbasis verder benutten door in te zetten op het behoud van het huidige verblijfsrecreatieve aanbod en uitbreiding van de mogelijkheden voor een verblijf. Ruimte hiervoor wordt met name gezocht in de toevoeging van kleinschalige en bijzondere verblijfsvormen, zoals plattelandsligementen, Bed and Breakfast, groepsaccommodaties, minicampings en boerderijkamers.

Klimaatnota gemeente Raalte (2009)

Door het menselijk handelen van de laatste 200 jaar is de concentratie broeikasgassen in de atmosfeer sterk verhoogd, waardoor de temperatuur op aarde stijgt. Wanneer we doorgaan met de huidige manier van leven creëren we een onzekere toekomst waarin klimaatverandering drastisch doorzet en mogelijk onomkeerbare processen in gang zet.



Deze wetenschap heeft de gemeente Raalte ertoe aangezet klimaatbeleid op te stellen. De belangrijkste doelstelling uit dit klimaatbeleid is de uitstoot van CO₂ in 2020 gehalveerd te hebben ten opzichte van de situatie in 2009. Dit moet vooral bereikt worden door vergaande energiebesparing en het realiseren van een aandeel van 20% duurzame energie. Om dit alles te realiseren moet duurzaamheid geen aandachtspunt zijn, maar een uitgangspunt.¹¹

De gemeente heeft in haar klimaatbeleid 6 thema's geselecteerd, waarbinnen de hiervoor geschetste doelstellingen moeten worden gerealiseerd:

1. Duurzame overheid.
2. Duurzame energieproductie.
3. Energiezuinige gebouwde omgeving.
4. Schone en zuinige mobiliteit.
5. Duurzame agrarische bedrijven.
6. Klimaatbestendige omgeving.

afzonderlijke projecten en ontwikkelingen

Zowel de N35 als de N348 hebben te kampen met doorstromingsproblemen, vooral rond de kern Raalte. Er wordt dan ook al jaren gesproken over het opwaarderen van de N35 tot 2x2 rijstroken, over het gehele traject tussen Zwolle en Almelo. De problematiek rond de N348 spitst zich vooral toe op de bajonetvormige aansluiting op de N35, waardoor het gedeelte N35 tussen Raalte en Raalte-Noord in feite dubbel wordt belast, met congestie als gevolg. De verkeersdruk op de N348 kan nog toenemen als de N337 over de IJsseldijk (de Rijksstraatweg) op termijn wordt afgewaardeerd. Er vindt regionaal overleg plaats over beide wegen. Het opwaarderen van de N35 voor de weggedeelten Zwolle - Wijthmen en het traject bij Nijverdal wordt voorzien in de periode 2011 tot 2014. De opwaardering van het weggedeelte van de N35 dat in de gemeente Raalte is gelegen is vooralsnog niet ingepland door het Rijk. De provincie heeft eveneens de opwaardering van de N348 nog niet geprogrammeerd.

11. Bron: Gemeente Raalte, 'klimaatnota gemeente Raalte, duurzaamheid van aandachtspunt naar uitgangspunt' (2009).

Daarnaast leeft de wens om de mogelijkheden van spoorverdubbeling op het traject tussen Zwolle en Almelo te onderzoeken. Ook dit project kan alleen in regionaal verband worden opgepakt.

3.4 Rijks- en provinciaal beleid

rijksbeleid

In de in 2006 verschenen Nota Ruimte wordt sterk ingezet op de eigen verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten. Dit gebeurt onder het motto: 'decentraal waar het kan, centraal waar het moet'. Dit betekent dat het rijk zich vooral richt op de ontwikkeling van de Randstad, grote natuurgebieden (als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur), nationale landschapsparken, de hoofdinfrastructuur en de Mainports en Greenports.

De Nota Ruimte onderscheidt een nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waarbij de gemeente Raalte buiten de belangrijke aandachtsgebieden in het stedelijke deel ervan valt. Op het gebied van natuur en landschap staan de IJssel en de Sallandse Heuvelrug aangeduid als belangrijke elementen. Binnen de gemeente wordt het Boetelerveld aangeduid als natuurgebied (en maakt het deel uit van het Europese netwerk van Natura2000-gebieden).

provinciaal beleid

De Omgevingsvisie uit 2009 van de provincie Overijssel heeft als leidende thema's duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De visie schetst ontwikkelingsperspectieven op zes onderwerpen: realisatie groene en blauwe hoofdstructuur, buitengebied (accent productie), buitengebied (accent veelzijdige gebruiksruimte), steden als motor, dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus en hoofdinfrastructuur.

Specifiek voor Raalte zet de Omgevingsvisie in op het bevorderen van de doorstroming op de N348 en een betere inpassing van de N35 in het landschap. "Bij het opwaarderen van de N35 verdient de passage door Raalte aandacht, omdat deze weg het dorp praktisch doorsnijdt." De spoorlijn Zwolle - Almelo wordt wat de provincie betreft tweesporig. Voor de landbouw ziet de Omgevingsvisie in het kader van het reconstructieplan goede mogelijkheden voor schaalvergroting, met behoud van gebiedskenmerken.

De eveneens in 2009 vastgestelde Omgevingsverordening van de provincie vormt één van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken.

externe veiligheid

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen - zowel op het gebied van woningbouw als bedrijvigheid - dient externe veiligheid als afwegingskader te worden meegenomen. Daarbij zijn criteria van belang als zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Voorts is het van belang rekening te houden met de eventuele risico's voor de omgeving bij het plaatsen van bepaalde types bedrijven.

Ook bij de discussie rond de N35 is externe veiligheid een punt van aandacht. De N35 is namelijk een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Tracékeuzes kunnen daardoor consequenties hebben op het gebied van externe veiligheid.



4. Opgaven & ambities

In dit hoofdstuk komen de ruimtelijke en programmatische opgaven waar Raalte voor staat en de ambities die de gemeente zich heeft gesteld aan bod. Voordat de opgaven benoemd worden is het belangrijk te constateren dat Raalte er goed voor staat. Dat geldt voor zaken als voorzieningen, werkgelegenheid en het functioneren van de landbouw. Maar ook bij minder makkelijk in getallen uit te drukken onderwerpen als het verblijfsklimaat en de kwaliteit van de buitenruimte of het openbare groen haalt Raalte een ruime voldoende. De opgaven die in dit hoofdstuk worden beschreven moeten dan ook in dat licht worden gezien. Ze zijn er, er moet aandacht aan worden besteed, maar er is geen sprake van ernstige knelpunten. De gemeente Raalte ligt er overwegend goed bij en het is zaak te zorgen dat dat de komende 15 jaar zo blijft.

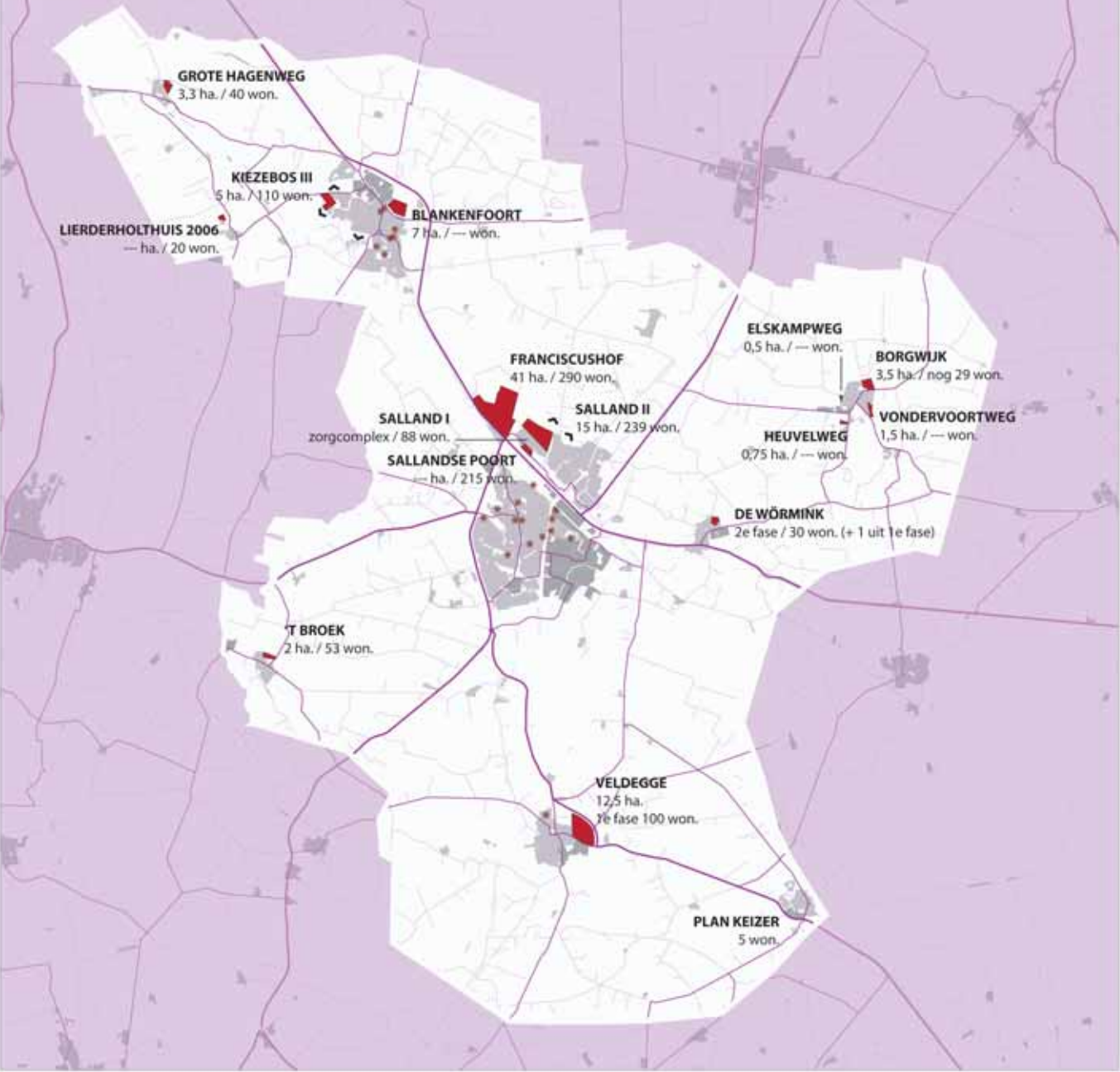
4.1 Ruimtelijke opgaven

Een Structuurvisie richt zich op de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid en dat geldt ook voor de ruimtelijke opgaven die erin aan bod komen. Deze zijn per definitie van bovenlokaal of gemeentelijk niveau. Van dergelijke opgaven is vooral sprake in en om de kern Raalte:

- De koppeling tussen Raalte-Noord en het 'oude dorp' is al jaren een punt van aandacht. De toekomstige inrichting van de zogenaamde spoorzone is hiervoor zeer bepalend, maar wordt qua mogelijkheden en fasering sterk gestuurd door de geplande infrastructurele ontwikkelingen rond de N35, de N348 en de spoorlijn. Er liggen kansen om een extra verbinding te realiseren, voor in ieder geval fietsers en voetgangers. Bij het rijk is subsidie aangevraagd voor het realiseren van een dergelijke verbinding voor 2017.
- Na het verdwijnen van de beroepsvaart is het Overijssels kanaal enigszins in de vergetelheid geraakt. Dat is jammer, want het kanaal lijkt goede aanknopingspunten te bieden voor de ontwikkeling als ecologische en recreatieve drager. De wat geïsoleerd gelegen natuurgebieden in de gemeente kunnen hiermee aaneengeschaald worden, zeker als tegelijkertijd wordt ingezet op een verbeterde ecologische inrichting van de verschillende weteringen. Op recreatief gebied kan gedacht worden aan fietsen, wandelen, kanoën en sportvissen. Dit sluit aan bij de doelstellingen van de beleidsnota recreatie en toerisme en de plannen van het Waterschap.



OVERZICHT WONINGBOUWLOCATIES



	uitbreiding	opp. (ha)	inbreiding
RAALTE			
Salland I	88	-	-
Salland II	239	-	-
Sallandse Poort-oost	215	-	-
Franciscushof	290	-	-
divers *	-	-	+/- 250
HEINO			
Kiezebos III	110	-	-
Blankenfoort	-	7	-
divers *	-	-	+/- 94
opties Heino-w	-	-	-
HEETEN			
Veldegge-no (fase 1)	100	-	-
Veldegge overig	-	7,5	-
divers *	-	-	80
LUTTENBERG			
Borgwijk	29	-	-
Elskampweg	-	0,5	-
Vondervoortweg	-	1,5	-
Heuvelweg	-	0,75	-
BROEKLAND			
't Broek (1e en 2e fase)	53	-	-
MARIËNHEEM			
Wörmink (1e en 2e fase)	31	-	-
LIERDERHOLTHUIS			
Lierderholthuis 2006	20	-	-
NIEUW-HEETEN			
plan Keizer	5	-	-
LAAG ZUTHEM			
Grote Hagenweg	40	-	-
mogelijkh. kleine kernen*	-	-	25
Totaal 1 (won + ha)	1.220	17,25	449
uitleglocaties (aantal)			1.220
uitleglocaties (opp.): 17,25 ha x 10 won/ha			173
inbreiding			449
Totaal 2 (won)			** 1.842 won

* Opgetelde mogelijkheden inbreiding of transformatie (locaties waar bekend met * aangegeven op de kaart).

** Zorgwoningen vallen buiten de afspraken met de provincie. Onder het genoemde aantal woningen vallen 100 - 150 zorgwoningen.

- De bereikbaarheid van het dorpscentrum van Raalte, vormt eveneens een punt van aandacht. Zowel routes voor langzaam verkeer als aanrij- en parkeerroutes voor autoverkeer worden aan de oostzijde van het centrum als onlogisch ervaren.
- Voor datzelfde Raalter centrum geldt tevens dat de kwaliteit van de buitenruimte in het oostelijke deel te wensen overlaat. Het beeld is rommelig, kent weinig structuur en er is sprake van een aanenschakeling van parkeerterreinen. De kwaliteiten van het dorps winkelcentrum komen hiermee onder druk te staan. Bij herontwikkeling kan worden meegelift op de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten van het kanaal. Deze structuurvisie beschrijft in hoofdstuk 5 de hoofdlijnen en aangrijpingspunten voor een kwaliteitsslag in het centrumgebied en de randen ervan. Een nadere uitwerking is echter noodzakelijk.

4.2 Programmatische opgaven: woningbouw

vraag naar woningen

De omvang van de Raalter bevolking zal tussen 2010 en 2025 licht afnemen. De beschikbare cijfers lopen iets uiteen en variëren van 36.770 inwoners (Primos) tot 36.260 (CBS). Dat betekent een daling met 240 tot 630 inwoners t.o.v. de huidige situatie. Wellicht belangrijker nog dan het aantal inwoners is de gemiddelde woningbezetting. Deze ligt in Raalte momenteel vrij hoog - namelijk rond de 2,5 - en zal de komende jaren dalen tot 2,3 bewoners per woning.¹²

Raalte heeft met de provincie Overijssel afspraken gemaakt op basis van de Primos-cijfers en die worden daarom ook in deze Structuurvisie gehanteerd. Op basis van die Primos-cijfers moet Raalte in de komende 15 jaar ruimte bieden voor de bouw van zo'n 1.500 woningen. Zorgwoningen vallen buiten dit aantal.¹³ Aangezien de beschikbare Primos-cijfers (Primos 2009) als startdatum 1 januari 2010 hebben, wordt deze datum als ijkpunt gehanteerd, zowel voor de vraag als de aanbodzijde van de markt. Reeds verkochte, of reeds gebouwde woningen worden daarom in enkele gevallen als nog te bouwen meegerekend.

12. Over de mate waarin verschillen beide instituten wederom van mening, maar het verschil is marginaal: 2,299 tegen 2,294 inwoners per woning in 2025. Bron: RIGO woningmarktonderzoek (de woningmarkt in Raalte 2009-2025).

13. Het moet dan gaan om nieuwe huishoudens, die in de woningbouwmodellen niet zijn voorzien.

Verwachte bevolkingsomvang en aantal huishoudens Raalte 2009-2025				
	Bevolkingsomvang		Aantal huishoudens	
	CBS 2009	Primos 2009	CBS 2009	Primos 2009
2009	36.890	37.010	14.890	14.490
2015	36.160	36.930	15.100	15.150
2025	36.260	36.770	15.800	15.990
2009-2015	-730	-80	210	660
2009-2025	-630	-240	910	1.500

bron: RIGO woningmarktonderzoek (de woningmarkt in Raalte 2009-2025)¹⁴

inspelen op een veranderende vraag

De samenstelling van de bevolking zal de komende jaren sterk veranderen, vooral door een afname van het aantal gezinnen met kinderen en een forse toename van het aantal oudere huishoudens zonder kinderen. Het aanbod van woningen zal op die veranderende vraag moeten inspelen. Ook is een toenemende vraag naar zorg te verwachten. De gemeente streeft naar de ontwikkeling van woonservicezones, met basiszorg in de directe woonomgeving. Juist in dat soort gebieden is inbreiding met zorgwoningen gewenst.

De gemeente staat dus zowel voor een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbouwopgave. En met een steeds kritischer wordende consument zal de nadruk meer dan ooit op het laatste liggen. Als rekening wordt gehouden met de huidige behoeften van verhuiscandidate zal de vraag naar eengezinswoningen het grootst zijn. Bij de goedkopere eengezinswoningen lijkt een licht overschot te ontstaan, met name in de huursector.¹⁵

14. Het aantal huishoudens in de Primos-raming wijkt af van het aantal waar het CBS van uitgaat. Dit is een gevolg van het hanteren van verschillende definities. Ook wijken de aantallen af van die uit de gemeentelijke basisadministratie (14.160 huishoudens in 2009), omdat er woningen zijn die (nog) niet bewoond zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om woningen in aanbouw en leegstaande woningen. Ook RIGO zelf heeft in haar onderzoek een drietal ramingen opgesteld. Deze komen alledrie uit op een groei van het aantal huishoudens tussen de 1.400 en de 1.600.

15. Bron: RIGO woningmarktonderzoek (de woningmarkt in Raalte 2009-2025).

aanbod in herontwikkeling en nieuwbouw

De mogelijkheden aan de aanbodzijde zijn geïnventariseerd door alle bekende bouwlocaties en herontwikkelingsplannen op een rij te zetten.¹⁶ Waar geen exacte aantallen woningen per locatie beschikbaar zijn is uitgegaan van een brutodichtheid van 10 woningen per hectare, rekening houdend met 'verlies' door geluidbelaste zones, infrastructuur en andere niet-uitgeefbare grond, zoals openbaar groen. Voor locaties binnen de bebouwde kom is gerekend met 20 woningen per hectare als geen exacte aantallen woningen bekend waren. Het gaat namelijk om veel kleinere locaties, met veel minder verschil tussen bruto en netto oppervlaktes. Op dergelijke locaties zal over het algemeen in (veel) hogere dichtheden worden gebouwd. Daarnaast is zowel in Heino als Raalte sprake van ontwikkelingsrichtingen voor de lange termijn. Deze zijn op de kaart met pijlen aangeduid, maar hier is geen woningaantal aan gekoppeld.

In totaal bieden alle locaties ruimte voor de bouw van 1.842 woningen. Binnen dat aantal vallen echter ook een kleine 150 zorgwoningen die niet meetellen in de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. De mogelijkheden aan de aanbodzijde worden daarom afgerond op 1.700 woningen. Het verschil met de vraagzijde bedraagt hiermee zo'n 200 woningen.¹⁷ Voor een goed begrip van deze cijfers is het goed om nogmaals te benadrukken dat 2010 als basisjaar is gehanteerd. Om de cijfers vergelijkbaar te houden zijn daarom ook voor wat betreft de aanbodzijde alle locaties in beeld gebracht. Ook als inmiddels al een aanzienlijk deel van de woningen verkocht is, zoals bijvoorbeeld bij Kiezebos in Heino het geval is.

kwantitatieve en kwalitatieve opgave

De opgave rond woningbouw heeft hiermee in ieder geval een kwantitatieve component: er is meer aanbod dan vraag. Nu is een beetje speelruimte best nuttig, want er kunnen natuurlijk altijd locaties of delen ervan afvallen. Dit verschil betekent echter ook dat de gemeente

16. Daarbij zijn alleen zogenaamde uitleglocaties in beeld gebracht die voortkomen uit door de gemeenteraad vastgestelde plannen. Bij het inventariseren van herontwikkelingslocaties biedt vastgesteld beleid alleen geen afdoende totaalbeeld. Daarom zijn hier ook andere mogelijke locaties meegenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om initiatieven van particulieren. Voor deze herontwikkelingslocaties heeft nog geen planologische afweging plaatsgevonden en aan aanduiding op de inventarisatiekaart kan dan ook geen status worden ontleend.

17. Om schijnexactheid te voorkomen is bewust afgerond op honderdtallen.



Heino, Kiezebos



Heino, Kiezebos

keuzes zal moeten maken, waarbij zeker meespeelt dat de gemeente bij een flink aantal locaties zelf (deels) grondeigenaar is. Het opstellen van een helder afwegingskader is dan ook absolute noodzaak. De eerste vraag die daarbij aan de orde komt betreft de keuze tussen herontwikkelen of uitbreiden. Bij die keuze speelt mee dat de beschikbare cijfers voor de periode na 2025 een verdere daling van de bevolkingsomvang laten zien. Deze daling zal wellicht alleen nog gecompenseerd worden door een nog verdere daling van de gemiddelde woningbezetting. Omvangrijke programma's om eventuele 'gaten' binnen bestaande kernen te dichten zijn in de toekomst dan ook niet meer te verwachten. En van die 'gaten' zijn er nogal wat binnen de gemeente, met name in Heeten, Heino en Raalte. Het kwalitatieve aspect vormt daarmee een tweede reden om een goed afwegingskader op te stellen, om er zodoende voor te zorgen dat het toekomstige woningaanbod ook aansluit op de toekomstige vraag.

4.3 Programmatische opgaven: bedrijvigheid

vooral lokale vraag naar bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Raalte wordt voor de periode tot 2020 geraamd op 3,2 hectare netto per jaar.¹⁸ Voor de 10 jaar na 2020 verwacht men een daling van de vraag en wordt uitgegaan van een totale vraag van 12 tot 14 hectare. Voor de periode 2021 t/m 2025 betekent dit een vraag van 6 tot 7 hectare, of gemiddeld 6,5 hectare. In totaal heeft de gemeente Raalte daarmee tot en met 2025 behoefte aan 41,7 hectare netto bedrijventerrein. Deze vraag komt voor een belangrijk deel uit de gemeente zelf, maar bestaat daarnaast ook uit een beperkte regionale opvangtaak.

aanbod door herstructurering en nieuwe terreinen

De mogelijkheden aan de aanbodzijde zijn op eenzelfde manier geïnventariseerd als die voor woningbouw en ook hier zijn alleen door de gemeenteraad vastgestelde plannen meegenomen. In totaal heeft de gemeente in de plannen voor de verschillende kernen tot 2025 ruimte voor de ontwikkeling van 40 hectare bedrijventerrein (netto). Dit is exclusief de mogelijkheid om aan de noordoostzijde van de kern Raalte een nieuw terrein te ontwikkelen, aan de andere zijde van de N35 en de N348. Aangezien deze locatie alleen als ontwikkelingsrichting in de

Structuurvisie kern Raalte en de Beleidsvisie Raalte-Noord wordt aangegeven is hier vooralsnog geen oppervlak voor meegenomen.

De genoemde 40 hectare komt aardig overeen met de berekende vraag. De Bedrijventerreinvisie gaat er echter tevens van uit dat herstructurering van bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente nog eens 5 tot 10 hectare ruimte zal genereren. Met name de Zegge en de Spoorzone-oost zijn daarbij in beeld, waarbij de slaagkans op basis van landelijke cijfers voor vergelijkbare terreinen vrij hoog wordt ingeschat. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de mogelijkheden voor herstructurering van de spoorzone sterk afhankelijk zijn van de ontwikkelingen rond de N35 en het spoor. Vooralsnog wordt het gemiddelde van 7,5 hectare als uitgangspunt genomen. In totaal liggen de mogelijkheden voor uitgifte van nieuw bedrijventerrein daarmee op 47,5 hectare (netto).

opgave

De kwestie rond bedrijventerreinen heeft daarmee vooral een kwantitatieve component. Ervan uitgaande dat herstructurering meetelt in het aanbod is er afgerond 14% meer aanbod dan vraag. Net als bij woningbouw is ook in het geval van bedrijventerreinen een beetje speelruimte nuttig en verstandig, maar ook hier betekent overaanbod dat keuzes moeten worden gemaakt. De eerste keuze betreft de aard en omvang van de mogelijkheden die aan lokaal gebonden bedrijvigheid geboden zou moeten/kunnen worden (maatwerk per kern). Daarna zijn keuzes tussen de verschillende locaties aan de orde.

4.4 Programmatische opgaven: voorzieningen

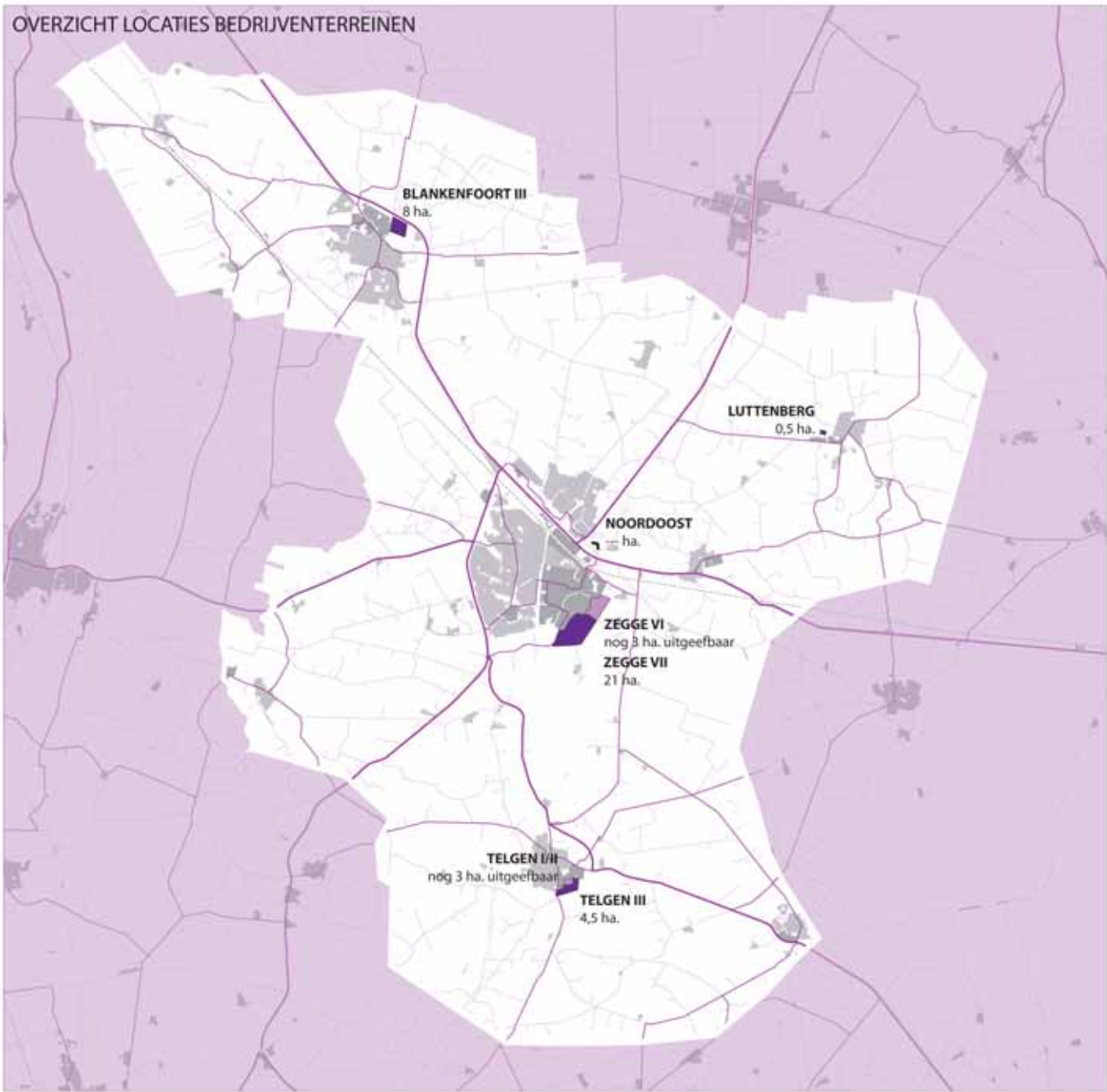
de rol van voorzieningen

Sociale samenhang in de verschillende dorpen bevordert de leefbaarheid en draagt bij aan de zelfredzaamheid van inwoners. Ontmoeting en gezamenlijke activiteiten leveren daar een essentiële bijdrage aan. Daar zijn goede accommodaties voor nodig. De meeste kennen echter een moeizame exploitatie en/of zijn aan investeringen toe.

marktwerking stuurt detailhandel

De vestiging van commerciële voorzieningen, zoals detailhandel, heeft de gemeente niet in de hand. Detailhandel is dan ook niet gelijkmatig verdeeld over de negen kernen. Raalte en Heino en in mindere mate Heeten en Luttenberg zijn het best voorzien. De aanwezigheid van

18. Bron: Bedrijventerreinvisie.



RAALTE	
Zegge VI (restcap.)	3 ha
Zegge VII	21 ha
Noordoost	-- ha
HEINO	
Blankenfoort II	8 ha
HEETEN	
Telgen I/II (restcap.)	3 ha
Telgen III	4,5 ha
LUTTENBERG	
Luttenberg	0,5 ha
Totaal (1)	40 ha (netto)
ruimtwinst door herstructurering (2011 - 2025)	
	7,5 ha.
Totaal (2)	47,5 ha (netto)
behoefte 2010 t/m 2020	
3,2 ha p/j	35,2 ha
behoefte 2021 t/m 2025	
	6,5 ha
totaal	41,7 ha (netto)

winkels staat in veel kernen onder druk. Mariënheem, Laag Zuthem en Lierderholthuis hebben geen supermarkt. In Broekland is wel een alternatieve oplossing gevonden.

De achterliggende oorzaken zijn schaalvergroting en toenemende mobiliteit. Dat maakt dat het toevoegen van woningen in de kleine kernen om dergelijke voorzieningen in stand te houden niet zinvol is.

opgave: hoe publieke voorzieningen in stand houden

De gemeente heeft een belangrijke rol bij de vestiging van publieke voorzieningen zoals sportaccommodaties (velden en sportzalen of sporthallen), zwembaden, eerstelijns zorg (een huisarts en/of consultatiebureau) en de openbare bibliotheek. Door de demografische ontwikkelingen wordt het steeds moeilijker om deze voorzieningen in alle kernen overeind te houden, terwijl het de verwachting is dat de vraag naar bijvoorbeeld zorg juist toe zal nemen.

De gemeente moet daarom keuzes maken over de beste manier om publieke voorzieningen voor een zo groot mogelijk deel van de Raalter bevolking bereikbaar en van voldoende niveau te houden. Daarnaast kan veel meer worden ingespeeld op technologische ontwikkelingen, waardoor bepaalde voorzieningen beschikbaar blijven zonder dat ze altijd fysiek aanwezig moeten zijn. Ook het ontwikkelen van woonservicezones biedt kansen om bijvoorbeeld zorg dicht bij de mensen te kunnen houden of brengen.

4.5 Ambities

In 2008 heeft de gemeente Raalte een strategische visie voor de toekomst vastgelegd in de nota 'Samen vooruit Raalte 2020'. Bij het opstellen van deze visie is uitgebreid overleg gevoerd met inwoners, belangorganisaties en het bedrijfsleven. Op de onderwerpen identiteit, leven, wonen, werken en zorgen zijn duidelijke ambities geformuleerd. In het bestuursakkoord 'kiezen in de kern' borduurt het college voort op deze ambities en worden ze voorzien van acties voor de korte termijn. Op basis van beide documenten kunnen de volgende ambities worden geformuleerd.

identiteit

Raalte is een plattelandsgemeente met een geweldig mooi, afwisselend en rijk landschap waar mensen graag verblijven. De landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied vormen een van de kernkwaliteiten van Raalte. De agrarische sector wordt steeds gevarieerder en steeds meer partner in het natuur- en landschapsbeheer. De regionale positionering tussen Zwolle en Deventer biedt kansen voor de verdere ontwikkeling van Raalte tot centrumgemeente voor de regio Salland. Een actieve rol van de gemeente in de aanpak van regionale vraagstukken is noodzakelijk. Immers, Raalte is geen eiland. Buurgemeenten en de provincie zijn vanzelfsprekende partijen in het realiseren van de ambities.

leven

De dorpen en buurten in de gemeente Raalte zijn ook in 2020 de plaats waar mensen elkaar ontmoeten en waar sociale binding ontstaat en vorm krijgt. Iedereen moet daarbij mee kunnen doen. De gemeente kan geen 'noaberschap' realiseren, dat doen de mensen zelf. Wel draagt de gemeente bij aan het creëren van plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Hiermee wordt nadrukkelijk bedoeld op het rijke verenigingsleven als belangrijke plaats voor persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling van mensen.

wonen

In 2020 sluit de woningvoorraad in de gemeente Raalte kwalitatief en kwantitatief aan op het uitstekende woonklimaat. Landschap en beeldkwaliteit zijn bepalend, maar daarbinnen krijgen bewoners zoveel mogelijk ruimte om hun eigen woonwensen te realiseren. Op sommige plekken binnen de gemeente worden hogere eisen gesteld aan beeldkwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit landschappelijk belang worden kwetsbare locaties benoemd waar niet mag worden gebouwd. Dit betekent niet dat dorpen op slot gaan, maar wel dat bouwen binnen de bestaande contouren van de kernen de voorkeur heeft boven uitbreiding ervan.

Ouderen kunnen zo lang mogelijk blijven wonen waar ze willen, maar er zijn wel grenzen aan het mogelijke zorgaanbod. Naast het bestaande beleid om meer starterswoningen te bieden voor jongeren zijn er woningen voor senioren gebouwd. Een nieuwe doelgroep die nadrukkelijk aandacht krijgt in het woningaanbod is die van de vitale, welgestelde senioren.

werken

In 2020 heeft de gemeente Raalte een bruisende en vitale lokale economie. Door extra aandacht voor jeugd en onderwijs is het aantal schoolverlaters zonder startkwalificatie minimaal. De vereiste opleidingsniveaus zijn voor vrijwel alle bedrijfstakken gestegen door gericht investeren in samenwerking tussen het onderwijs en het plaatselijke bedrijfsleven. Ondernemers krijgen in Raalte de ruimte en nieuw ondernemerschap wordt bevorderd. De agrarische sector is in 2020 ingrijpend veranderd, maar nog steeds van vitaal belang voor Raalte. Duurzaamheid zorgt voor een vitale toekomst.

voorzieningen & onderwijs

Voor publieke voorzieningen op het gebied van sport en ontmoeting zoekt de gemeente naar combinaties van functies in multifunctionele accommodaties. Dat betekent dat niet altijd de huidige voorziening in stand kan blijven, maar wel de 'functie'. De gemeente voert hierbij de regie, waarbij partnerschap wordt gezocht met andere partijen om concepten te ontwikkelen die qua investering en exploitatie haalbaar zijn. Handhaving van de positie van het winkelcentrum in de kern Raalte is vooral gebaat bij verbetering van de ruimtelijke structuur en het verblijfsklimaat. Slimme clustering van functies kan tevens een bijdrage leveren aan het op peil houden van winkelveorzieningen. Dat geldt ook voor de kleine kernen.

Raalte wil ook op termijn instellingen voor voortgezet onderwijs binnen de gemeente hebben op HAVO-VWO niveau en op MBO-niveau. De gemeente wil de financiële haalbaarheid van nieuwbouw voor het Carmelcollege onderzoeken. Daarnaast is het van belang dat het middelbaar beroepsonderwijs in Raalte behouden blijft, zodat de keuzemogelijkheden en daarmee de aansluiting op de arbeidsmarkt van jongeren zo goed mogelijk blijven.

zorgen

Raalte is een samenleving waar mensen omzien naar elkaar. Mensen doen actief mee in de samenleving, zijn zelfredzaam en nemen eigen verantwoordelijkheid. Hierdoor krijgen inwoners meer invloed op de eigen omgeving en worden daarmee minder afhankelijk. Maatschappelijke ondersteuning is in eerste instantie gericht op het scheppen van voorwaarden voor het kunnen meedoen aan de samenleving en het versterken van de sociale samenhang. Mensen die niet in staat zijn om zelfstandig deel te nemen aan de samenleving, worden begeleid naar

passende/gerichte dienstverlening. Daarnaast is zorg voor elkaar ook gericht op arbeidsparticipatie. Doelstelling is om zoveel mogelijk mensen te begeleiden naar werk. Goede voorliggende voorzieningen en preventieve ondersteuning zijn een basis voor meedoen in de samenleving van onze inwoners, jong en oud, met en zonder beperkingen.

Door gebruik te maken van de nieuwste technologieën in combinatie met het Sallandse 'noaberschap' wordt kwaliteit en kleinschaligheid geboden. Zo kunnen ouderen steeds langer blijven wonen waar zij willen. De hoogwaardige gespecialiseerde zorg die sommige ouderen nodig hebben, wordt op een beperkt aantal plaatsen geboden. Die kwaliteit dient namelijk vanuit bedrijfseconomische overwegingen geconcentreerd te worden.

milieu en duurzaamheid

Lang niet alle elementen uit het gemeentelijke klimaatbeleid hebben ruimtelijke consequenties. Ze zijn daarmee wel erg belangrijk, maar niet zo relevant voor een ruimtelijke Structuurvisie. Dat geldt bijvoorbeeld voor zaken als duurzame mobiliteit en energiezuinige straatverlichting. Ook zijn er onderwerpen die wel raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening, maar uiteindelijk nauwelijks bepalend zijn voor het uiterlijk van de woon- en leefomgeving. Het gaat dan bijvoorbeeld om de ambitie de gebouwde omgeving energiezuinig te maken. Ook wordt ingezet op het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Behalve voor kenners is daarvan aan de 'buitenkant' echter nauwelijks iets van te zien.

De ruimtelijk echt relevante onderwerpen hebben te maken met het opwekken van duurzame energie en dan vooral met windenergie en biomassavergistingsinstallaties. Voor beide vormen van duurzame energieopwekking zijn binnen de gemeente mogelijkheden aanwezig. De gemeenteraad van Raalte heeft aangegeven een verkenning te willen starten naar grootschalige vormen van energieopwekking.

Volgens het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied kunnen op bouwpercelen kleinschalige windmolens opgericht worden. Daarnaast kunnen op agrarische bouwpercelen biomassavergistingsinstallaties op bedrijfsniveau gerealiseerd worden. Voor grootschalige vormen geldt het volgende:

- Wat betreft windenergie zou het gaan om enkele grote windmolens. Het bouwen van zulke molens heeft uiteraard impact op het landschap en de leefomgeving van mensen. Bovendien mag in een zone rond de molens geen bebouwing aanwezig zijn in verband met het geluid dat de molens produceren. Raalte is nog niet zover dat een definitieve keuze voor windenergie en de locatie ervan kan worden gemaakt. Deze Structuurvisie doet er dan ook geen uitspraken over.
- In biomassavergistingsinstallaties wordt biomassa omgezet in biogas, dat vervolgens weer wordt gebruikt voor de opwekking van elektriciteit. Ook ontstaat er warmte. De ruimtelijke consequenties van dergelijke installaties bestaan vooral uit de omvang van de bebouwing (hoge silo's) en de bijbehorende stankcontouren. Op dit moment is in de gemeente al een installatie aanwezig, nabij Heeten. Definitieve keuzes voor de bouw van nieuwe, grotere installaties zijn nog niet aan de orde en komen daarom niet terug in deze Structuurvisie.

Tot slot heeft de gemeente Raalte het stimuleren van het fietsgebruik hoog in het vaandel staan. In een onlangs uitgebracht rapport wordt de gemeente aangehaald als een voorbeeldgemeente voor de 'fiets'.¹⁹

ruimtelijke kwaliteit

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit heeft Raalte ambities voor zowel het gebouwde gebied als het buitengebied. Voor het buitengebied biedt het Landschapontwikkelingsplan het kader, waarbij voor de verschillende landschapstypen de kansen en mogelijkheden worden beschreven. Na de kwaliteitsslag die de afgelopen jaren in het hart van een groot aantal kernen is gerealiseerd vormt bijvoorbeeld het verbeteren van de randen van de kernen nog een belangrijke ambitie. Vooral daar waar de relatie tussen landschap en kernen kan worden versterkt. Dit kan onder andere worden vormgegeven door het versterken en beter inpassen van de voor Raalte zo kenmerkende laanstructuren. Deze leggen immers als geen ander de verbinding tussen kernen en buitengebied.

Deze structuurvisie beschrijft alleen de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid. Een goed voorbeeld van een mogelijke uitwerking is de recente stedenbouwkundige visie Heino. De gemeente heeft de ambitie om dergelijke visies ook voor de overige kernen op te stellen. In de beschrijving van de kernen in §5.4 worden op verschillende plaatsen mogelijke thema's en aandachtspunten voor deze uitwerkingen genoemd.

19. <http://www.fietsberaad.nl>.



5. Visie 2025⁺



5.1 Visie op hoofddlijnen

de kracht van de kernen

Raalte is een echte plattelandsgemeente, opgebouwd uit verschillende dorpsgemeenschappen met een sterke sociale samenhang. Zowel de economische kracht als de kwaliteit van leven in de gemeente beginnen bij de kernen. Ook deze visie gaat daarom uit van 'de kracht van de kernen'.

zeven + twee

Wat de gemeente Raalte betreft staan ook in 2025 de negen kernen en de bijbehorende leefkwaliteit nog centraal. Dat betekent dat de komende jaren in de kernen geïnvesteerd moet worden, zowel op het gebied van woningbouw, als op het gebied van bedrijvigheid en voorzieningen. Realisme is daarbij op z'n plaats. Lukraak woningen bijbouwen om een winkel open te houden is bijvoorbeeld zinloos. Niet alle voorzieningen kunnen nu eenmaal in alle kernen aanwezig zijn, daarvoor zijn de achterliggende processen van schaalvergroting en toenemende mobiliteit te sterk. Wat wel kan is ervoor zorgen dat belangrijke voorzieningen altijd dichtbij te vinden zijn en dat de basis voor 'noaberschap' overal aanwezig is. Deze visie maakt daarom onderscheid tussen zeven 'kleine kernen' en de 'hoofdkernen' Heino en Raalte.²⁰

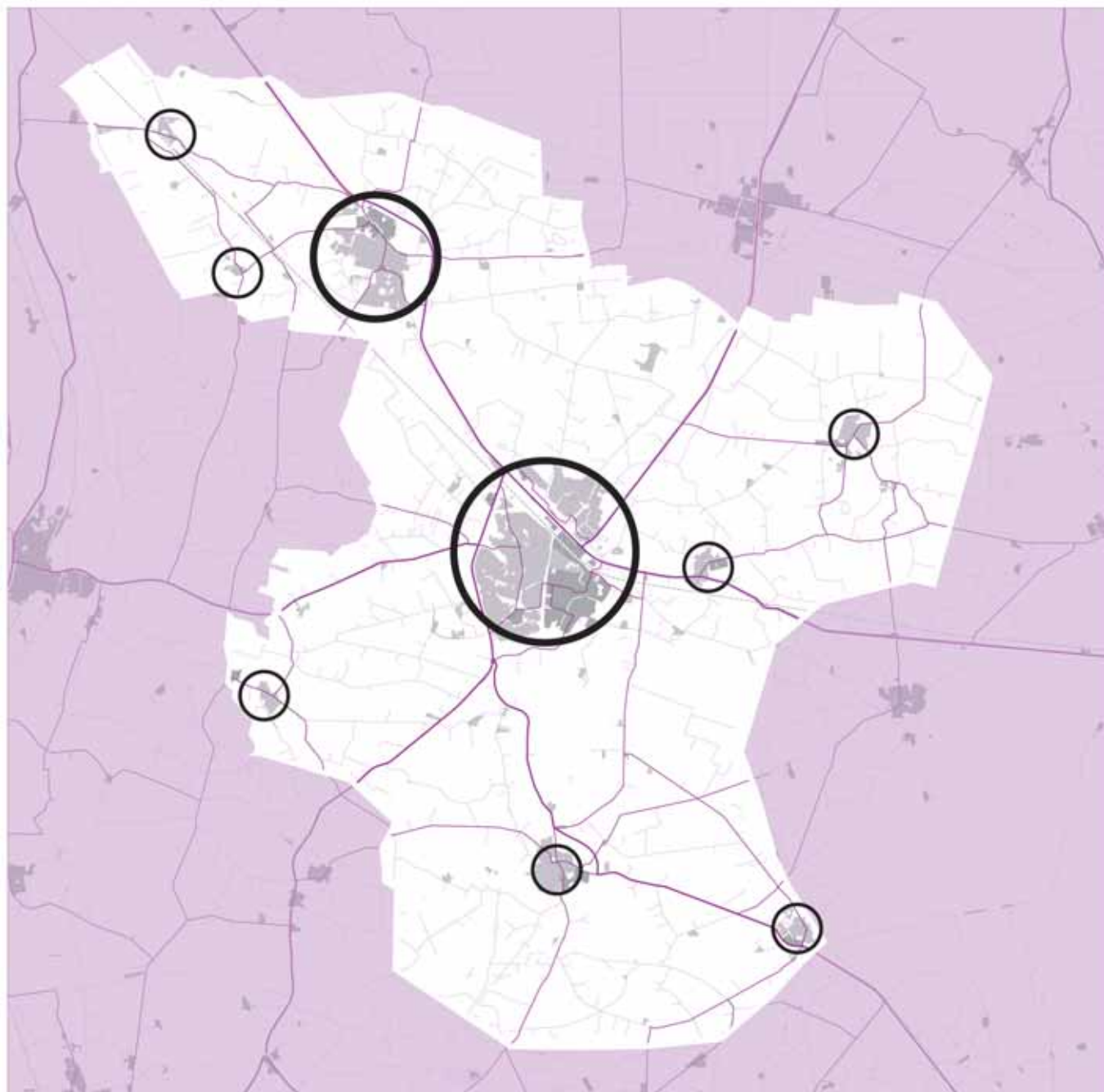
voorzieningen

Voor de zeven kleine kernen wordt ingezet op het handhaven van een basis-voorzieningsniveau. Daarbij horen in ieder geval basisonderwijs en een ontmoetingsruimte. Ontmoeting en gezamenlijke activiteiten leveren immers een essentiële bijdrage aan de sociale samenhang.

Voor ontmoeting en basisvoorzieningen zijn goede accommodaties nodig. De meeste accommodaties in de kernen kennen een moeizame exploitatie en/of zijn aan investeringen toe. Het is van belang de functies van voorzieningen in de dorpen te handhaven. Gezocht wordt naar combinaties van functies in betaalbare (multifunctionele) accommodaties. Hierbij kan grosso modo volstaan worden met de beschikbare ruimte. Op het niveau van deze structuurvisie behoeft dit onderwerp dan ook geen nadere ruimtelijke invulling.

20. Dit sluit bijvoorbeeld aan op de binnen de gemeente te ontwikkelen woonservicezones en de bijbehorende zorgniveaus. Voor Raalte en Heino wordt daarbij ingezet op de ontwikkeling van het hoogste niveau (4).

ZEVEN + TWEE



Op detailhandel heeft de gemeente veel minder grip dan op de hiervoor beschreven maatschappelijke voorzieningen. Gezien de achterliggende processen lijkt het onvermijdelijk dat de detailhandel in met name de kleine kernen onder druk blijft staan. Wat de gemeente wel kan doen is proberen het voorzieningenniveau op peil te houden door in te zetten op het creëren van de juiste randvoorwaarden. Het gaat dan vooral om ruimte bieden voor schaalvergroting van supermarkten en het realiseren van een optimaal bereikbaarheids- en parkeerprofiel.²¹

ruimte voor autonome groei

Het handhaven van vitale kernen betekent ook ruimte bieden voor ontwikkeling en vernieuwing. Alle kernen krijgen daarom in deze visie ruimte om te groeien. Groeien is echter nooit een doel op zich, dat zou nogal vreemd zijn voor een gemeente die zichzelf profileert als platelandsgemeente. Dat neemt niet weg dat groeien soms wel degelijk oplossingen kan bieden. Bijvoorbeeld als daarmee nieuwe woonmilieus kunnen worden toegevoegd aan een kern. Woonmilieus die beter aansluiten op de toekomstige woonwensen of de doorstroming binnen een kern op gang brengen, zodat starters op de woningmarkt meer kans hebben. Hetzelfde geldt voor bedrijvigheid. Soms kan het verstandig zijn om wat schuifruimte te creëren, zodat lokale bedrijvigheid kan ontstaan of zich verder kan ontwikkelen.

programma inzetten voor versterken ruimtelijke kwaliteit

In alle gevallen geldt dat het beschikbare programma zeer zorgvuldig moet worden ingezet. Gezien de verwachte bevolkingsdaling voor de periode na 2025 is het namelijk heel goed mogelijk dat het huidige uitbreidingsprogramma op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen het laatste is van enige omvang. Concreet betekent dit dat het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit in en rond de kernen altijd voorop staat. Het gaat dan om het voorkomen van braakliggende terreinen in de kernen, maar bijvoorbeeld ook om het realiseren van zo aantrekkelijk mogelijke dorpsranden. Bestaande en nieuwe randen moeten landschappelijk worden ingepast en waar mogelijk moet een aantrekkelijk uitloopgebied worden gecreëerd. De overgang van de Zegge naar het buitengebied vormt een goed voorbeeld van deze opgave.

21. Dit is een voortzetting van het beleid dat in de detailhandelsstructuurvisie is geformuleerd.

5.2 Afwegingskaders

afwegingskader woningbouw

De gemeente Raalte heeft een opgetelde overcapaciteit van zo'n 200 woningen op de beschikbare bouwlocaties in de negen kernen.²² Dat betekent dat keuzes moeten worden gemaakt. De eerste en belangrijkste keuze binnen deze visie is dat alle kernen de komende jaren ontwikkelingsruimte moeten krijgen. Hiermee ontstaat namelijk overal de benodigde speelruimte om de doorstroming te versterken, de sociale cohesie te ondersteunen, een gelijkmatige leeftijdsopbouw te bevorderen en zowel starters als ouderen een kans te bieden op een betaalbare woning.

Het uitgangspunt bij het vaststellen van de ontwikkelingsruimte in de verschillende kernen is 'eerlijk delen'. Dit is vertaald naar autonome groei, dat wil zeggen groeien op basis van het huidige aandeel in de bevolkingsomvang. Voor Heino, Heeten en Raalte betekent dit uitgangspunt een breuk met plannen uit het recente verleden, waarin meermalen juist wel is ingezet op een grotere dan autonome groei. Zie bijvoorbeeld de structuurvisie Heino uit 2006, de structuurvisie Heeten uit 2001 en de Beleidsnotitie ruimtelijke ontwikkeling Raalte-Noord uit 2007. Plannen overigens die heel nadrukkelijk de geest van de periode van voor de crisis op de woningmarkt uitademen. Inmiddels liggen de verhoudingen tussen vraag en aanbod duidelijk anders en daar wordt op ingespeeld.

In de tabel is de autonome groei per kern aangegeven, op basis van een woningvraag van 1.500 woningen. Daarnaast zijn per kern de mogelijkheden voor woningbouw weergegeven.²³ Het verschil tussen beide getallen moet worden gezien als een indicatie. Vanwege de onzekerheden die er zijn ten aanzien van markt en demografie op de langere termijn is het niet verstandig om deze rekenexercitie te gebruiken om tot op de

22. De totale overcapaciteit bedraagt 342 woningen. Dit is echter inclusief 100 tot 150 zorgwoningen, die niet meetellen in de afspraken die met de provincie zijn gemaakt. De meeste van deze zorgwoningen bevinden zich op bouwlocaties in de kern Raalte. Alleen de plannen voor Salland I bevatten al 88 zorgwoningen.

23. Voor de zes kleinste kernen zijn de totale herontwikkelingsmogelijkheden geschat op 25 woningen. Deze 25 woningen zijn gelijkmatig over deze zes kernen verdeeld. De uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden worden echter altijd bepaald door de kwaliteitsopgave van locatie en directe omgeving. Dat geldt voor de kleinste kernen, maar zeker ook voor de geraamde aantallen in de drie grootste kernen.

woning nauwkeurige afwegingen te maken per kern. Bovendien zijn de kernen zeer verschillend van karakter en samenstelling. Vooral de notie dat in sommige kernen sprake is van een overschot, terwijl in andere kernen juist sprake is van een tekort is daarom van belang.

Autonome groei woningbehoefte en beschikbare capaciteit						
kern	relatief aandeel aantal won. in 2010	autonome groei o.b.v. behoud relatief aandeel	beschikbare capaciteit herontw.	beschikbare capaciteit uitbreiden aantal/opp.	totaal	verschil auton. groei en besch. cap.
Lierderholthuis	1%	15	totaal 25 won. (gelijk te verdelen over de 5 kernen)	20 / -	24	+ 9
Laag Zuthem	2%	30		40 / -	44	+ 14
Nieuw-Heeten	3%	45		5 / -	9	-36
Broekland	3%	45		53 / -	57	+ 12
Mariënheem	4%	60		31 / -	35	-25
Luttenberg	6%	90		29 / 28	62	-28
Heeten	10%	150	80	100 / 75	255	+ 105
Heino	19%	285	94	110 / 70	274	-11
Raalte	52%	780	250	832 / -	1.082	+ 302
Totaal	100%	1.500	449	1.220 / 173	1.842	+ 342

Onder andere op basis van de verschillen tussen autonome groei en bouw mogelijkheden in de verschillende kernen wordt het volgende afwegingskader voor woningbouw gehanteerd:²⁴

- Het ontwikkelen van locaties binnen het bestaande bebouwde gebied (herontwikkeling) heeft voorrang boven het ontwikkelen van uitbreidingslocaties. Dit uitgangspunt geldt voor alle kernen en komt voort uit de wens zuinig met de beschikbare ruimte en het landschap om te gaan en te voorkomen dat binnen de kernen 'gaten vallen'. Herontwikkelingslocaties zijn over het algemeen met de nodige onzekerheden omgeven. Daar staat tegenover dat in de loop der tijd wellicht nog locaties beschikbaar komen die niet in de huidige ramingen zijn meegenomen. De in de tabel genoemde aantallen moeten dan ook worden gezien als een goed gemiddelde. Wel is het zaak de werkelijke ontwikkelingen steeds te blijven monitoren.

24. De in de tabel gehanteerde aantallen op herontwikkelingslocaties zijn indicatief en gebaseerd op een zo goed mogelijke inschatting op basis van de huidige inzichten. Voor uitleglocaties waarvoor geen aantallen beschikbaar zijn is gerekend met een dichtheid van 10 woningen per hectare (zie ook de uitleg bij §4.2.

Het is overigens goed om hier alvast de kanttekening te maken dat herontwikkelen niet betekent dat bijvoorbeeld alle groene ruimte in de kernen zomaar kan worden volgebouwd. Aandacht voor bestaande kwaliteiten en identiteiten is cruciaal. In §5.5 wordt nader ingegaan op de randvoorwaarden die aan herontwikkeling worden gesteld.

- Het verschil tussen autonome groei en bouw mogelijkheden maakt duidelijk dat in Nieuw-Heeten, Mariënheem, Luttenberg en Heino op termijn waarschijnlijk gezocht zal moeten worden naar aanvullende mogelijkheden voor woningbouw. In Nieuw-Heeten heeft de gemeente al gronden verworven die voor dit doel kunnen worden aangewend.²⁵ In Heino hangt veel af van de werkelijke capaciteit van Blankenfoort. Als de dichtheden hoger dan 10 woningen per hectare blijken te liggen volstaat Blankenfoort wellicht. Zo niet, dan kunnen ook de lange termijn opties aan de west- en zuidwestzijde van de kern worden benut.²⁶ Dit zal hoe dan ook pas na 2020 aan de orde zijn.
- Het verschil tussen autonome groei en bouw mogelijkheden maakt tevens duidelijk dat Heeten te ruim in de bouw mogelijkheden zit. Locatie de Veldegge zal dan ook slechts voor een klein deel voor 2025 ontwikkeld worden. Datzelfde geldt - zij het in mindere mate - voor locaties in Lierderholthuis, Laag Zuthem en Broekland.
- Raalte niet meegerekend is sprake van een overcapaciteit van zo'n 40 woningen. Door middel van monitoring en maatwerk kan de gemeente erop toezien dat de overschotten en tekorten goeddeels tegen elkaar kunnen worden weggestreept.
- Raalte heeft de grootste overcapaciteit, namelijk minimaal 160 en maximaal zo'n 190 woningen (afhankelijk van het exacte aantal zorgwoningen dat binnen de plannen voor de kern Raalte valt). Dat betekent dat de ontwikkeling van Salland II en de Franciscushof voortdurend moet worden afgestemd op de voortgang van de ontwikkelingen op de verdichtingslocaties in de kern Raalte. Het betekent eveneens dat eventuele verdere uitbouw van Raalte in noordelijke richting, na afronding van Salland II, voor de periode tot 2025 kan worden geschrapt.

25. De locatie 'Marissink' is niet in de tabel opgenomen, aangezien deze niet voorkomt in een officieel door de raad vastgesteld plan.

26. Bron: Structuurvisie Heino 2006 - 2020.

Voorop blijft staan dat deze benadering geen schijnexactheid wil suggereren. Het monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen is daarom cruciaal. Dat geldt zowel voor de ontwikkelingen aan de vraagzijde als de ontwikkelingen aan de aanbodzijde. De gemeente zal daarom in samenspraak met de provincie en wellicht ook buurgemeenten een systeem van monitoring en woningbouwprogrammering ontwikkelen. Uitgangspunt is een tweejaarlijkse cyclus, waarbij de gemeenteraad het laatste woord heeft. Dit maakt bijstelling op aantallen én woningtypen te allen tijde mogelijk. Mocht verder schrappen in locaties noodzakelijk blijken te zijn, dan spelen uiteraard ook gemeentelijke grondposities een rol in de afweging.

afwegingskader bedrijventerreinen

Raalte heeft in vastgestelde plannen ruimte voor de aanleg van 47,5 hectare netto bedrijventerrein. Dit is inclusief 7,5 hectare geschatte ruimtewinst uit herstructurering. De vraag voor de periode tot 2025 wordt geraamd op 41,7 hectare (netto). De conclusie is gerechtvaardigd dat een totale overcapaciteit van 6 hectare niet dramatisch is: deze bedraagt namelijk minder dan twee jaarproducties.²⁷ Wel is sprake van een zekere scheefheid in het aanbod.

Met uitzondering van Laag Zuthem en Lierderholthuis hebben alle kernen in de gemeente een eigen bedrijventerrein. Bovendien is in alle dorpskommen verspreide bedrijvigheid te vinden, variërend van paramedische zorg tot autobedrijven en (klein)zakelijke dienstverlening. Bedrijvigheid vormt daarmee een van de dragers voor levendige en vitale kernen en deze visie zet daarom in op een zo eerlijk mogelijke verdeling van de ontwikkelingsmogelijkheden over alle kernen. Net als bij woningbouw gebeurt dit door de autonome groei van de verschillende kernen als referentiepunt te nemen.

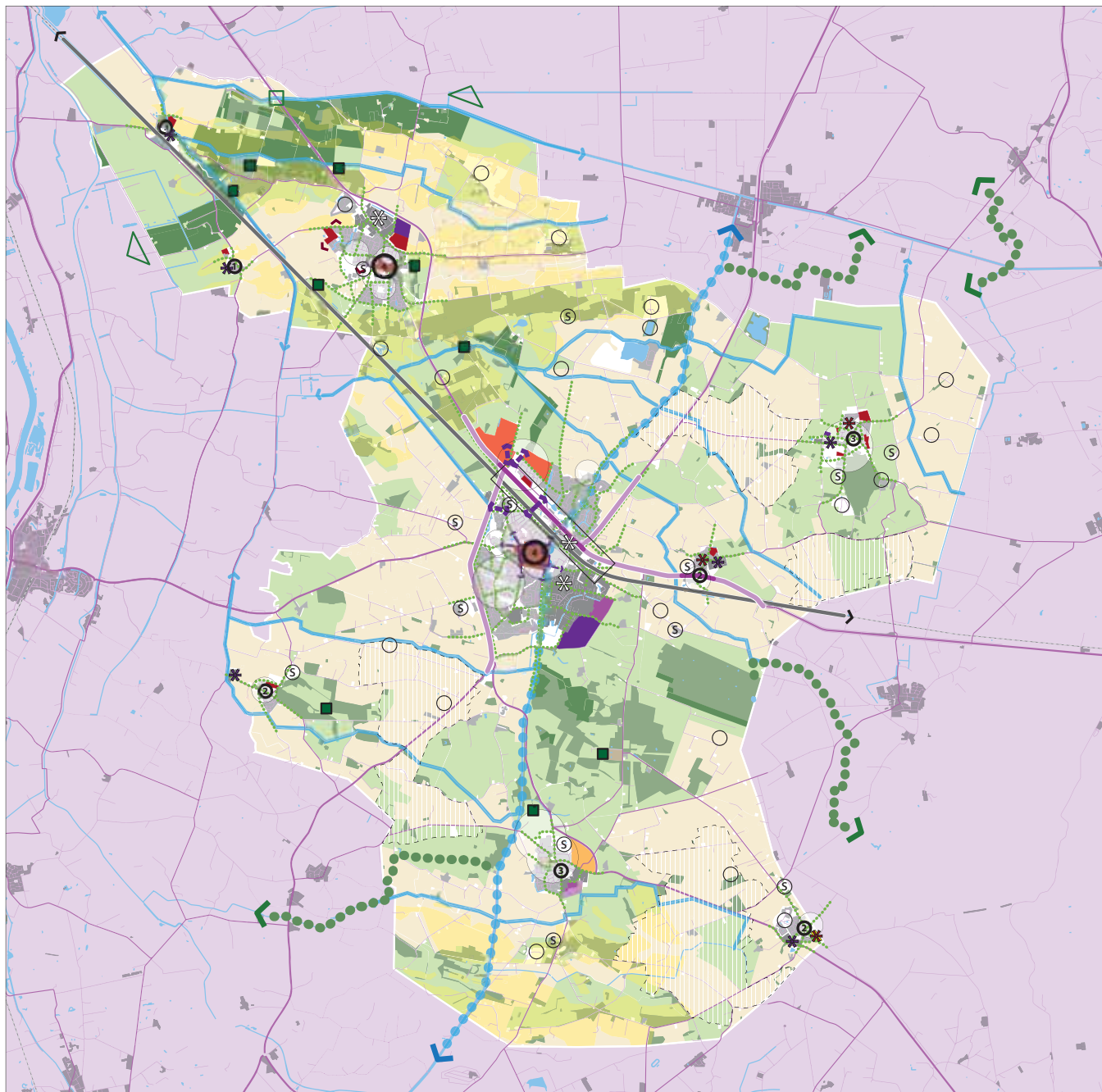
De tabel geeft een overzicht van de autonome groei per kern en de ontwikkelingsmogelijkheden. Wat opvalt is dat vooral de kleine kernen wat onderbedeeld zijn en dat met name in Heeten zorgwekkende overcapaciteit lijkt te zijn gecreëerd.

Onder andere op basis van de verschillen tussen autonome groei en ontwikkelingsmogelijkheden in de verschillende kernen wordt het volgende afwegingskader voor bedrijventerreinen gehanteerd:

Autonome groei behoefte aan bedrijventerreinen en beschikbare capaciteit					
kern	totaal terreinen	relatief aandeel t.o.v. totaal 2010	autonome groei (ha) o.b.v. behoud relatief aandeel	beschikbare capaciteit (ha)	verdeelsleutel
Laag Zuthem	0	0%	--		3 ha (kan ook binnen kern door mengen wo-we)
Lierderholthuis	0	0%	--		
Broekland	3,7	1%	0,4		
Nieuw-Heeten	4,4	2%	0,8		
Mariënheem	4,8	2%	0,8		
Luttenberg	6,6	3%	1,2	0,5	
Heeten	22,0	9%	3,7	7,5	3,7
Heino	41,0	16%	6,6	8	6,6 - 8
Raalte	174,0	68%	28,3	24	20,8 - 24
herstructurering				7,5	0 - 7,5
totalen	256,5	100%	41,7	47,5	41,7

- Voor alle kernen geldt dat het benutten van restcapaciteit binnen bestaande terreinen voor uitbreiding gaat, met zuinig ruimtegebruik als achterliggend argument.
- Ook herstructurering gaat voor uitbreiding, met de kanttekening dat de mogelijkheden voor grootschalige herstructurering zich vooral in de spoorzone in Raalte bevinden. Ontwikkelingen in dit gebied zijn sterk afhankelijk van de discussie rond de N35 en de spoorlijn. Totdat duidelijkheid ontstaat over de toekomstige omvang en ligging van deze infrastructuur lijkt grootschalige herstructurering dan ook niet aan de orde.
Daarnaast kan in dit kader ook worden gekeken naar de mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) voor andere bedrijfstvormen te gebruiken, bijvoorbeeld voor startende ondernemers. Vooral voor de kleine kernen kan dit speelruimte bieden. Het gaat daarbij uitdrukkelijk om het hergebruiken van de bestaande bebouwing, het is niet de bedoeling nieuwe bebouwing in het buitengebied te stimuleren.
- Voor de zes kleinste kernen wordt in totaal maximaal 3 hectare gereserveerd voor het realiseren van nieuwe bedrijvigheid. Het gaat dan nadrukkelijk om aan de kern gekoppelde bedrijvigheid in de vorm van lokale ondernemers die beperkte uitbreidingsruimte nodig hebben of een bedrijfje willen starten. Hier is echter wel een aantal voorwaarden aan verbonden:

27. Van 3,2 hectare per jaar, uitgaande van de ramingen voor de periode tot 2020.



WONEN

ruimte voor autonome groei in alle kernen

- bestaande woongebieden herontwikkelingsmogelijkheden benutten
- nieuwe woongebieden tot autonome groei
- nieuwe woongebieden kern Raalte ontwikkeltempo afstemmen op tempo verdichting
- nieuw woongebied Heeten deels ontwikkelen voor 2025
- ruimte voor aanvullende, kleine woongebieden Lutenberg, Mariënheem, Nieuw-Heeten & Heino
 1. locatie bekend
 2. ontwikkelingsrichting(en) bekend
 3. locatie nader te bepalen

WERKEN

ruimte voor autonome groei, concentreren in Heino en Raalte

- bestaande bedrijventerreinen herontwikkelingsmogelijkheden benutten
- herstructureren bedrijventerreinen herstructureren gaat voor uitbreiden
- nog uitgifbare terreinen voorrang boven ontwikkeling nieuwe terreinen in dezelfde kern
- nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeltempo afstemmen op tempo herstructurering
- nieuwe bedrijventerreinen gedeeltelijk ontwikkelen voor 2025
- ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid menging wonen en werken en/of beperkte uitbreiding bestaand bedrijventerrein (maatwerk)

VOORZIENINGEN

lokaal waar dat kan, geconcentreerd als dat moet

- behouden voorzieningen in de 'kleine' kernen ontwikkelen multifunctionele accommodaties
- concentreren 'bovenwijkse' voorzieningen in Heino en Raalte
- woonservicezones en bijbehorende niveaus optimaal benutten mogelijkheden per kern

INFRASTRUCTUUR & ROUTES

regionale aanpak hoofdinfrastructuur, investeren in lokale kwaliteit

- regionale aanpak problematiek N35/N348 nader onderzoek noodzakelijk
- bijzondere aandacht voor knelpunten bij Mariënheem en Raalte doorsnijding en leefbaarheid
- onderzoeken mogelijkheden tweesporigheid spoorlijn Zwolle - Almelo
- ontwikkelen centrum- en parkeerterreinen Raalte logische entrées / benutten historische routes
- geplande infrastructuur doortrekken Ceintuurbaan, nieuwe verbinding Raalte - Raalte-noord, ontsluiting Salland II & Fhof

BUITENGEBIED

landbouw en landschap als drager

- agrarisch gebied ontwikkelingsruimte voor de landbouw
- landbouw ontwikkelingsgebieden (LOG's) ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij
- agrarisch gebied met landschapswaarden of natuur- en landschapswaarden afstemmen agrarisch gebruik op natuur en landschap
- bestaande bos- en natuurgebieden behoud en herstel van natuurlijke en landschappelijke waarden
- geplande natuur (ehs / Natura 2000) wensbeeld lange termijn
- geplande ecologische verbindingen (ehs / Natura 2000) wensbeeld lange termijn
- realiseren faunapassage N35 (Heino) als onderdeel verbinding Veluwe - Duitsland
- landgoederen & buitenplaatsen dragers voor landschap, natuur, recreatie en cultuurhistorie
- bij ruimtelijk verdichten dekzandruggen benutten geen verdichting in dekzandvlaktes en -laagtes
- versterken groen- en laanstructuren versterken relatie kernen - landschap
- spoorzone Raalte groene karakter als kwaliteitsdrager voor de lange termijn

WATER

watervangsten benutten als schakels

- ontwikkelen Overijssels kanaal tot ecologische drager natuurlijke oevers en uitbouwen lv-routes
- herinrichten watervangsten versterken natte karakter zones langs watervangsten door realiseren natte verbindingen / onderzoeken mogelijkheden voor recreatief medegebruik

SPORT & RECREATIE

uitbouwen recreatief netwerk

- bestaande sportvoorzieningen sportcomplexen en maneges
- campings, bungalowparken & recreatieplassen nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur op dekzandruggen
- ontwikkelen Overijssels kanaal tot recreatieve as concentreren voorzieningen rondom kanaal (300 m) en uitbouwen lv-routes

versie 2 januari 2012



copyright kaartondergrond: "© de auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, Apeldoorn (2011)"

VISIEKAART 2025⁺
de kracht van de kernen



- De schaal van de kleine kernen vormt altijd het uitgangspunt. Dat betekent aan de ene kant dat er ruimte wordt geboden voor kleinschalige ontwikkelingen. Aan de andere kant betekent dit echter ook dat er een maximum wordt gesteld aan de omvang van individuele bedrijven. Dat maximum ligt rond de 1 hectare, afhankelijk van het type bedrijf, de eventuele hinder en de verkeersaantrekkende werking. Lokaal maatwerk is geboden. Te grote bedrijven wordt ruimte aangeboden op de Zegge. De vrijkomende ruimte kan worden benut voor nieuwe, kleinschalige bedrijvigheid.
- Bedrijfsontwikkeling hoeft niet per se te leiden tot nieuwe bedrijventerreinen. Waar mogelijk heeft de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid binnen de bebouwde kom of in vrijkomende agrarische bebouwing de voorkeur, uiteraard onder de voorwaarde dat geen hinder ontstaat voor de omgeving. Werken aan huis kan altijd, bij vrijkomende kavels moet sprake zijn van maatwerk. Pas als deze oplossingen geen ruimte bieden bestaat de mogelijkheid de bestaande bedrijventerreinen uit te bouwen.
- Ook in Lierderholthuis en Laag Zuthem wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling van een bedrijventerrein is in deze kernen echter geen optie. Heino is in dergelijke gevallen de aangewezen opvangkern.
- De uitbreidingsmogelijkheden in Heeten zijn te ruim bemeten. De ontwikkeling van de Telgen III zal dan ook slechts voor een klein deel plaatsvinden voor 2025.
- Nieuwe bedrijven groter dan 0,5 hectare horen in Heino en Raalte, vanwege de aanwezige infrastructuur en de milieuraandvoorwaarden. Raalte is de aangewezen kern voor regionale opvang.
- Afhankelijk van het tempo waarin bestaande terreinen geherstructureerd kunnen worden moet de ontwikkeling van Blankenfort en de Zegge VII licht gefaseerd worden. De optie voor een nieuw bedrijventerrein in de oksel van de N35 en de N348, die in de structuurvisie kern Raalte 2003 wordt beschreven, kan worden geschrapt.
- Zowel de onzekerheden rond de ruimtewinst door herstructurering als de daadwerkelijke ontwikkeling van de vraag maken het noodzakelijk een systeem van monitoring op te zetten, met een tweejaarlijkse cyclus. Bijstelling is mogelijk binnen het hiervoor geschetste afwegingskader.

5.3 Beschrijving visiekaart 2025+

het agrarische buitengebied

Voor het buitengebied volgt deze Structuurvisie de lijn zoals die is uitgezet in het (voorontwerp) Bestemmingsplan Buitengebied en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). De combinatie tussen agrarisch gebruik, landschap en natuur wordt steeds nadrukkelijk gezocht. Er worden verschillende deelgebieden onderscheiden, waarbij per deelgebied de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- Agrarische gebieden met landschappelijke waarden en agrarische gebieden met landschappelijke en natuurwaarden zijn in de legenda samengevoegd. In deze gebieden wordt het agrarische gebruik afgestemd op de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Het gaat o.a. om gebieden met veel reliëf, zoals de essen, en gebieden met een karakteristieke openheid, zoals de komgronden. Kenmerkend is de grote afwisseling tussen landbouwgronden, beplantingselementen en bosgebieden. Karakteristieke elementen in deze gebieden zijn houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen.²⁸
- In gebieden die zijn aangeduid als 'Agrarisch' zijn de landschapswaarden eveneens van belang, maar ligt het accent meer op de agrarische ontwikkeling. Daarbij geldt geen voorkeur voor bepaalde vormen van landbouw, met uitzondering van intensieve veehouderij. Deze wordt geconcentreerd in de Landbouwonwikkelingsgebieden.

De mogelijkheden voor het toevoegen van bebouwing in het buitengebied zijn beperkt. Dit kan alleen bij 'rood voor rood' en 'rood voor groen' regelingen en bij de ontwikkeling van nieuwe landgoederen.²⁹ De ruimtelijke meerwaarde van deze maatregel is over het algemeen groot. De regeling staat dan ook los van het in §5.2 geschetste afwegingskader woningbouw. Als nieuwe bebouwing aan de orde is, gaat de voorkeur uit naar de dekzandruggen. Hiermee wordt beoogd de van oudsher aanwezige contrasten tussen de dekzandruggen, dekzandvlaktes en dekzandlaagtes te behouden en te versterken.

28. In het algemeen geldt voor het buitengebied dat aandacht moet worden besteed aan het steeds zwaarder wordende landbouwverkeer en de schade die dit verkeer toebrengt aan wegen en bruggen.

29. Gebundeld in de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (provincie Overijssel, september 2010).

natuur en water

Bestaande bos- en natuurgebieden zijn vooral te vinden rond de dekzandruggen en -laagtes. Belangrijke natuurkernen zijn Schoonheeten, het Boetelerveld en de Luttenberg. Ook gronden die onlangs in het bezit zijn gekomen van een natuurbeherende organisatie zijn aangeduid als bestaand bos- en natuurgebied. Opvallend aan de natuurgebieden in Raalte is de wat geïsoleerde ligging. In het kader van de plannen voor de ontwikkeling van een nationale ecologische hoofdstructuur (ehs) is daarom ingezet op verbreding van de bestaande natuurkernen én een verbeterde verbinding tussen de natuurkernen onderling, o.a. door middel van robuuste verbindingzones. Hoewel het huidige kabinet de ehs-doelstellingen aan het herijken is, blijft het wensbeeld van de gemeente voor de lange termijn overeind. Dat betekent dat met name ten noorden van Heino nieuwe natuur kan worden gerealiseerd en dat de wens op tafel blijft liggen o.a. het Boetelerveld beter te verbinden met de Sallandse Heuvelrug. Deze Structuurvisie voegt daar de mogelijkheid aan toe om ook het Overijssels Kanaal en de verschillende weteringen te benutten als ecologische - en recreatieve - verbindingen. Voor het Overijssels Kanaal bestaan al plannen voor een meer ecologische inrichting van de oevers. Voor de weteringen kan de herinrichting van de Raalter Wetering als voorbeeld dienen.

Als onderdeel van de verbinding tussen de Veluwe en Duitsland wordt op de kruising van de noordtak van het Overijssels Kanaal en de N35 een faunapassage gerealiseerd. Deze (provinciale) plannen zijn nu in voorbereiding.

landgoederen en buitenplaatsen

In de streek tussen Zwolle en Deventer zijn van oudsher veel landgoederen en buitenplaatsen te vinden. Ook de gemeente Raalte huisvest een aantal landgoederen, die met name rondom Heino zijn geconcentreerd. Landgoederen vormen belangrijke dragers voor het behoud van het landschap, bevatten vaak belangrijke natuurwaarden, zijn cultuurhistorisch waardevolle elementen en leggen een belangrijke basis onder de recreatieve kwaliteiten van de gemeente. Deze Structuurvisie zet er dan ook op in om de aanwezige landgoederen zo veel mogelijk als samenhangende ruimtelijke, economische en landschappelijke eenheden te bewaren. Bij grootschalige ruimtelijke en recreatieve ontwikkelingen in de directe omgeving van de landgoederen wordt het maatschappelijk belang van de landgoederen zwaar meegewogen.

Het beheren en onderhouden van een landgoed is een lastige opgave, reden waarom binnen het Bestemmingsplan Buitengebied mogelijkheden worden geboden voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten naast de vaak agrarische hoofdfunctie. Voorwaarde is dat deze nevenactiviteiten de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederen niet nadelig beïnvloeden en bestaande landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig aantasten. Ook mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de verkeersdruk op het landgoed en de omgeving. Binnen deze kaders zijn kleinschalige parkeergelegenheid, economische activiteiten en gebruik van de aanwezige bebouwing mogelijk.³⁰

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen vormt een kans om landschap en natuur een impuls te geven. Onder voorwaarden zijn nieuwe landgoederen in principe in de gehele gemeente mogelijk. De belangrijkste voorwaarde is dat met een nieuw landgoed de karakteristiek van het betreffende gebied wordt versterkt, waarbij het landgoed opgebouwd moet zijn uit lanen, hoofd- en bijgebouwen, padenstelsels, bosjes en open velden. Deze elementen moeten samen een heldere ruimtelijke structuur vormen.³¹ De bij het landgoed behorende gebouwen worden bij voorkeur geconcentreerd op de dekzandruggen.

groen- en laanstructuren

Raalte heeft een Groenbeleidsplan waarin per kern de groene hoofdstructuur is vastgesteld. Op de visiekaart zijn vooral groen- en laanstructuren opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit binnen de kernen én voor de overgang tussen de kernen en het landschap. De inzet is erop gericht deze structuren te behouden en versterken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en de centra van de kernen waar mogelijk te vergroenen.

recreatie

Raalte heeft een aantrekkelijk landschap en trekt daarmee veel recreanten die enkele dagen in de omgeving blijven om te fietsen en te wandelen. Verschillende recreatieve voorzieningen in de gemeente sluiten hier op aan. Zeker in vergelijking met omliggende gemeenten liggen er mogelijkheden om het recreatieve gebruik verder uit te bouwen, waarbij met name de fraaie landschappelijke overgang tussen de Sallandse Heuvelrug en de IJssel kan worden benut. Een goed evenwicht tussen

30. Bron: RBOI, (voorontwerp) Bestemmingsplan Buitengebied Raalte (2010).

31. Bron: Arcadis, Landschapsontwikkelingsplan Salland (2008).

recreatieve ontwikkelingen en andere belangen in het buitengebied staat daarbij voorop. Het gaat dan onder andere om natuurwaarden, het behouden van de landgoederen als samenhangende eenheden en algemeen waarden als rust, stilte en duisternis.

In de dekzandvlaktes en -laagtes liggen goede mogelijkheden voor de uitbouw van het recreatieve netwerk, voor zowel toeristen als de eigen inwoners. Er is de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in fiets- en wandelroutes en dit netwerk kan verder worden uitgebouwd, bijvoorbeeld door ook (meer) mogelijkheden te creëren voor mountainbikers en ruiters. Bijzondere kansen voor uitbouw van het recreatieve netwerk liggen langs de watergangen. Hiervoor is nader overleg met het waterschap noodzakelijk. Ook het Overijssels Kanaal kan nog meer worden ontwikkeld tot recreatieve as, met mogelijkheden voor fietsen, wandelen en watergebonden recreatie (roeien, kanoën enz.). Onderzocht moet worden of oude aanlegplaatsen langs het kanaal weer in gebruik kunnen worden genomen.

hoofdinfrastructuur

Raalte staat voor grote infrastructurele opgaven rond de N35, de N348 en de spoorlijn, maar kan daar op eigen houtje geen beslissingen over nemen. Het streven is om binnen enkele jaren in regionaal verband een knoop door te hakken. De gemeente gaat hierover het gesprek aan met de provincie. Tot het moment dat een definitieve tracékeuze is gemaakt zet de gemeente Raalte er op in geen ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van deze infrastructuur te laten plaatsvinden die mogelijke uitvoeringsvarianten zouden kunnen blokkeren. Wat de gemeente Raalte betreft moet de aangepaste hoofdinfrastructuur in ieder geval aan de volgende ruimtelijke randvoorwaarden voldoen:³²

- De N35 wordt aangelegd volgens de variant 'Raalte Rechtdoor in verdiepte vorm'.
- Bedrijventerrein de Zegge wordt goed ontsloten op de N35.
- De aansluitingen van de provinciale en gemeentelijke wegen op de N35 moeten goed zijn.
- Er moet zo veel mogelijk rekening worden gehouden met de plankwaliteit en economische haalbaarheid van de herinrichtingsplannen voor de Franciscushof.

32. De eerste vier punten zijn ontleend aan het raadsbesluit van 29 oktober 2009 over het voorkeurstacé van de N35.

- De verkeershinder en barrièrewerking als gevolg van de doorsnijding van Mariënheem door de N35 moet worden opgelost. De voorkeursoplossing voor dit deel van de N35 is een nieuw tracé ten zuiden van de spoorlijn.
- Ook in de kern Raalte is sprake van een duidelijke barrièrewerking door de ligging van de N35, die op dit punt bovendien samenvalt met de N348. Voor welke oplossing ook wordt gekozen, Raalte zet in op het verminderen en bij voorkeur wegnemen van deze barrièrewerking. Op dit moment is sprake van drie verbindingen tussen beide delen van de kern en de inzet is een vierde verbinding te realiseren. Deze vierde verbinding is vooral bedoeld om het gat te vullen tussen kruispunt Bosch en de Ganzeboomlaan / Kanaalstraat Oostzijde. Over een afstand van maar liefst 1.500 meter kunnen N35 en spoor niet gekruist worden, terwijl hier wel het zwaartepunt van Raalte-Noord ligt. Een extra verbinding ter hoogte van de Ridderchapsweg moet hier verbetering in brengen en tegelijkertijd het station beter bereikbaar maken.³³
- De ontsluiting van de bedrijventerreinen in de spoorzone laat momenteel te wensen over. Onderzocht moet worden hoe deze situatie kan worden verbeterd in samenhang met ingrepen aan de N35/ N348.
- Bij eventuele verbreding van de N348 moet zorgvuldig worden omgegaan met de aanwezige groen- en laanstructuren aan de westzijde van de kern Raalte (Wijheseweg, Broeklanderdijk en Drosteweg). De relatie tussen het dorp en het omliggende landschap moet gewaarborgd blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Om de spoorverbinding tussen Zwolle en Almelo te blijven ontwikkelen als ruggengraat van het openbaar vervoer binnen de gemeente, ondersteunt Raalte de provinciale wens deze verbinding tweesporig te maken en te elektrificeren. Busvervoer blijft de belangrijkste aanvulling hierop vormen, met de stations van Raalte en Heino als voornaamste knooppunten.

33. Deze verbinding zal in ieder geval voor (brom)fietsverkeer worden gerealiseerd. De laatste ontwikkelingen en inzichten maken het nodig onderzoek te doen naar de noodzaak en consequenties van een volledige doorkoppeling voor autoverkeer. Alternatief is dat deze koppeling voor het gemotoriseerde verkeer wordt onderbroken zodat de toeleidende wegen enkel dienen voor het ontsluiten van de spoorzone. Een sluiproute vanuit Raalte-Noord naar de N348, via de Ceintuurbaan, moet in elk geval worden voorkomen.

5.4 De negen kernen

algemeen

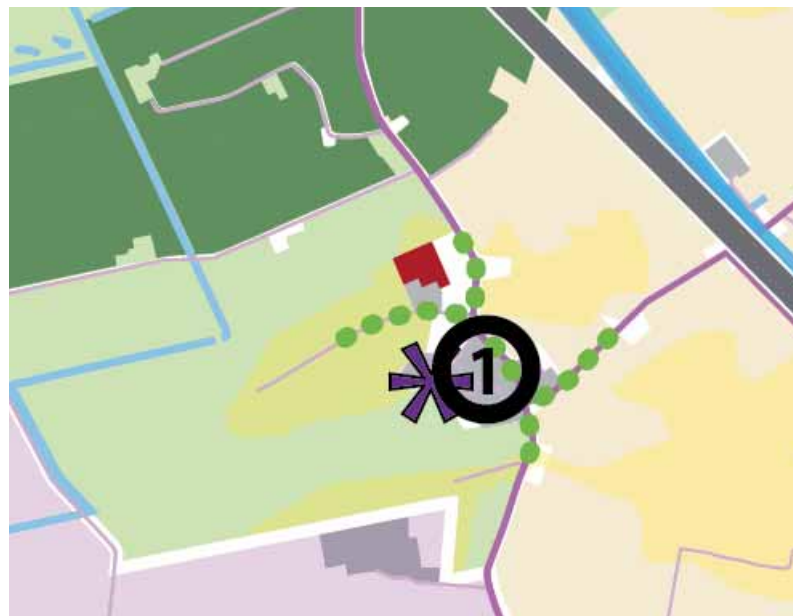
De voorgestelde ontwikkelingen en projecten voor de negen kernen worden in deze paragraaf beschreven, beginnend bij de kleinste kern. Per kern wordt een overzicht gegeven van de verschillende bouwlocaties voor de periode tot 2025 en komen belangrijke lokale ontwikkelingen aan bod. Daarnaast zijn op de visiekaart voor elke kern de zogenaamde woonservicezones opgenomen. Een woonzorgservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als zij minder mobiel worden of hun zorgbehoefte toeneemt. Het is de bedoeling dat in 2015 ten minste 50% van de huishoudens in enigerlei vorm van een woonservicegebied woont.³⁴

Tot slot geldt met name voor de 'kleine kernen' dat wordt ingezet op de ontwikkeling van multifunctionele accommodaties, met als doel zo veel mogelijk voorzieningen voor de kernen te behouden. Bovenwijkse en regionale voorzieningen worden geconcentreerd in Heino en Raalte.

Lierderholthuis

Met zo'n 400 inwoners is Lierderholthuis de kleinste kern binnen de gemeente. Er liggen uitbreidingsmogelijkheden voor 20 woningen op de locatie 'Lierderholthuis 2006'. Daarnaast heeft Lierderholthuis wat speelruimte voor eventuele herontwikkeling. Hiermee kan Lierderholthuis iets meer bouwen dan op basis van autonome groei verondersteld zou mogen worden. Waar mogelijk moet dit programma worden ingezet om de beide 'delen' van de kern beter met elkaar te verbinden. Wellicht kan op termijn ook de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie hiervoor worden ingezet.

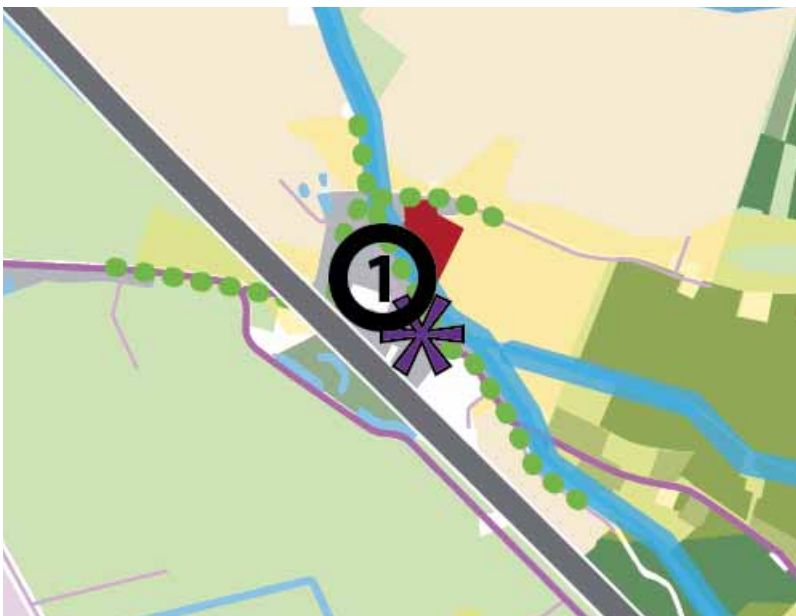
Ook op het gebied van bedrijvigheid krijgt Lierderholthuis enige speelruimte. Er liggen mogelijkheden voor het realiseren van kleinschalige werkgelegenheid binnen de kern, in de vorm van een bedrijf aan huis, of een klein bedrijf op een afzonderlijke kavel. De ontwikkeling van een bedrijventerrein is niet aan de orde.



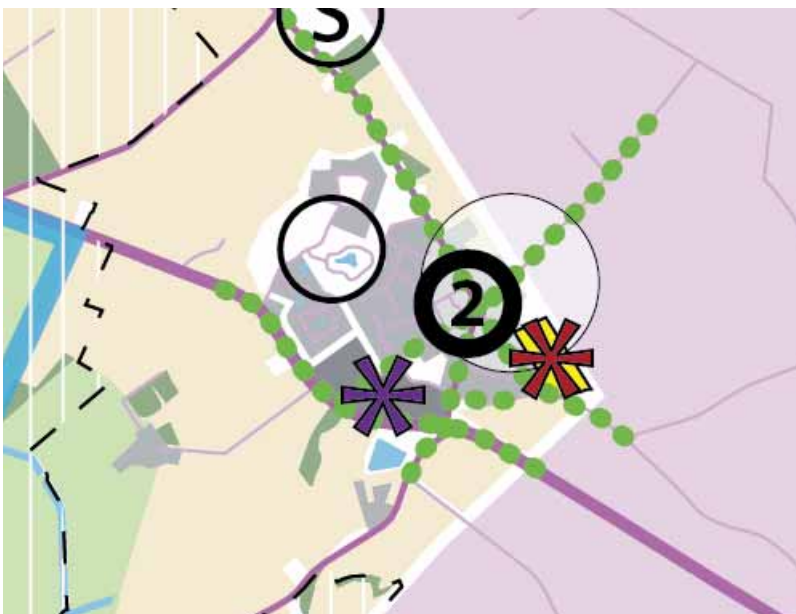
uitsnede visiekaart: Lierderholthuis

Kwaliteitsopgave Lierderholthuis: aanhelen van de beide delen van de kern en herstellen van het dorpse profiel van het centrale lint (onderzoeken mogelijkheden herstellen centrale watergang).

34. Provinciale en toekomstige gemeentelijke doelstelling. Bron: Companen, Visie op woonserviceontwikkeling en uitvoeringsplan (2011).



uitsnede visiekaart: Laag Zuthem



uitsnede visiekaart: Nieuw-Heeten

Laag Zuthem

Op de locatie Grote Hagenweg heeft Laag Zuthem uitbreidingsmogelijkheden voor 40 woningen.³⁵ Inclusief de geschatte speelruimte voor herontwikkeling zit de kern hiermee op basis van autonome groei iets te ruim in de jas. Het is zaak de beschikbare ruimte zorgvuldig in te zetten, bijvoorbeeld om aan starters mogelijkheden te bieden om in de kern te blijven wonen.

Net als in Lierderholthuis worden ook in Laag Zuthem mogelijkheden geboden voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid. Ook hier moet vooral worden gezocht naar inpassing binnen de bebouwde kom (bedrijf aan huis, of op een kleine kavel) en is het uitdrukkelijk niet de bedoeling een bedrijventerrein te realiseren. Mocht een dergelijke behoefte zich voordoen, dan is Heino de aangewezen opvangkern.

Kwaliteitsopgave Laag Zuthem: verbeteren van de kwaliteit van de dorpsranden, versterken samenhang en benutten water als kwaliteitsdrager.

Nieuw-Heeten

Van alle kernen in de gemeente ontstaat in Nieuw-Heeten het grootste tekort aan ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw bij autonome groei als uitgangspunt. De gemeente heeft echter al gronden aangekocht aan de oostzijde van de kern, waarmee vooralsnog voldoende speelruimte ontstaat. Daarnaast kan wellicht ruimte voor herontwikkeling worden gevonden door overlast-veroorzakende bedrijvigheid uit te plaatsen uit de kern.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid worden geboden door menging van wonen en werken in de kern of beperkte uitgroei van het plaatselijke bedrijventerrein mogelijk te maken. Het is echter niet de bedoeling daarbij over de N332 te springen. Verdere uitwerking vindt plaats in een nog op te stellen stedenbouwkundige visie.

Kwaliteitsopgave Nieuw-Heeten: kwaliteitsverbetering van de randen van de kern, uitplaatsen van hinder-veroorzakende bedrijvigheid en versterken laanstructuur dorp-buitengebied.

³⁵. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de planvorming voor de locatie Grote Hagenweg nog in de voorbereidende fase zit. De planologische procedure moet nog worden doorlopen.

Broekland

Broekland ligt dicht tegen de westelijke gemeentegrens en dat geldt met name voor het los van de kern gelegen bedrijventerrein. Uitbreiding ervan op het grondgebied van de gemeente Olst-Wijhe is daarom wel eens gesuggereerd. Dit ligt echter ruimtelijk gezien minder voor de hand dan uitbreiding aan de zuidoostzijde, op de dekzandrug. Ook binnen de bebouwde kom worden mogelijkheden voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid geboden door menging van wonen en werken. De positie van de ster op de kaart is dan ook indicatief. Op het gebied van woningbouw is uitbreidingsruimte voor 53 woningen aanwezig op de locatie 't Broek, aan de noordzijde van de kern. Inclusief de beperkte mogelijkheden voor herontwikkeling zit ook Broekland hiermee iets te ruim in de bouwlocaties.

Kwaliteitsopgave Broekland: beter benutten van de kwaliteiten van het omliggende landschap, versterken dorpsranden en herstellen eenheid hoofdroutes,

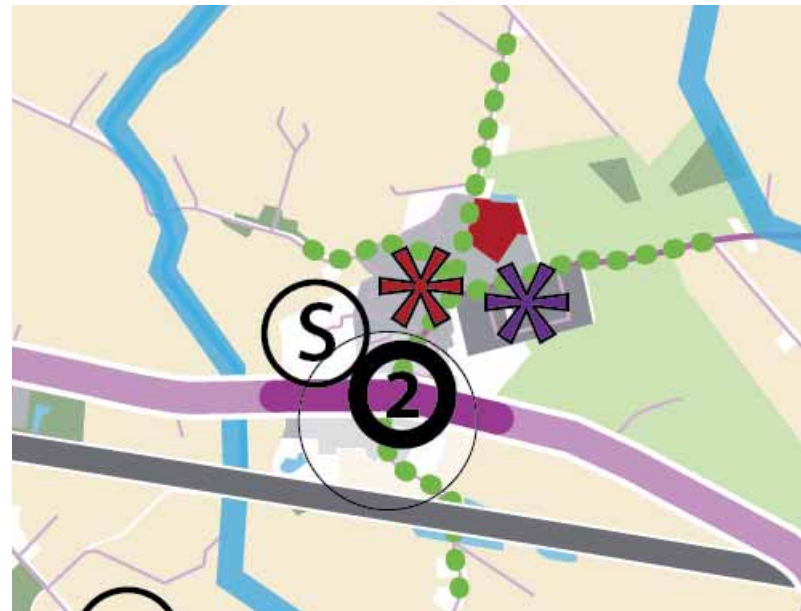
Mariënheem

Op basis van autonome groei is in Mariënheem sprake van een tekort aan mogelijkheden voor woningbouw. Na afronding van de Wörmink zal dan ook een nieuwe locatie aangewezen moeten worden. Dat hoeft niet per se een uitleglocatie te zijn. Als de N35 binnen afzienbare tijd verlegd wordt naar een tracé ten zuiden van de spoorlijn moeten in elk geval de mogelijkheden voor (her)ontwikkeling langs het huidige wegtracé worden onderzocht. Hiermee kunnen het noordelijke en zuidelijke deel van de kern beter op elkaar worden aangesloten en worden de voorzieningen aan de zuidzijde (school, kerk) beter bereikbaar. Tenslotte kan ook het laankarakter en de eenheid van de Hellendoornseweg - De Jongstraat met een dergelijke ingreep worden versterkt. Een nadere uitwerking voor Mariënheem is op korte termijn noodzakelijk, om de consequenties van de hiervoor geschetste mogelijkheden te onderzoeken en eventuele alternatieven in beeld te brengen voor het geval omlegging van de N35 nog lange tijd op zich laat wachten.

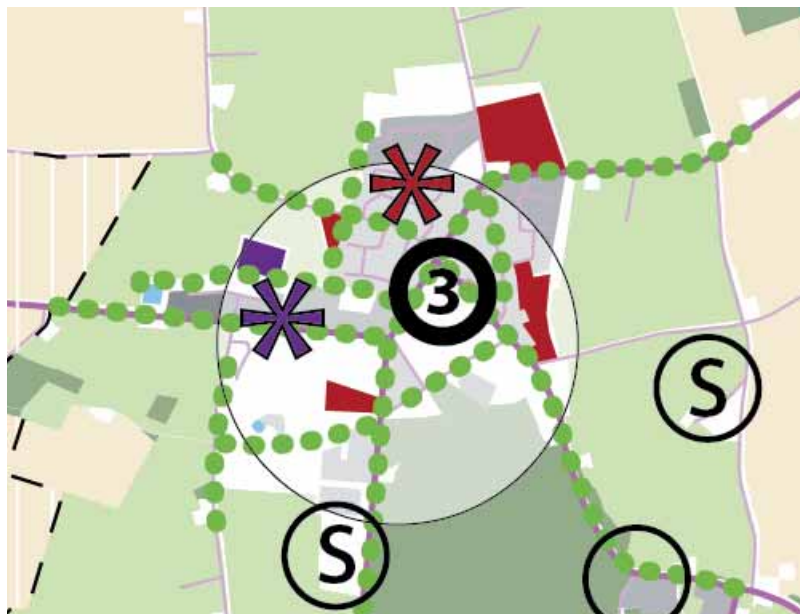
Ook op het gebied van bedrijvigheid is Mariënheem iets te krap bemeeten. Net als in de andere kernen worden daarom mogelijkheden geboden voor de menging van wonen en werken, met als doel kleinschalige bedrijvigheid te stimuleren. Daarnaast is sprake van een verkennende schets voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein aan de zuidzijde. De omvang van de aanwezige bedrijven vormt daarbij wel een punt van aandacht. Bij uitgifte moet steeds de afweging worden



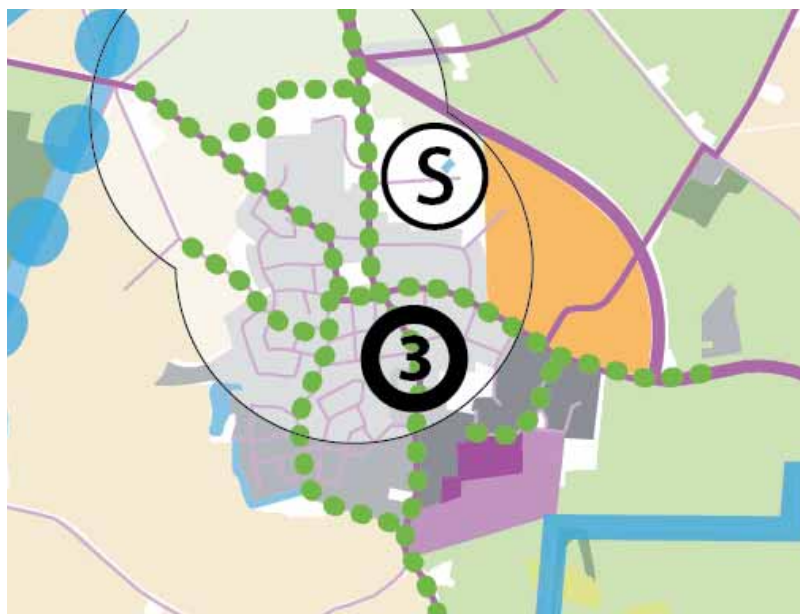
uitsnede visiekaart: Broekland



uitsnede visiekaart: Mariënheem



uitsnede visiekaart: Luttenberg



uitsnede visiekaart: Heeten

gemaakt of een bedrijf nog wel past bij de schaal van een kleine kern, zowel qua omvang als qua bijbehorende verkeersbewegingen.

Kwaliteitsopgave Mariënheem: herstellen van het hart van het dorp door het op termijn herontwikkelen van het huidige N35-tracé.

Luttenberg

Samen met Nieuw-Heeten en Mariënheem behoort Luttenberg tot de kernen met het grootste tekort aan mogelijkheden voor woningbouw. Zeker in een zeer hechte dorpsgemeenschap als Luttenberg is dit een serieus punt van aandacht. In de Structuurvisie Luttenberg worden vier mogelijke locaties aangewezen. Na benutting van deze locaties moet dan ook naar nieuwe mogelijkheden worden gezocht. Nader onderzoek is hiervoor noodzakelijk. Daarin moet in ieder geval worden meegenomen dat een belangrijk deel van de kwaliteiten van Luttenberg wordt gedragen door de aanwezige open ruimte in de kern. Bebouwing van deze groengebieden is uitgesloten.

Op het gebied van kleinschalige bedrijvigheid heeft Luttenberg uitbreidingsmogelijkheden van een halve hectare. Dit is iets te weinig om tegemoet te komen aan de autonome groei. Aanvullende mogelijkheden kunnen worden gevonden door het mengen van wonen en werken in de kern of een extra uitbreiding van het bedrijventerrein.

Kwaliteitsopgave Luttenberg: behouden van de unieke afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde plekken bij verdere uitbouw van het dorp. Lanenstructuur en relatie met de Luttenberg waar mogelijk versterken.

Heeten

Het laatste ruimtelijke plan dat voor de kern Heeten is gemaakt stamt van ruim voor de krediet- en bouwcrisis van de afgelopen jaren. Het biedt Heeten aanzienlijke mogelijkheden voor de uitbreiding van bedrijventerrein de Telgen en een forse woningbouwlocatie aan de noordoostzijde van de kern. In het laatste geval mede gevoed door de ontstane planningsruimte na de aanleg van de rondweg. Met de kennis van nu moet geconstateerd worden dat die locaties (veel) te groot zijn uitgevallen, zeker gezien de herontwikkelingsmogelijkheden voor ruim 80 woningen in de noordwesthoek van de kern.³⁶

36. De gronden in de Veldegge zijn aangekocht voor de bestemming woningbouw. Omdat wordt voorzien dat woningbouw pas aan de orde zal zijn na 2025, zijn deze gronden bij de jaarrekening afgewaardeerd naar agrarische waarden.

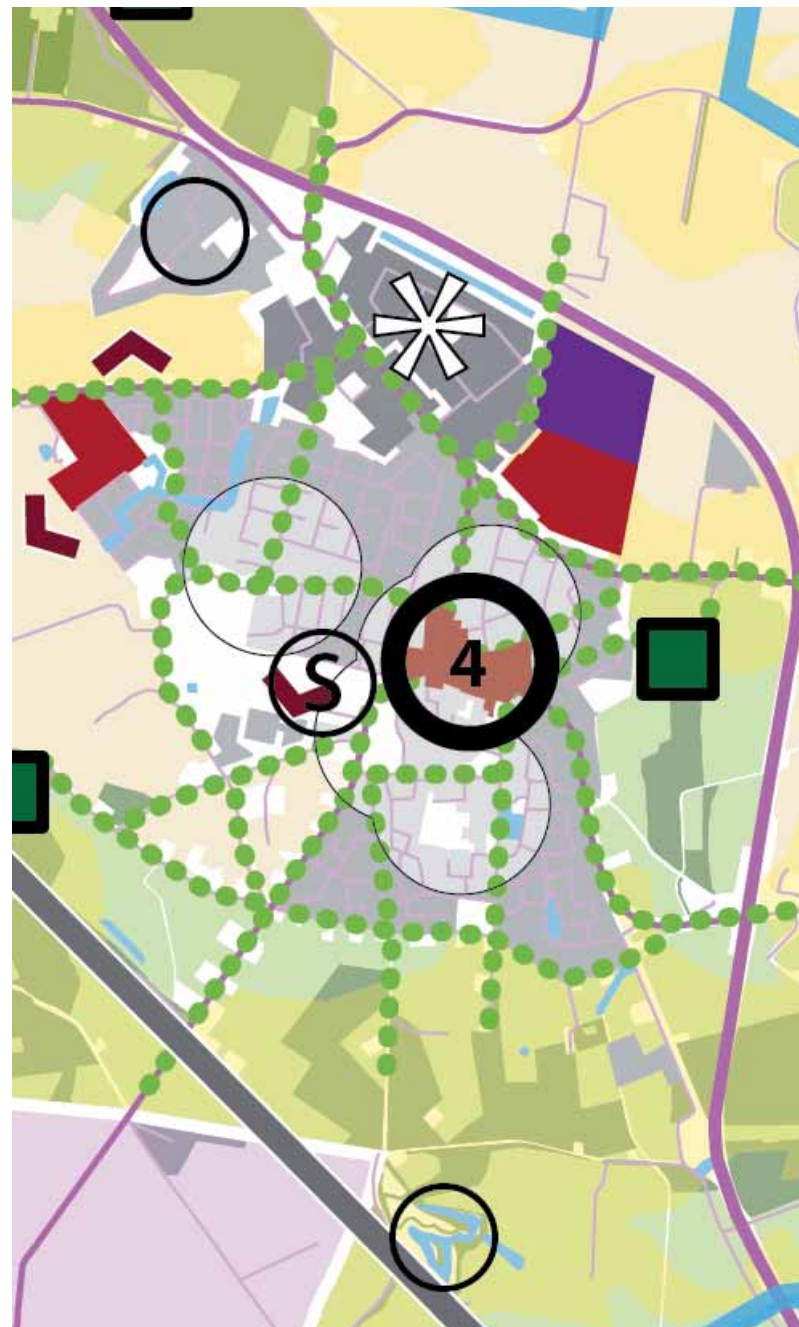
Op het gebied van bedrijvigheid is het zaak eerst de vrije ruimte op de Telgen II te benutten, waarna voor 2025 wellicht ook een klein deel van de Telgen III kan worden ontwikkeld. Ook op woningbouwgebied gaat herontwikkeling voor uitbreiding, wat betekent dat voor 2025 misschien het eerste deel van de Veldegge zal zijn afgerond.

In het gebied tussen het dorp Heeten en het Overijssels kanaal is vanuit de landinrichting Olst-Wesepe de wens ontstaan om meervoudig grondgebruik mogelijk te maken. Hierbij wordt gedacht aan waterretentie in combinatie met groen en recreatief medegebruik (o.a. uitloopgebied en mogelijke verplaatsing van de ijsbaan met meervoudig gebruik van de kantine).

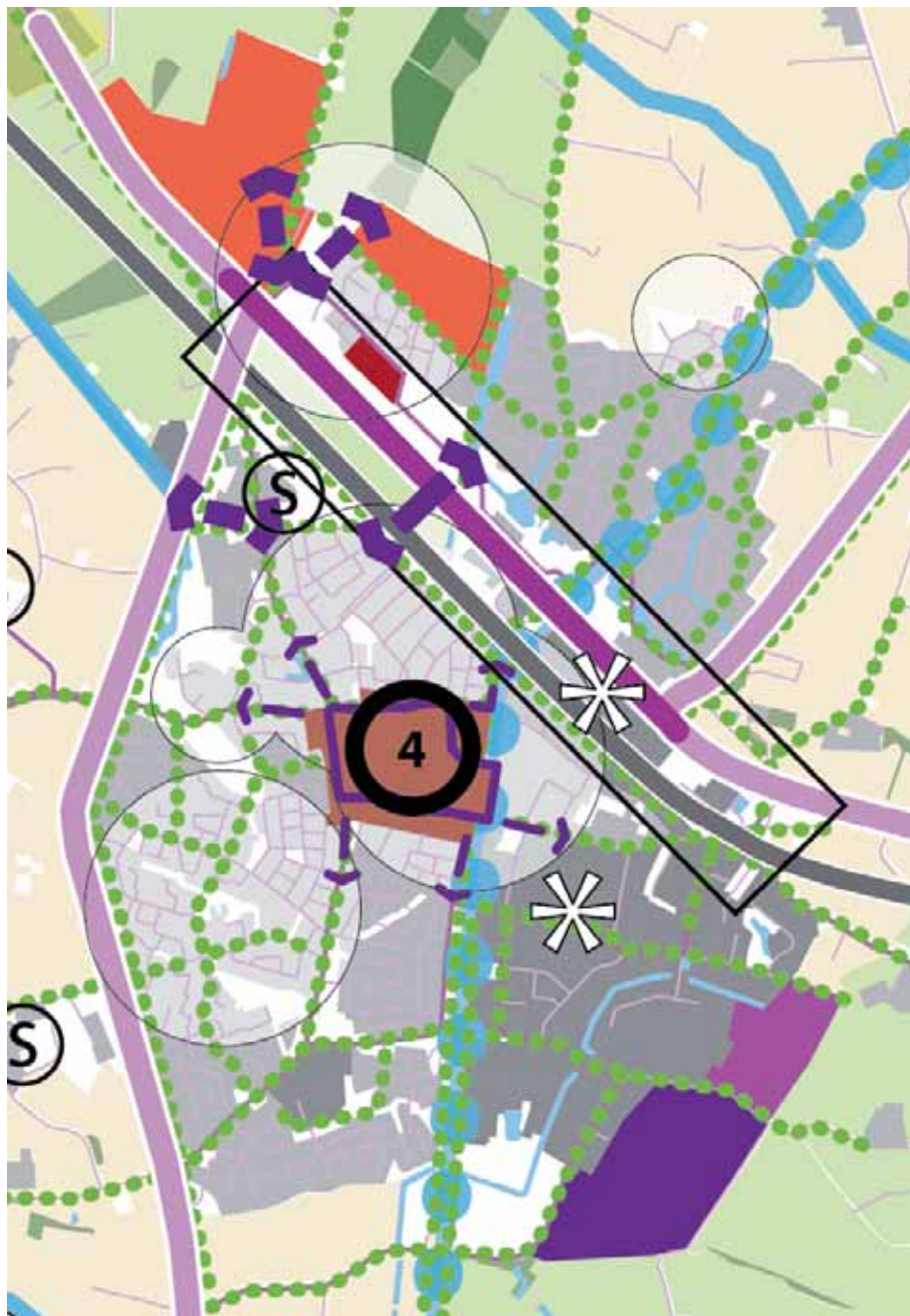
Kwaliteitsopgave Heeten: verbeterde inpassing van bedrijventerreinen in de kern en kwaliteitsimpuls voor de randen van de kern. Laanstructuren waar mogelijk versterken (overgang dorp - landschap).

Heino

Met mogelijkheden om binnen de bestaande kern zo'n 100 woningen te bouwen, de ontwikkeling van Kiezebos en de ruimtelijke reservering voor maximaal 7 hectare op Blankenfoort kan Heino geruime tijd vooruit op het gebied van woningbouw. Of dit voldoende is om het einde van de planperiode van deze Structuurvisie te halen kan op dit moment niet exact worden ingeschat. Daarvoor is het verschil met de verwachte autonome groei te klein en is er nog te veel onduidelijk over het exacte aantal woningen dat op de locatie Blankenfoort kan worden gerealiseerd. Mocht tussen 2020 en 2025 toch een tekort dreigen te ontstaan dan zijn op de kaart drie ontwikkelingsrichtingen voor de lange termijn aangewezen. Twee daarvan sluiten aan op Kiezebos III, de andere bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern, in het gebied tussen de Brinkweg en de Rozendaelseweg. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik lijkt een uitbreiding van Kiezebos in noordelijke richting het meest voor de hand te liggen. Bovendien bevindt de ontwikkelingsrichting aan de zuidwestzijde van de kern zich in de directe omgeving van de historische buitenplaats 't Rozendael, wat nieuwbouw aldaar minder vanzelfsprekend maakt. Vanuit de wens een continue bouwstroom te realiseren is het zaak het benodigde planologische voorwerk tijdig in gang te zetten, mocht in de toekomst inderdaad behoefte blijken te bestaan aan nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.



uitsnede visiekaart: Heino



uitsnede visiekaart: Raalte (deze kaart is 25% kleiner afgedrukt dan de overige 8 uitsnedes uit de visiekaart)

Ook wat betreft de mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid kan Heino nog geruime tijd vooruit. In het noordelijke deel van de locatie Blankenfoort kan 8 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld, terwijl op basis van autonome groei behoefte is aan 6,6 hectare. Bovendien zijn de mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken in een kern als Heino groter dan in de kleinere kernen.

Kwaliteitsopgave Heino: voor Heino is recent een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze vormt de leidraad bij verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Heino. In deze visie zijn de volgende kwaliteitsopgaven gesignaleerd:

- Versterken van de relatie tussen dorp en landschap (openhouden 'schootsvelden').
- Versterken laanstructuren.
- Versterken groene dorpsrand aan de noord- en westzijde van het dorp.
- Creëren van een heldere groenstructuur met samenhang (niet teveel perken, plantsoenen en overige autonome groenstructuren).
- Versterken erfbeplanting.
- Groene versterking van de lijn Lentheweg – Veld hoekerweg.
- Zichtbaar maken van het water.
- Terugbrengen van verdwenen waterstructuren.
- Creëren van nieuw water.
- Inzetten op sterke straatprofielen (tegengaan versnippering en waarborgen continuïteit).
- Versterken van de karakteristieke brinkruimten.
- Zichtbaar maken van driesprongen van wegen (welke karakteristiek zijn voor het landschapstype).
- Aan de Dorpsstraat en Canadastraat inzetten op een versterking van de entrees tot de dorpskern, met ruimtelijke middelen.
- Behoud van karakteristieke straatbeelden.
- Compact bouwen aan de kern.
- Kwaliteitsimpuls aan de noordrand.
- Bij gemengde functies de architectonische relatie tussen de beneden- en bovenverdieping herstellen en ontwikkelen.
- Nieuwbouw in schaal en maat zoveel mogelijk afstemmen op de omgeving.
- Specifiek ruimtelijk kader vaststellen bij de toevoeging van hogere bouwvolumes.

Raalte

In en rond de kern Raalte liggen mogelijkheden voor de bouw van ruim 1.000 woningen. Zo'n 250 daarvan kunnen binnen de bestaande kern worden gerealiseerd, het overige deel op uitleglocaties. Hoewel van dit totaal nog een flink aantal zorgwoningen moet worden afgetrokken moet worden geconstateerd dat Raalte meer kan bouwen dan op basis van autonome groei mag worden ingeschat. De ontwikkeling van met name de Franciscushof en Salland II moet daarom continu worden afgestemd op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal woningen op herontwikkelingslocaties. De mogelijke verdere uitbouw van Raalte-Noord in noordelijke richting wordt geschrapt.

De Zegge VI biedt nog beperkte ruimte voor de ontwikkeling van bedrijvigheid. Na afronding van de Zegge VI kan de Zegge VII in ontwikkeling worden genomen. Op deze locatie kan enige overcapaciteit ontstaan als de geplande herstructurering van de bedrijventerreinen in de spoorzone en de oudere delen van de Zegge voorspoedig verloopt. Dit is echter sterk afhankelijk van de termijn waarop infrastructurele ontwikkelingen in de spoorzone zullen plaatsvinden. De mogelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de noordzijde van Raalte, in de oksel van de N348 en de N35, vervalt. De ontwikkeling van de Zegge in combinatie met herstructurering biedt immers voldoende uitbreidingsmogelijkheden in de periode tot 2025.

De verkeersstructuur van Raalte wordt in de komende jaren op twee plaatsen gewijzigd. Allereerst zal de Ceintuurbaan worden verlengd tot aan de N348, waarna het noordelijke deel van de Zwolsestraat kan worden afgesloten voor doorgaand autoverkeer. Raalte krijgt hiermee een andere entree aan de westzijde. Daarnaast worden de mogelijkheden onderzocht van het realiseren van een nieuwe verbinding voor langzaam verkeer en/of autoverkeer tussen Raalte-Noord en het oude dorp. Deze verbinding moet aansluiten op de Ceintuurbaan en de Ridderschapsweg.

Kwaliteitsopgave Raalte: op een tweetal onderwerpen is in de kern Raalte sprake van ruimtelijke opgaven en problematiek van bovenlokaal niveau. Het gaat om de spoorzone en de ontsluiting van het centrum:

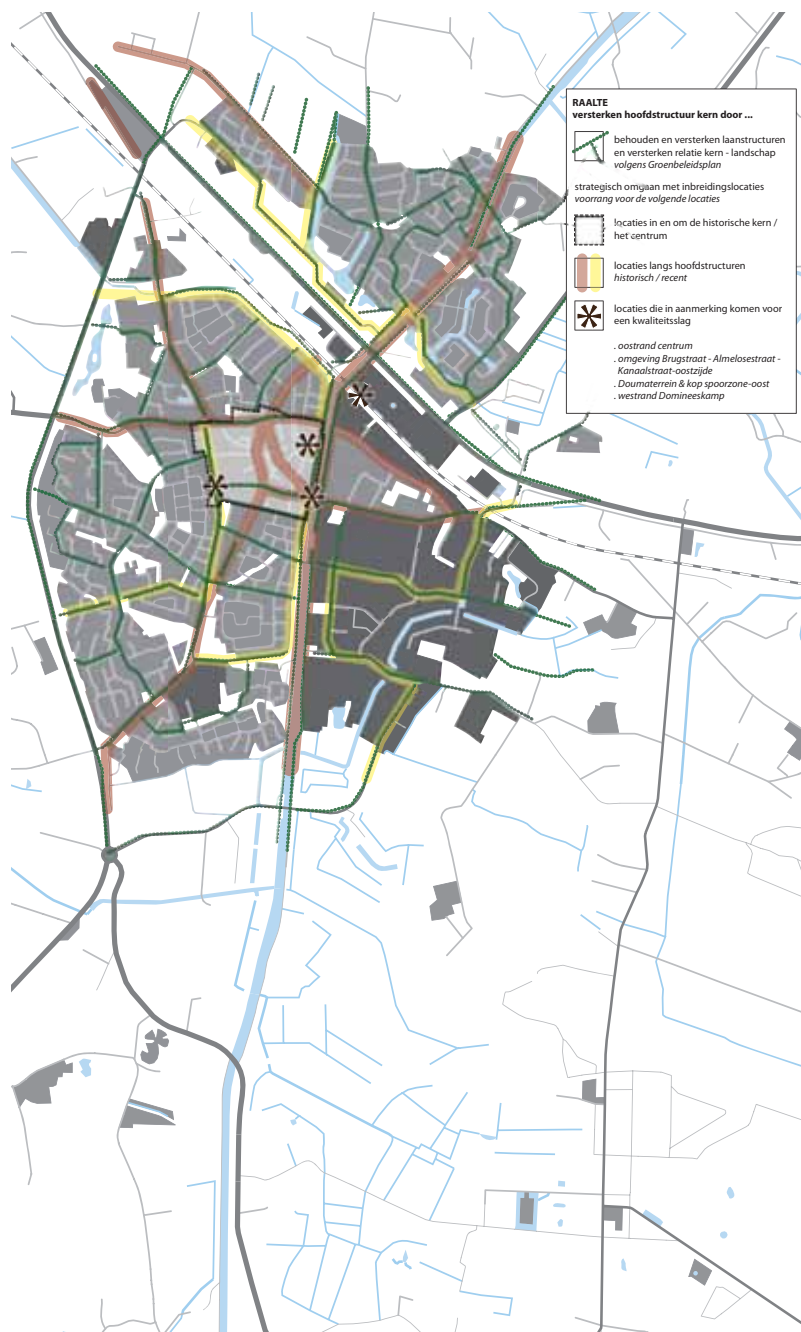
1. Voor de spoorzone is al eerder geconstateerd dat het maken van concrete plannen zinloos is tot het moment dat helderheid ontstaat over de spoorlijn en vooral de N35. Wel is duidelijk dat Raalte geen programma

beschikbaar heeft om de spoorzone op termijn te vullen met woningbouw of bedrijvigheid, om zodoende de beide delen van de kern aaneen te smeden. In deze Structuurvisie wordt daarom ingezet op een omgekeerde benadering: het versterken en op een positieve manier benaderen van het groene karakter van de spoorzone. Dit biedt - als daar behoefte aan ontstaat - mogelijkheden voor de uitbouw van sportpark Tijenraan, draagt bij aan het versterken van de identiteit van Raalte als plattelandsgemeente en biedt ruimtelijke aanknopingspunten bij de toekomstige herstructurering van de bedrijventerreinen in de spoorzone.

2. De ontsluiting van het Raalter centrum aan met name de oostzijde en de ruimtelijke kwaliteit van - wederom - het oostelijke deel van het centrum is niet optimaal. Bovendien wordt de gebrekkige relatie van het centrum met het Overijssels Kanaal als een gemiste kans ervaren. In het kader van de Structuurvisie is het idee ontwikkeld een duidelijk herkenbare route rond het centrum te realiseren. Een route die alle entrees en parkeerlocaties op een logische manier aaneenschakelt en die herkenbaar is door eenduidig materiaalgebruik en begeleidende laanbeplanting. Dit vraagt om een lange termijn-visie op bestrating, aanliggende bebouwing en beplanting. In deze visie moet tevens rekening worden gehouden met nutsvoorzieningen. Waar veel kabels en leidingen aanwezig zijn moet maatwerk worden geleverd. Op de visiekaart is de route rond het centrum bewust over de parkeerterreinen aan de oostzijde van het centrum getekend, als middel om structuur aan te brengen in dit gebied. Tevens is een nieuwe brug over het kanaal ingetekend, op de locatie van de huidige Daggertsbrug.

Samenvattend kan hiermee de volgende kwaliteitsslag worden gemaakt:

- Aan de oostzijde van het centrum ontstaat een duidelijke aanrijroute via de Almelsestraat. De onlogische bajonetstructuur aan weerszijden van het kanaal komt te vervallen.
- Met de centrumroute kan structuur worden aangebracht in het oostelijke deel van het centrum, door de verschillende parkeerterreinen op een logische manier aaneen te schakelen.



versterken hoofdstructuur Raalte

Nader onderzoek moet meer inzicht bieden in de consequenties van een dergelijke oplossing. Het gaat dan vooral om:

- De vraag of het verkeersaanbod een nieuwe brug noodzakelijk maakt.
- Op welke wijze de verkeersveiligheid kan worden gewaarborgd.
- Mogelijke wijzigingen in de verkeerscirculatie in en rond het centrum. Dat geldt met name voor de complexe kruising Brugstraat - Marktstraat - Mettingenlaan - Almelosestraat. Sluipverkeer via de Daggertsbrug moet worden voorkomen.
- Akoestische en financiële consequenties, ruimtelijke beperkingen en onzekerheden omtrent het verloop van verkeersstromen.

5.5 Afwegingskader herontwikkelingslocaties

versterken van de hoofdstructuur

Bij alle ingrepen in de kernen staat het versterken van de hoofdstructuur van de betreffende kern voorop. Ook door strategisch om te gaan met herontwikkelingslocaties kan de hoofdstructuur van een kern worden versterkt. Omdat zowel in Heino als in Raalte sprake is van omvangrijke herontwikkelingsmogelijkheden is voor deze kernen een aantal criteria opgesteld, op basis waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen verschillende locaties. Dit is bijvoorbeeld van belang bij het realiseren van een gelijkmatige woningbouwproductie. Daarnaast is het mogelijk dat de komende jaren nog andere locaties binnen Heino en Raalte beschikbaar komen. Vooral als dit grote locaties zijn zullen wellicht keuzes moeten worden gemaakt.³⁷

met voorrang ontwikkelen

Locaties die aan een van de volgende criteria voldoen moeten met voorrang worden ontwikkeld. Als sprake is van overlappende criteria, dan geldt uiteraard een hogere prioriteit:

- Locaties die binnen, of in de directe omgeving van het centrum van Heino of Raalte liggen. Dergelijke locaties hebben immers een grote impact op de manier waarop de kernen 'beleefd' worden.

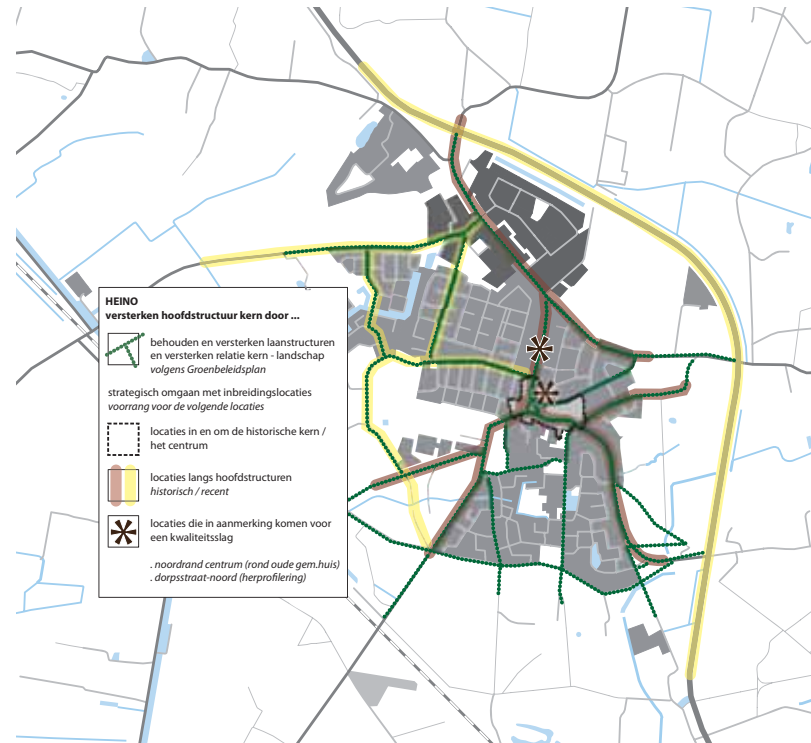
37. Locaties in de overige kernen, die in aanmerking komen voor herontwikkeling of een kwaliteitsslag, zullen in de nog op te stellen stedenbouwkundige visies voor de kernen worden aangewezen.

- Hetzelfde geldt voor locaties die aan een (historische) hoofdstructuur liggen, zoals de Dorpsstraat en de Brinkweg in Heino of de Kerkstraat in Raalte.
- Ook locaties die op dit moment onvoldoende ruimtelijke kwaliteit hebben moeten met voorrang worden ontwikkeld. In Heino gaat het om de omgeving van het oude gemeentehuis en de Dorpsstraat. In Raalte komen de oostrand van het centrum, de omgeving van de Daggertsbrug, het Doumaterrein, de kop van de spoorzone-oost en de westrand van de Domineeskamp in aanmerking.
- Locaties binnen woonservicezones kunnen met voorrang worden ontwikkeld als daarmee bijvoorbeeld woningen voor zorgvragers of specifieke doelgroepen kunnen worden gerealiseerd.

voorwaarden voor herontwikkeling

Andersom redenerend moeten herontwikkelingslocaties ook aan een aantal voorwaarden voldoen. Deze gelden voor alle kernen:

- In veel kernen vormen groene erven en kleine weilandjes een belangrijke karakteristiek. Hier mag niet verder worden verdicht. De groene ruimtes in het centrum van Luttenberg zijn hiervan een goed voorbeeld.
- Bij nieuwe ontwikkelingen moet voldoende ruimte worden gehouden voor groene ontwikkelingen.
- Elke herontwikkelingslocatie moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de betreffende kern. Dit reikt verder dan de locatie alleen.
- Nieuwbouw moet worden afgestemd op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Zowel de omvang van bouwvolumes in relatie tot kavelomvang als de omvang van bouwvolumes in relatie tot het straatbeeld zijn daarbij van belang. Wat passend is verschilt per kern en in de kern.
- Eventuele gestapelde bouw moet een dorpse uitstraling hebben. Dat betekent een duidelijke entree aan de voorzijde, een vriendelijke achtergevel zonder galerijen en een opdeling in kleinere eenheden (aansluitend op de 'pandjescultuur' in de kernen).



versterken hoofdstructuur Heino

6. Uitvoering



6.1 Kosten en kostenverhaal

Wro

Met de vaststelling van de Wro in 2008 is aan Structuurvisies de eis gekoppeld dat ze een uitvoeringsprogramma moeten bevatten. Het uitvoeringsprogramma moet een overzicht bieden van de ruimtelijke investeringen, gebaseerd op de projecten die in de Structuurvisie worden beschreven. Naast het aangeven van de onderlinge relaties tussen de projecten dient het uitvoeringsprogramma tevens als onderbouwing voor het verhalen van kosten die de gemeente moet maken als gevolg van deze nieuwe ontwikkelingen. Voor dit kostenverhaal biedt de afdeling Grondexploitatie van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) de wettelijke basis.³⁸

bovenplanse voorzieningen en kosten

Bij het bouwen van huizen of de aanleg van een bedrijventerrein is het vrijwel altijd noodzakelijk om ook wegen, openbaar groen en bijvoorbeeld waterberging te realiseren. De kosten hiervoor worden meestal voor het grootste deel binnen een concreet bouwproject gemaakt en komen daarmee automatisch voor rekening van de ontwikkelende partij.

Daarnaast zorgen nieuwe ontwikkelingen ook vaak voor een toename van het verkeer of een toenemende parkeervraag buiten het directe plangebied. De ingrepen die hiervoor noodzakelijk zijn worden 'bovenplanse voorzieningen' genoemd. Om de aanleg ervan te kunnen betalen wordt een bijdrage gevraagd aan de ontwikkelende partij ('bovenplanse kosten').³⁹

hoe worden kosten verhaald?

Bij nieuwe ontwikkelingen zijn er twee opties. De eerste - en meest toegepaste - bestaat er uit in overleg met de ontwikkelende partij een bijdrage vast te stellen, bijvoorbeeld een bedrag per woning of uit te geven vierkante meter bedrijventerrein (anterieure overeenkomst). De tweede optie is een bijdrage verplicht op te leggen bij afgifte van een bouwvergunning op basis van een exploitatieplan (posterieure overeenkomst).

38. De opzet van dit hoofdstuk is gebaseerd op de werkwijze die Nieuwe Gracht in samenwerking met de gemeente Tiel heeft ontwikkeld in het kader van het opstellen van de structuurvisie Tiel.

39. In plaats van 'bovenplans' wordt ook wel de term 'bovenwijken' gebruikt.

● ● ● ● *planvormingsfase*
 ■ ■ ■ ■ *uitvoeringsfase*
 ■ ■ ■ ■ *overlappende planvormings- en uitvoeringsfases*

Tabel 1: projectenoverzicht en fasering

werkwijze gemeente Raalte

Aangezien het ondoenlijk is om op dit moment in beeld te brengen welke projecten exact zullen worden opgestart in de periode tot 2025 en vooral wat de kosten daarvan zullen zijn, kiest de gemeente Raalte voor een getrapte opzet. Daarbij kunnen de stappen onderbouwing, berekening en toepassing worden onderscheiden:

1. Onderbouwing

Deze Structuurvisie legt de ruimtelijke basis voor kostenverhaal, letterlijk door de beschrijving van de ambities, de verschillende projecten die daarbij horen, de onderbouwing ervan en het aangeven van de onderlinge relaties tussen die projecten.

In de volgende twee paragrafen is een overzicht te vinden van de verschillende projecten, die al dan niet voor een deel van minstens bovenwijken of zelfs Raalter belang zijn. Concreet waar dat kan - zoals bijvoorbeeld bij het doortrekken van de Ceintuurbaan - en algemener waar dat nog niet kan. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wens maatschappelijke voorzieningen in alle kernen te realiseren, of de ruimtelijke kwaliteit in de kernen verder te verbeteren. Deze ambities moeten de komende jaren verder worden uitgewerkt, waarbij duidelijk zal worden wat dit voor de verschillende kernen betekent. In paragraaf 6.2 worden de projecten omschreven, worden waar mogelijk deelprojecten aangegeven en wordt een fasering opgesteld. In paragraaf 6.3 worden de organisatorische en financiële aspecten van de verschillende projecten in beeld gebracht.

2. Berekening

Raalte kent al een Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Deze wordt na vaststelling van de structuurvisie geactualiseerd (en daarna minimaal elke 4 jaar). Waar mogelijk wordt de projectenlijst verder geconcretiseerd. In de geactualiseerde Nota Bovenwijkse Voorzieningen wordt de toepassing van bovenplanse verevening beleidsmatig uitgewerkt. Daartoe worden de bovenplanse voorzieningen van openbaar nut benoemd die in een bepaalde periode gerealiseerd moeten worden. Hierbij worden de kosten van die voorzieningen geraamd en wordt aangegeven ten laste van welke bouwontwikkelingen ('overschotlocaties') deze kosten zullen worden gebracht. Hetzelfde gebeurt met de zogenaamde 'tekortlocaties'.⁴⁰

40. Bij het bepalen of een activiteit of investering een voorziening is, wordt artikel 6.2.5 Bro als richtlijn aangehouden.

Raalte kent tevens een Meerjaren Investeringsstaat. Deze biedt een overzicht van de te verwachten bovenwijkse voorzieningen in de komende jaren. Deze Meerjaren Investeringsstaat wordt jaarlijks herzien. Op basis van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen en de Meerjaren Investeringsstaat wordt een financiële uitwerking gemaakt. Dit levert bijvoorbeeld een bedrag per vierkante meter bouwgrond op. Storting vindt plaats in het reeds bestaande Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

Deze structuurvisie blijft de komende tien jaar de inhoudelijke basis bieden voor zowel de actualisering van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen als die van de Meerjaren Investeringsstaat.

3. Toepassing

Bij concrete gebiedsontwikkeling vindt de feitelijke toepassing van bovenplanse verevening plaats, volgens een van de twee eerder beschreven opties (anterieure of posterieure overeenkomsten).

6.2 Fasering

op hoofdlijnen

Tabel 1 geeft een overzicht van alle projecten en ambities die in deze structuurvisie worden onderscheiden. Ze zijn allereerst ingedeeld naar tien thema's, te weten: gebiedsontwikkeling, wonen, werken, voorzieningen, infrastructuur, landbouw & landschap, groen & water, recreatie, milieu en ruimtelijke kwaliteit. Waar mogelijk zijn vervolgens deelprojecten aangegeven. Tenslotte is per project de planvormings- en uitvoeringsperiode geraamd.

woningbouw en bedrijvigheid

Ruimtelijke kwaliteit behouden en waar mogelijk versterken vormt het centrale uitgangspunt van deze structuurvisie en de daaruit voortvloeiende projecten. Bij zowel woningbouw als bedrijvigheid leidt dit er toe dat herontwikkeling voor uitbreiding gaat, ook als dat financiële consequenties heeft. Het op korte termijn benutten van alle herontwikkelingslocaties is echter niet realistisch. De ontwikkeling van dergelijke locaties kan namelijk worden bemoeilijkt door bijvoorbeeld bodemvervuiling of de sloopkosten voor de bestaande bebouwing. Daarnaast is het ook niet wenselijk om al deze locaties in korte tijd in ontwikkeling te nemen. Dit levert te grote pieken in de woningbouwproductie op, waar-

Thema	Project	Deelproject of gebied	Voortzetting sectoraal beleid	2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 na 2025
6. Landbouw & landschap	6.1 Ontwikkelen LOG's	Buitengebied	(voorontwerp) Best. plan Buitengebied	
	6.2 Versterken karakteristiek landschap (m.n. particulier initiatief)	Buitengebied	LOP, kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)	
	6.3 Faunapassage N35			(initiatief provincie en rijk)
	6.4 Uitbouwen ehs	Buitengebied		
	6.5 Uitvoeringsprogr. LOP	Buitengebied	LOP	
7. Groen & Water	7.1 Versterken groen- en waterstructuur kernen	Alle kernen	Groenbeleidsplan, Waterplan Raalte	
	7.2 Ecologische inrichting Overijssels Kanaal	Gemeente	Waterplan Raalte	
	7.3 Herinrichten watergangen	Buitengebied	Waterplan Raalte	
8. Recreatie	8.1 Ontwikkelen Overijssels Kanaal tot recreatieve as	Gemeente	Beleidsplan recreatie en toerisme	
	8.2 Uitbreiden recreatieve routes	Gemeente	Beleidsplan recreatie en toerisme	
9. Milieu	9.1 Ontwikkeling duurzame energie	Onderzoeken mogelijkheden windenergie + biomassavergisting	Klimaatnota gemeente Raalte	
10. Versterken ruimtelijke kwaliteit in kernen	10.1 Opstellen stedenbouwkundige visies kernen (in navolging van visie Heino)	Alle kernen	SV's kernen, Stedenbouwkundige Visie Heino	
	10.2 Versterken karakteristiek kernen	Alle kernen	SV's kernen, Stedenbouwkundige Visie Heino	
	10.3 Verbeteren kwaliteit randen kernen (LOP)	Alle kernen	SV's kernen, Stedenbouwkundige Visie Heino	

planvormingsfase
 uitvoeringsfase
 overlappende planvormings- en uitvoeringsfases

vervolg Tabel 1: projectenoverzicht en fasering

bij tevens het gevaar bestaat dat een te eenzijdig woningaanbod wordt gerealiseerd. Daarom moet continue afstemming met de woningvraag plaatsvinden.

Dat geldt ook voor de verschillende uitleglocaties, waarvan de ontwikkeling - in kwantitatief en kwalitatief opzicht - weer moet worden afgestemd op de daadwerkelijke ontwikkeling van de inbreidingslocaties. In een aantal kernen is zowel voor woningbouw als bedrijventerreinen sprake van mogelijke aanvullende locaties. Deze worden pas in ontwikkeling genomen als na benutting van de bestaande opties aantoonbare behoefte blijkt te bestaan aan aanvullende ontwikkelingen. In de fasering komen deze locaties daarom later in de tijd terug, waarbij het de verwachting is dat ze niet voor 2020 aan bod zullen komen.

6.3 Ruimtelijk investeringsprogramma

Het ruimtelijk investeringsprogramma vormt het vervolg op het projectenoverzicht en de fasering. Het investeringsprogramma bestaat eveneens uit een tabel waarin alle projecten en deelprojecten zijn opgenomen (zie Tabel 2). Per project wordt aangegeven wie de partners zijn en wat de relatie is met andere projecten. Op basis van ervaringscijfers kan nu reeds worden ingeschat of de betreffende projecten winstgevend of kostendekkend uitgevoerd kunnen worden, of dat reeds op voorhand duidelijk is dat van een kostendekkende exploitatie geen sprake zal zijn. In dat laatste geval wordt aangegeven op welke externe bijdragen een beroep zal worden gedaan. Het gaat daarbij om de opties die in beeld zijn bovenop het gebruik maken van algemene middelen. Het gaat dan met name om externe subsidies, of een beroep op een van de eerdergenoemde voorzieningen of fondsen bovenwijks.⁴¹

Het is daarbij van belang of de primaire verantwoordelijkheid voor het realiseren van het betreffende project een publieke zaak is (lees: de gemeente Raalte), een private zaak (lees ontwikkelaar/eigenaar) of een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarvoor de vorm van een PPP-constructie het meest geëigend is.

afnemende ontwikkelingsdynamiek

Ook de gemeente Raalte krijgt de komende jaren te maken met een teruglopende woningbouwopgave en een afnemende uitgifte van bedrijventerreinen. Als gevolg hiervan nemen ook de mogelijkheden voor kostenverhaal af. Uiteraard zal dit ook van invloed zijn op het aantal bovenwijkse voorzieningen dat gerealiseerd moet worden, maar het algemene beeld is toch dat gemeenten in Nederland meer en meer gedwongen zullen zijn te zoeken naar alternatieve inkomsten en financieringsbronnen voor het realiseren van bovenwijkse voorzieningen.

41. Of een voorziening daadwerkelijk ten laste van het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen kan worden gebracht is afhankelijk van het soort voorziening. Om te bepalen of een activiteit/investering een voorziening is wordt artikel 6.2.5 Bro als richtlijn gehanteerd.

Thema	Project	Deelproject of gebied	Partners G = gemeente P = provincie R = rijk ON = ondernemers * OW = ontwikkelaars	Relatie andere projecten	Trekker PU = publiek PR = privaat PPP = PU + PR	Kosten	Dekking (opties) GREX = binnen planexpl. FBV = Fonds Bovenplanse Verevening SUB = externe subsidie
1. Gebiedsontwikkeling	1.1 Kwaliteitsslag centrum Raalte	1.1.1 Herinrichting oostflank centrum + kanaalzone	G / KvK / ON / OW	7.1 / 8.1	PU / PR	min	FBV / SUB
		1.1.2 Centrumring + routes & ruimtelijke begeleiding	G	2.1	PU	min	FBV / SUB
	1.2 Kwaliteitsimpuls spoorzone Raalte (sport, landbouw, infra & recreatie)		G / P / R / ON / OW	3.1 / 5.1 / 6.2	PU	min	FBV / SUB
2. Wonen	2.1 Inbreiding	Alle kernen	G / OW	2.2 / 2.3	PU / PR	neutraal	GREX / SUB
	2.2 Uitleglocaties	Alle kernen	G / OW	2.1 / 2.3 / 7.1 / 8.2	PU / PR	plus	GREX
	2.3 Aanvullende locaties	2.3.1 Heino	G / OW	2.1 / 2.2 / 7.1 / 8.2	PU / PR	plus	GREX
		2.3.2 Luttenberg					
		2.3.3 Mariënheem					
		2.3.4 Nieuw-Heeten					
3. Werken	3.1 Herstructurering	Spoorzone + Zegge	G / P / ON / OW	1.2 / 3.3 / 7.1	PU / PPP / PR	min	GREX / FBV / SUB
	3.2 Mogelijkheden voor kleinschalige werkgelegenheid (inbreiden en uitbreiden)	Alle kernen	ON		PR	plus	GREX
	3.3 Grotere uitleglocaties	Heino + Raalte	G / ON / OW	3.1 / 3.2 / 7.1 / 8.2	PR	plus	GREX
4. Voorzieningen	4.1 Maatschappelijke voorzieningen	Alle kernen	G / ON		PU / PR	min	FBV / SUB
	4.2 Woonservicezones	Gemeente	G / P / ON		PU / PR	min	FBV / SUB
5. Infrastructuur	5.1 Verbinding Raalte - Raalte-Noord		G / P / R (prorail) / ON (NS)	1.2 / 7.1 / 8.2	PU	min	FBV / SUB
	5.2 Ontsluiting SII + FH		G / OW	2.2	PU	min	GREX
	5.3 Hoofdinfra (N348/ N35)	Onderzoek i.s.m. provincie en N35-gem.	G / P / R / ON	1.2 / 5.1	PU / PPP	min	FBV / SUB

* Binnen de categorie ondernemers vallen bedrijven, winkeliers, investerende maatschappelijke organisaties, agrariërs e.d.

Tabel 2: ruimtelijk investeringsprogramma

Thema	Project	Deelproject of gebied	Partners G = gemeente P = provincie R = rijk ON = ondernemers * OW = ontwikkelaars	Relatie andere projecten	Trekker PU = publiek PR = privaat PPP = PU + PR	Kosten	Dekking (opties) GREX = binnen planexpl. FBV = Fonds Bovenplanse Verevening SUB = externe subsidie
6. Landbouw en landschap	6.1 Ontwikkelen LOG's	Buitengebied	G / ON	6	PPP / PR	min	FBV / SUB
	6.2 Versterken karakteristiek landschap (m.n. particulier initiatief)	Buitengebied	G / P / ON	6 / 7.1	PU / PPP	min	FBV / SUB
	6.3 Faunapassage N35		G / R	5.3 / 6	PU	min	FBV / SUB
	6.4 Uitbouwen ehs	Buitengebied	G / P / R / ON	6 / 7.2 / 7.3	PU / PPP	min	FBV / SUB
	6.5 Uitvoeringsprogr. LOP	Buitengebied	G / P / ON	6 / 7.3 / 8.2	PU / PPP	min	FBV / SUB
7. Groen & Water	7.1 Versterken groen- en waterstructuur kernen	Alle kernen	G / Waterschap	6.2 / 8.2	PU	min	FBV / SUB
	7.2 Ecologische inrichting Overijssels Kanaal	Gemeente	G / Waterschap	6.4 / 7.3	PU	min	GREX
	7.3 Herinrichten watergangen	Buitengebied	Waterschap / ON	6.4 / 7.2 / 8.2	PU	min	GREX
8. Recreatie	8.1 Ontwikkelen Overijssels Kanaal tot recreatieve as	Gemeente	G / P / waterschap / recreatieschap	7.2 / 8.2	PU / PPP	min	FBV / SUB
	8.2 Uitbreiden recreatieve routes	Gemeente	G / P / waterschap / recreatieschap / ON	8.1	PU / PPP	min	FBV / SUB
9. Milieu	9.1 Ontwikkeling duurzame energie	Onderzoeken mogelijkheden windenergie + biomassavergisting	G / P / ON / OW		PPP / PR	plus	GREX
10. Versterken ruimtelijke kwaliteit in kernen	10.1 Opstellen stedenbouwkundige visies kernen (in navolging van visie Heino)	Alle kernen	G	1.1 / 1.2 / 2 / 3 / 6 / 7 / 8	PU	min	FBV / SUB
	10.2 Versterken karakteristiek kernen	Alle kernen	G / P / ON / OW	1.1 / 1.2 / 2 / 3 / 6 / 7 / 8	PU / PPP	min	FBV / SUB
	10.3 Verbeteren kwaliteit randen kernen (LOP)	Alle kernen	G / P / R / ON / OW	1.2 / 2 / 3 / 5.3 / 6 / 7.1 / 10	PU / PPP	min	FBV / SUB

Bijlagen





1 ● Demografie & Leefkwaliteit

De bevolking van de gemeente Raalte omvat een kleine 37.000 inwoners en is opgebouwd uit relatief grote huishoudens. De leeftijdscategorieën tussen de 20 en 45 jaar zijn daarbinnen echter ondervertegenwoordigd. Het gemiddelde inkomen per huishouden ligt in de gemeente 3% boven het landelijk gemiddelde. De kern Raalte huisvest de meeste inwoners (52%) en telt de meeste jonge huishoudens; de kern Heino de meeste oudere huishoudens. De laatste jaren kent de gemeente een licht dalende bevolkingsomvang. De verwachting is dat deze trend zal doorzetten. Het aantal huishoudens met kinderen zal afnemen en het aantal (oudere) huishoudens zonder kinderen fors toenemen. Deze gezinsverdunning en vergrijzing leiden tot 2025 tot een behoefte aan 1.460 woningen. Het accent ligt daarbinnen op woningen voor ouderen. Nabijheid van zorg speelt daarbij een belangrijke rol, evenals (voor alle leeftijdscategorieën) binding aan de kern.

Sterke binding aan gemeente en kern en relatieve welvarendheid dragen zelfs op het niveau van de kleinere kernen een verassend sterk winkel-aanbod. In de kern Raalte is dat aanbod het grootst en stijgt zowel naar winkelvloeroppervlak als naar omzet ruimschoots uit boven die van vergelijkbare kernen. Deze sterkte wordt mede gedragen door de bovenlokale verzorgingspositie. In de kern Raalte is eveneens het bovenlokale aanbod aan maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Alle kernen kennen evenwel een rijk verenigingsleven dat zowel een gevarieerde cultuur als een ruim aanbod aan sportvoorzieningen draagt.

Marktwerving, schaalvergroting en vergrijzing zullen met name het aanbod aan voorzieningen in de kleinere kernen onder druk zetten. Slimme clustering van functies kan een bijdrage leveren aan het op peil houden van deze voorzieningen. Handhaving van de positie van het winkelcentrum in de kern Raalte is vooral gebaat bij verbetering van de ruimtelijke structuur en het verblijfsklimaat.

1.1 Bevolkingsopbouw

bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2010 bedroeg het totaal aantal inwoners van de gemeente 36.790. De onderstaande tabel laat zien dat Raalte met afstand de grootste kern is en huisvesting biedt aan ruim de helft van de inwoners van de gemeente. Heino vormt op enige afstand met 20% de in omvang tweede kern binnen de gemeente, gevolgd door Heeten met 10% en Luttenberg en Mariënheem met ongeveer 5%. Lierderholthuis (1%) is de kleinste kern binnen de gemeente Raalte.

Sinds 2008 is de bescheiden bevolkingsgroei van de periode daarvoor omgeslagen in een (geringe) afname van de bevolkingsomvang; vooral vanwege een toenemend vertrekoverschot in de leeftijden tussen de 20 en 45 jaar (bron: CBS). Deze leeftijdscategorieën zijn dan ook binnen de gemeente ondervertegenwoordigd (zie de onderstaande tabel). Tegelijkertijd zijn de aandelen in het inwonertal van de leeftijdscategorieën van 5 tot 20 jaar en van 65 tot 80 jaar relatief hoog.

Bevolkingsontwikkeling per kern						
Kern	2005		2010		2005-2010	
	inwoners	aandeel	inwoners	aandeel	absoluut	%
Broekland	1222	3%	1197	3%	-25	-2%
Heeten	3647	10%	3691	10%	44	1%
Heino	6962	19%	6948	19%	-14	0%
Laag Zuthem	645	2%	616	2%	-29	-4%
Lierderholthuis	409	1%	420	1%	11	3%
Luttenberg	2287	6%	2283	6%	-4	0%
Mariënheem*	1478	5%	1510	4%	17	1%
Nieuw Heeten	1169	3%	1135	3%	-34	-3%
Raalte	19075	51%	18990	52%	-85	0%
Gemeente totaal	37202	100%	36790	100%	-119	0%

*) Vanwege een breuk in het cijfermateriaal gebaseerd op 2008-2010 (Bron: gemeente Raalte)

Zowel de 'groene' als de 'grijze' druk ligt daarmee in Raalte op een hoog niveau, met als gevolg dat de demografische druk uitkomt op 70,2. Dat wil zeggen dat er in Raalte op iedere 100 inwoners in de (productieve) leeftijdsgroep van 20 tot 65 jaar maar liefst 70,2 inwoners zijn in (niet productieve) leeftijdsgroepen. Dat is beduidend meer dan gemiddeld in de provincie Overijssel (67,0) en nog veel meer dan gemiddeld in Nederland (63,2).

Leeftijdsofbouw						
leeftijdscategorie	Raalte		Overijssel		Nederland	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Jonger dan 5 jaar	2.092	5,6	70.200	6,3	945.727	5,8
5 tot 10 jaar	2.423	6,5	73.916	6,6	1.011.145	6,2
10 tot 15 jaar	2.532	6,8	70.055	6,3	978.852	6,0
15 tot 20 jaar	2.562	6,9	70.563	6,3	1.004.726	6,1
20 tot 25 jaar	1.807	4,9	68.410	6,1	977.757	6,0
25 tot 45 jaar	9.139	24,7	308.958	27,6	4.592.210	28,0
45 tot 65 jaar	10.817	29,2	293.109	26,2	4.480.156	27,3
65 tot 80 jaar	4.285	11,6	124.201	11,1	1.799.337	11,0
80 jaar of ouder	1.373	3,7	40.582	3,6	615.489	3,8

Uit analyses van het RIGO (2010) valt voort op te maken, dat de kern Raalte nog de meeste jonge huishoudens kent (3%). In Heino wonen relatief de meeste 65+ers (26% van het aantal huishoudens) en in de kernen Lierderholthuis en Laag Zuthem de minste (14% van het aantal huishoudens).

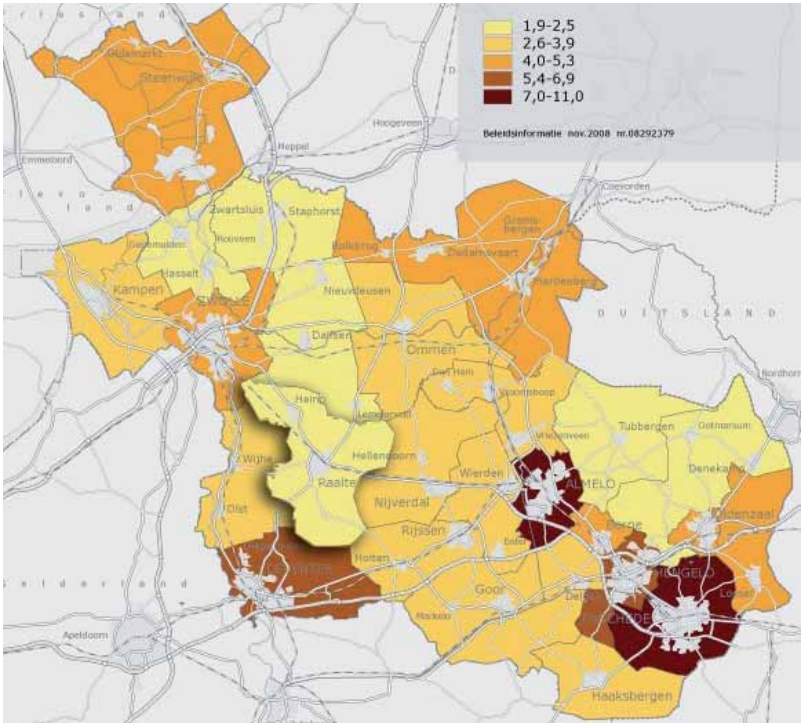
Mede vanwege het vertrekoverschot in de vruchtbare leeftijdscategorieën kent Raalte een relatief klein geboorteoerschot. Een laag geboortecijfer (10,6 per 1.000 inwoners tegen 11,9 in Overijssel en 11,2 in Nederland als geheel) staat daarbij tegenover een eveneens laag sterftecijfer (7,7 per 1.000 inwoners tegen 8,1 in Overijssel en 8,2 in Nederland als geheel). Het aandeel van de huishoudens met kinderen ligt evenwel hoog, waardoor de gemiddelde huishoudengrootte eveneens hoog uitkomt (zie onderstaande tabel).

Huishoudens						
	Raalte		Overijssel		Nederland	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
Eenpersoonshuishoudens	3.603	25,1	149.632	32,0	2.571.014	35,5
Huishoudens zonder kinderen	4.744	33,1	143.468	30,6	2.148.277	29,7
Huishoudens met kinderen	6.006	41,8	174.997	37,4	2.522.911	34,8
Gemiddelde huishoudengrootte	2,54		2,36		2,24	

bron: CBS, gemeenten op maat (2010)

beroepsbevolking

In 2009 omvatte volgens het CBS de beroepsbevolking in Raalte ongeveer 17.600 personen. Dat is zo'n 3% meer dan in 2005, ondanks een flinke afname van de beroepsbevolking in de leeftijd van 25 tot 35 jaar. De arbeidsparticipatie ligt in Raalte hoog: 72% van de potentiële beroepsbevolking. Voor mannen ligt die op een voor Nederland gemiddeld niveau; voor vrouwen is de participatie echter bovengemiddeld. De werkloosheid ligt navenant laag. Slechts 9 van de 1000 inwoners van 15 tot 65 jaar ontvangen een WW-uitkering. Dat is beduidend lager dan elders in Nederland: in Overijssel is het gemiddeld 16 van de 1000 inwoners tussen 15 en 65 jaar en in Nederland gemiddeld 15. De beroepsbevolking is sinds 2005 wel aan het vergrijzen. Was in 2005 nog 38% ouder dan 45 jaar, in 2009 was dat 41%. Daarvan is 34% zelfs ouder dan 55 jaar (in 2005 was dat 25%). Ongeveer 20% van de beroepsbevolking is laag opgeleid, 50% is middelbaar opgeleid en 30% is hoog opgeleid. Het gemiddelde opleidingsniveau in Raalte verschilt daarmee niet veel van het Nederlandse niveau. Al moet worden opgemerkt dat het aandeel hoogopgeleiden de afgelopen vijf jaar is toegenomen



werkloosheidspercentages per gemeente (Trendbureau Overijssel, 2009)

van 25 naar 30%. Het gemiddelde inkomen per huishouden ligt in de gemeente ruim 3% boven het nationale gemiddelde. Vooral het gemiddelde inkomen uit winsten uit ondernemingen ligt flink (8%) hoger dan in Nederland. De huishoudens in Raalte zijn echter gemiddeld nogal wat groter dan die in Nederland (2,54 tegen 2,24). Het gemiddelde inkomen per inwoner komt in Raalte daardoor toch nog zo’n 6% lager uit dan dat in Nederland.

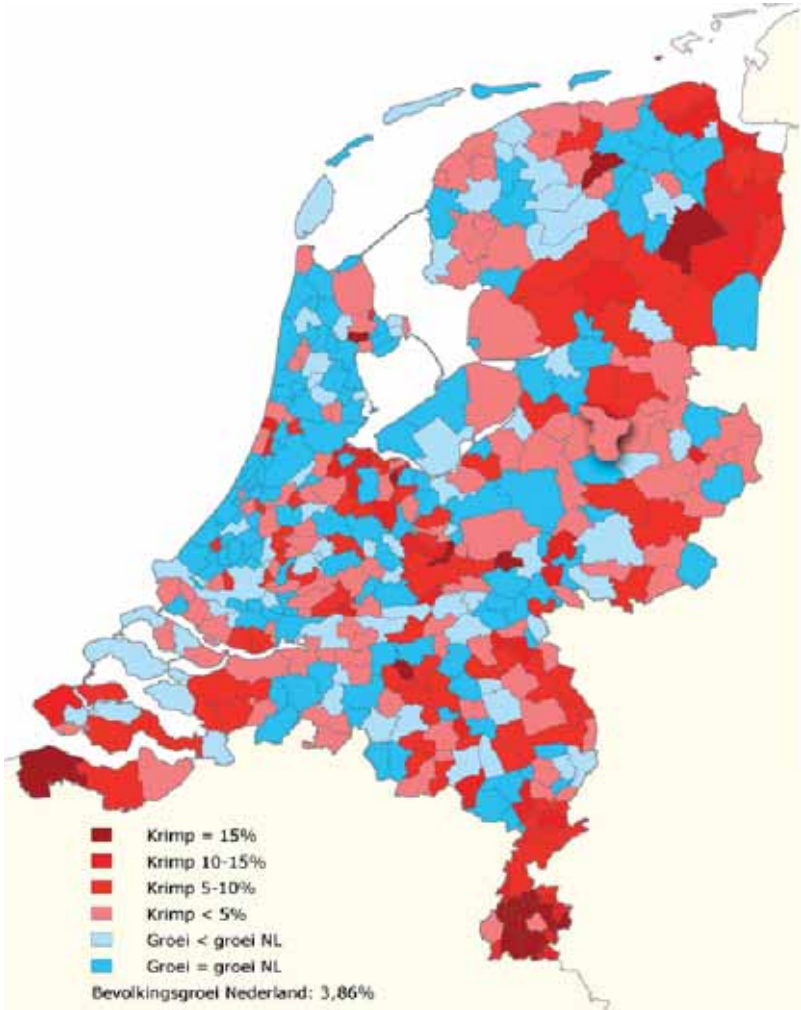
bevolkingsprognose

In het algemeen wordt verwacht dat de bevolkingsomvang in Raalte tot 2025 nog wat verder zal afnemen, zonder dit draconische vormen zal aannemen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de verwachtingen volgens de prognoses van het CBS en Primos. Omdat verwacht wordt dat na 2025/2030 daling van de bevolkingsomvang een veel algemenere trend zal zijn, is bij wijze van doorkijkje de prognose van het CBS voor 2040 toegevoegd.

Verwachte ontwikkelingen				
	Bevolkingsomvang		Aantal huishoudens	
	CBS 2009	Primos 2009	CBS 2009	Primos 2009
2009	36.890	37.010	14.890	14.490
2015	36.160	36.930	15.100	15.150
2025	36.260	36.770	15.800	15.990
2040	36.150		15.600	
2009-2015	-730 (2%)	-80 (0%)	210 (1%)	660 (2%)
2009-2025	-630 (2%)	-240 (1%)	910 (6%)	1.500 (7%)
2009-2040	-740 (2%)		710 (5%)	

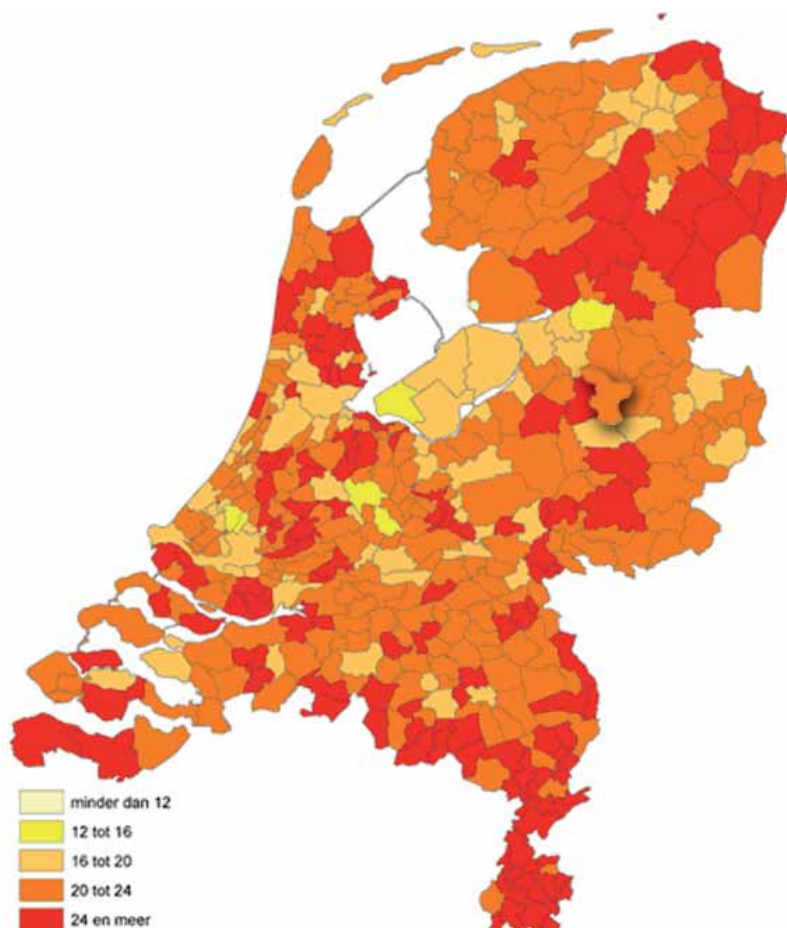
bron: RIGO / CBS Statline (2010)

Uit de tabel kan geconcludeerd worden, dat voor de periode tot 2025 rekening gehouden moet worden met een daling van de bevolkingsomvang met 1 tot 2%. Gezinsverdunning en voortgaande vergrijzing leiden er echter tegelijkertijd toe, dat het aantal huishoudens in die periode toeneemt met 6 tot 7%. De gemiddelde huishoudengrootte neemt af naar 2,3 personen. Het doorkijkje naar 2040 wijst er overigens op dat het verstandig kan zijn om met behoefteramingen aan de voorzichtige kan te blijven.



Tot 2025 zal vooral sprake zijn van flinke verschuivingen in samenstelling van de huishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen zal naar verwachting aanzienlijk gaan afnemen, tegen een forse toename van het aantal (oudere) huishoudens zonder kinderen. De demografische druk (de verhouding tussen productieve bevolking en niet productieve bevolking) zal vooral onder invloed komen te staan van vergrijzing. Uit de analyses van het RIGO blijkt dat die gemiddeld met 163% zal toene-

men. Uitschieters worden daarbij worden gevormd door Raalte (179%), Mariënheem (227%), Nieuw-Heeten (266%) en Laag Zuthem (202%). De vraag naar voorzieningen zal wijzigen met deze veranderende opbouw: bijvoorbeeld meer zorg, minder basisonderwijs.



vergrijzing 2025 (Planbureau voor de Leefomgeving / CBS)

1.2 Wonen

bestaande woningvoorraad

De gemeentelijke woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen. Het betrekkelijk geringe aantal meergezinswoningen (8% van de totale woningvoorraad) is geconcentreerd in Raalte (75%) op grote afstand gevolgd door Heino (14%). Voorts bestaat 35% van de voorraad uit huurwoningen, opnieuw geconcentreerd in Raalte (79%). Opvallend is het aantal 'nultredenwoningen' in de gemeente: bijna een derde van de totale woningvoorraad en in Luttenberg, Broekland, Laag Zuthem en Lierderholthuis zelfs 40% of meer.

behoefteprognose

In totaal neemt de behoefte aan woningen tot 2025 volgens het RIGO toe met ongeveer 1.500. De gesignaleerde verschuiving in de huishoudens heeft echter ook een flink effect op de samenstelling van die behoefte. Vanwege de afname van de gezinnen met kinderen neemt ook de behoefte aan eengezinswoningen af. Volgens het RIGO zal in 2025 sprake zijn van een overschot aan eengezinswoningen in de huursector van 600 tot 700 woningen. Daar staat dan een stijgende behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector van zo'n 1.000 woningen tegenover. Per saldo zal echter het aandeel eengezinswoningen in de woningvoorraad afnemen van 88% naar 83%. Individualisering en vooral vergrijzing leiden ertoe dat de behoefte aan meergezinswoningen bijna verdubbelt. Het aandeel ervan in de totale voorraad zal erdoor toe moeten gaan nemen van 8% naar 12%.

De onderstaande tabel geeft het overzicht volgens twee scenario's. Bij de 'Zwarecrisisvariant' (ZWC) heeft de crisis een grote impact op zowel de korte als de lange termijn en bij de 'Lichte crisisvariant' (LC) trekt de economie na een lichte dip weer aan. Het verschil in de effecten van deze scenario's uit zich vooral in de verhoudingen tussen huur en koop en daarbinnen in de verhoudingen tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen, niet in de totale toename van de behoefte.

structuur van de woningvoorraad

De vergrijzing leidt ertoe, dat binnen de nieuw te bouwen woningen en zwaar accent gelegd zal moeten worden op de zogenoemde nultredenwoningen. Deze zullen voor een belangrijk deel in of nabij woonservicezones of -complexen gebouwd moeten worden. De gemeente zet er wat dit betreft op in om per 2015 al 50% van de huishoudens woonachtig te doen zijn in enigerlei vorm van woonservicegebied. Omdat

de vergrijzing er in absolute zin het grootst zal zijn, concentreert die opgave zich op de kern Raalte. Bouwen voor ouderen én het bouwen van eengezinswoningen in het duurdere koopsegment kunnen als de strategische pijlers van het behoefteprogramma worden gezien. Beide moeten ze - als de economie weer wat aantrekt - doorstromingsprocessen op gang brengen die met name goedkope woningen voor starters en andere doelgroepen op de markt moeten brengen. Daarnaast is het voor het nieuwbouwprogramma belangrijk om rekening te houden met de over het algemeen sterke binding met de kernen. De nieuwbouwopgave van de gemeente moet op de eigen bevolking gericht zijn. De onderste tabel laat dit zien.

Benodigde woningvoorraad in 2025						
Categorieën		Voorraad 2009	Scenario ZWC		Scenario LC	
			Behoefte 2025	Toename	Behoefte 2025	Toename
Koop	eengezins	9.320	10.270	950	10.430	1.110
	meergezins	420	740	320	750	330
	eg of mg	250	360	110	360	110
	Totaal	9.990	11.370	1.380	11.540	1.550
Huur	eengezins	3.260	2.650	-610	2.530	-730
	meergezins	670	950	280	930	260
	eg of mg	240	480	240	450	210
	Totaal	4.170	4.080	-90	3.910	-260
Huur of Koop	eengezins	-	110	110	110	110
	meergezins	-	70	70	70	700
Totaal		14.160	15.620	1.460	15.620	1.460

bron: RIGO (2010)

Binding aan de kernen		
	Verhuiscapiteel	In eigen kern
Broekland	50	40%
Heeten	140	57%
Heino	460	76%
Luttenberg	50	80%
Mariënheem	50	60%
Nieuw Heeten	40	75%
Raalte	1.550	88%
Overige kernen	70	57%
Binnen gemeente	2.410	85%

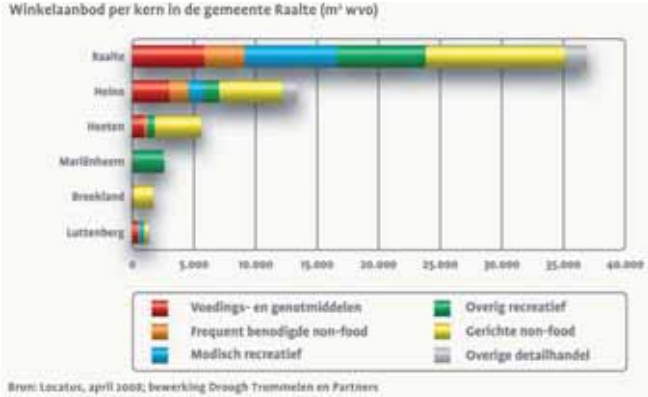
bron: RIGO (2010)

1.3 Winkelstructuur

winkelaanbod

Volgens de recente Detailhandelsstructuurvisie (dtNp, 2009) is in de gemeente Raalte bijna 62.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) aanwezig, verdeeld over ruim 210 winkelverkooppunten. Met 37.000 m² wvo ligt het grootste aanbod in de kern Raalte (centrum en buurcentrum 't Raan). Opvallend is de afwezigheid van een cluster volumineuze detailhandel. Wel liggen in Raalte en Heino enkele solitaire aanbieders. In totaal bedraagt het verspreide aanbod in de gemeente 24.000 m² wvo.

Het winkelaanbod in het centrum van Raalte bestaat uit 100 verkooppunten. Het totale winkelloppervlak is met ongeveer 23.000 m² wvo behoorlijk groot in vergelijking met centra van kernen met ongeveer hetzelfde inwonertal. De achtergrond daarvan is de vrij grote regionale verzorgingsfunctie van Raalte. In alle branches is meer aanbod aanwezig dan gemiddeld. Het recreatieve winkelaanbod bestaat uit ruim 10.000 m² wvo en is opgebouwd uit formules als Hema, Intertoys, Intersport, Expert, Music Store en modezaken als Scapino, Wibra, Ziengs, M&S Mode en Livera. Ook het aanbod aan boodschappenwinkels is relatief groot. In het centrum liggen drie supermarkten (C1000, Albert Heijn en Jumbo) en een discountsupermarkt (Aldi). Voorts zijn er twaalf versspecialzaken aanwezig. Subtrekkers in de non-food zijn Xenos, Marskramer, DA, Kruidvat en Trekpleister. De winkels zijn gemiddeld behoorlijk groot (220 m² wvo tegen 180 m² in vergelijkbare kernen). Ook ligt het aantal filialen in het centrum van Raalte hoog (40% van het totale aanbod tegen 30% in vergelijkbare centra).



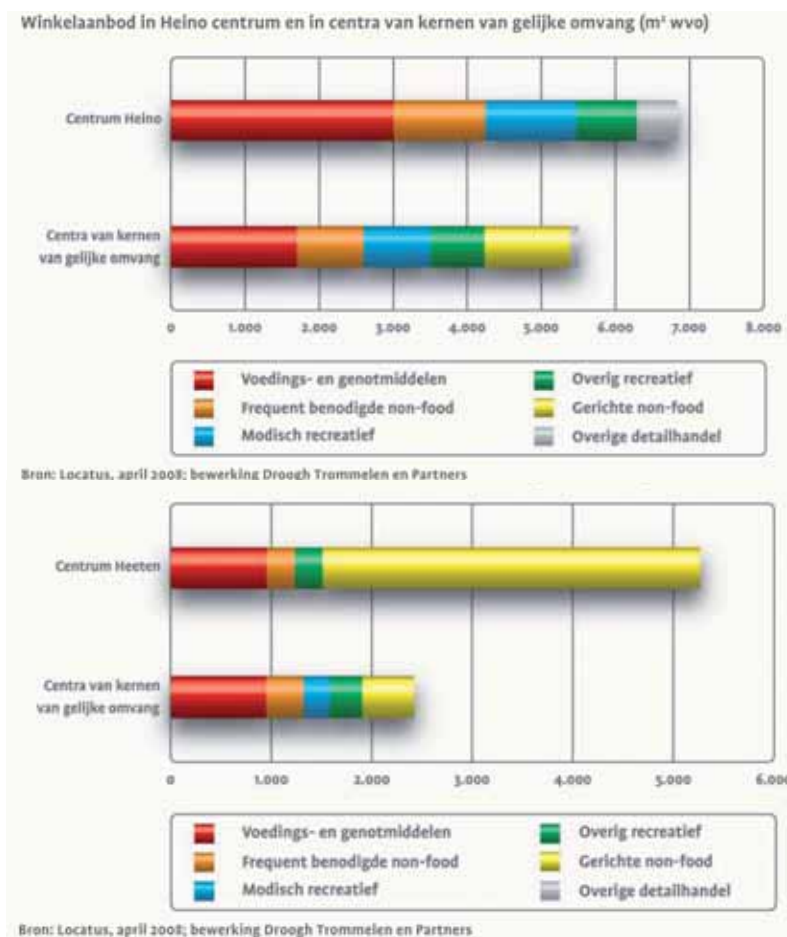


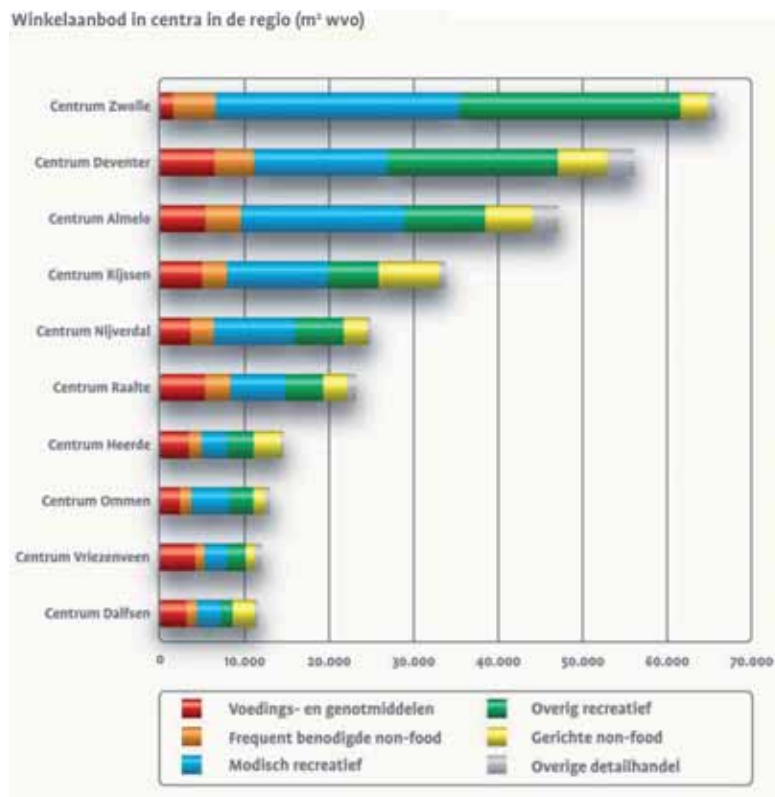
In Raalte Noord ligt ook nog buurtwinkelcentrum 't Raan. Het bestaat uit een supermarkt (C1000) en een bloemenwinkel. Daarnaast is er een makelaarskantoor gevestigd, een centrum voor fysiotherapie en twee horecagelegenheden.

Het centrum van Heino biedt ongeveer 6.800 m² wvo, verdeeld over zo'n 30 winkels. Vergeleken met kernen met een gelijk inwonertal is het winkelaanbod er relatief groot. In veel branches is meer aanbod aanwezig dan gemiddeld, alleen in de gerichte non-food is geen aanbod aanwezig. De belangrijkste winkels zijn de drie supermarkten. De C1000 heeft een eigentijdse omvang, terwijl de Boni en de Aldi relatief klein zijn. Het overige aanbod bestaat uit formules als Ter Stal, Bruna en DA. Het gaat in Heino vooral om winkels in de (semi-)boodschappenbranche. Voor een centrum dat op dorpsniveau functioneert, is het aanbod volgens de detailhandelsstructuurvisie niet compleet.

Ten tijde van het opstellen van de Detailhandelsvisie bestond het centrum van Heeten uit 13 winkels met een totaal winkeloppervlak van bijna 5.300 m² wvo. Woninginrichter Boerhof is inmiddels gesloten. Wordt deze buiten beschouwing gelaten, dan bestaat het aanbod uit ongeveer 1.500 m² wvo. Daarmee heeft Heeten een iets kleiner aanbod dan gemiddeld in vergelijkbare kernen het geval is. De belangrijkste winkel in het centrum is de relatief kleine Plus supermarkt (750 m² wvo). Het overige aanbod bestaat uit relatief kleine voedingswinkels (bakkerij, slager) en frequent nodige non-food artikelen. Voorts zijn er een rijwielhandel, twee horecagelegenheden en twee banken gevestigd. Voor een klein dorpscentrum is het aanbod redelijk compleet, zij het wel verspreid gelegen.

Ook Luttenberg heeft een klein dorpscentrum. Het winkelaanbod beslaat ruim 1.000 m² wvo, verdeeld over acht verkooppunten. Het aanbod is daarmee klein in vergelijking met kernen met een vergelijkbaar inwonertal (2.000 m² wvo). De belangrijkste winkel is een kleine Coop (500 m² wvo). Het overige aanbod bestaat uit een antiekwinkel, een doe-het-zelf-zaak en een modewinkel. Daarnaast is er een gezondheidscentrum en wat horeca gevestigd. Door het ontbreken van boodschappenwinkels naast de supermarkt, is het aanbod in Luttenberg voor een dorpscentrum betrekkelijk incompleet.





uit: Detailhandelsstructuurvisie Raalte (dtNp, 2009)

positie winkelapparaat

Het centrum van Raalte neemt met ongeveer 23.000 m² wvo een middenpositie in binnen de hiërarchie van winkelcentra in de regio. De centra van Zwolle, Deventer en Almelo zijn verzorgende centra van een bovenregionaal niveau. Ze kennen een relatief groot aanbod aan modewinkels en andere recreatieve branches. In combinatie met de vele horecagelegenheden en culturele functies hebben deze centra een sterk recreatief karakter. Voorts zijn in deze steden (buiten de centra) ook grootschalige clusters in de volumineuze detailhandel (zoals woonboulevards) aanwezig. Raalte is wat dit betreft vooral georiënteerd op Deventer en Zwolle en maar nauwelijks op Almelo.

De centra van Rijssen (34.000 m² wvo) en Nijverdal (25.000 m² wvo) hebben kleinere regionale verzorgingsfunctie en een aanbod dat min

of meer vergelijkbaar is met dat van het centrum van Raalte. Binnen de regio zijn dit volgens de Detailhandelsstructuurvisie de belangrijkste concurrerende centra. Dat geldt dan met name voor Nijverdal, dat op relatief korte afstand van Raalte ligt en via de N35 ook goed bereikbaar is. Streekverzorgende centra als Heerde, Ommen, Dalfsen en Vriezenveen kennen slechts een beperkt (recreatief) aanbod en zijn vanuit Raalte ook minder goed bereikbaar.

trends

koopkrachtbinding

Voor Heino en Raalte zijn in 2010 koopstromenonderzoeken gedaan.¹ Hieruit blijkt een nog altijd sterke binding van de plaatselijke bevolking voor dagelijkse boodschappen (Raalte 88%). Wel is deze aan het dalen: in Heino is een afname van 13% sinds 2005 genoteerd, in Raalte met 10%. Wel is er in Raalte een sterke stijging waar te nemen in het aantal mensen van buiten het dorp dat in Raalte boodschappen doet: maar liefst 51%. Het totale draagvlak voor dagelijkse boodschappen is in Raalte dan ook gestegen met 4%. In Heino is dit draagvlak iets gedaald (2%).

De binding voor niet-dagelijkse boodschappen ligt in Raalte op 59%, een daling van 21% sinds 2005. Deze cijfers variëren echter per branche: woningbranche (-23%) en electro (+27%). Ook de regionale aantrekkingskracht is licht gedaald, tot 52%. In Heino is eveneens een daling in de branche voor niet-dagelijkse artikelen te zien van 19%. De kledingbranche is hier de sterkste daler. De regionale aantrekkingskracht is gelijk gebleven. Nabijheid en aanwezigheid van parkeervoorzieningen zijn de voornaamste factoren van toestroom en binding, maar ook de andere onderzochte aspecten scoren positief.

schaalvergroting en kritische consumenten

De traditionele hiërarchische winkelstructuur van buurwinkelcentra, wijkwinkelcentra en grote binnensteden is de afgelopen decennia aangevuld met nieuwe winkelgebieden zoals themacentra (Outlets en Gardencentres), winkelclusters op verkeerslocaties (zoals AH to go op de stations en tankshops) en grootschalige detailhandelsvestigingen (woonboulevards zoals in Zwolle en Zutphen, Ikea Hengelo). Als gevolg

1. I&O Research, 2010

Top 25 van winkelgebieden met de hoogste omzet

nr.	centrumgebied	Omzetten in miljoenen euro's		
		dagelijkse artikelen	niet-dagelijkse artikelen	totaal
1	Enschede centrum	55	314	369
2	Apeldoorn centrum	52	280	331
3	Zwolle centrum	28	268	295
4	Emmen centrum	44	193	237
5	Hengelo centrum	36	160	197
6	Deventer centrum	37	135	172
7	Almelo centrum	43	118	161
8	Zutphen centrum	50	93	143
9	Hengelo, Plein Westermaat	-	142	142
10	Rijssen centrum	43	86	129
11	Oldenzaal centrum	43	72	115
12	Raalte centrum	44	57	101
13	Hardenberg centrum	46	55	101
14	Nijverdal centrum	39	49	87
15	Kampen centrum	19	63	82
16	Steenwijk centrum	26	44	70
17	Deventer, Runshop Center De Snippeling	-	65	65
18	Vriezenveen centrum	39	19	59
19	Twello centrum	35	23	59
20	Almelo, Woonboulevard	-	59	59
21	Enschede, Schuttersveld	-	58	58
22	Borne centrum	26	29	55
23	Zutphen, Gerritsenweg	-	48	48
24	Goor centrum	27	20	47
25	Wierden centrum	24	22	47

hiervan en van een voordurende schaalvergroting is het winkelvloeroppervlak in Nederland de afgelopen vijftientig jaar verdubbeld. De steeds mobielere consument heeft aanzienlijk meer keuzemogelijkheden en maakt daar ook gebruik van. Voor kleinschalige winkelclusters wordt het evenwel steeds moeilijker om aan de toenemende eisen te voldoen. De consument verwacht een compleet aanbod én keuze, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen.

De noodzakelijke massa (aantal m² wvo) neemt dan ook toe en daarmee trouwens ook weer het benodigde aantal klanten. Een gevolg van deze trend naar schaalvergroting is, dat de traditionele buurtcentra langzaam maar zeker uit de voorzieningenstructuur verdwijnen. De verwachting van dtNp is ook dat het aantal kleine supermarkten (< 700 m² wvo) erdoor zal afnemen, ten gunste van steeds grotere servicesupermarkten (1.200–2.000 m² wvo). De kwaliteit en omvang van een supermarkt worden voorts steeds bepalender voor de trekkracht van een boodschappencentrum. In de afgelopen jaren is het aandeel van de supermarkten in de bestedingen aan voedsel en genotmiddelen sterk toegenomen, ten koste van de speciaalzaken. Deze krijgen het dan ook steeds moeilijker. Andersom zorgt een supermarkt voor een grotere bezoekersstroom,

waarvan ook nabijgelegen speciaalzaken blijken te kunnen profiteren. In kledingwinkels wisselen collecties elkaar steeds sneller af om de consument te prikkelen en te verleiden tot aankoop. Samen met de sterke concurrentie op prijs en assortiment zorgt dat ervoor dat ook in de kledingbranche het aantal grootschalige winkels toeneemt. De vestigingen van H&M in Maastricht en Eindhoven bereiken al een omvang van 1.750 tot 2.000 m² wvo.

Het gemiddelde winkeloppervlak van een MediaMarkt bedraagt 3.600 m² wvo en dat van een Intersport in de binnensteden 1.400 m² wvo. Beide behoren tot een winkeltype dat zich mede richt op een recreatief publiek. Door hun brede en diepe assortiment trekken ze veel bezoekers. Ze zijn belangrijk als trekker van een winkelgebied, maar kennen een zodanig eigen bezoekersstroom, dat ze ook solitair kunnen functioneren. Ze behoren ook tot het type ketens dat zowel op perifere (GDV) locaties als in de binnensteden vestigingen kan hebben (soms zelfs tegelijkertijd).

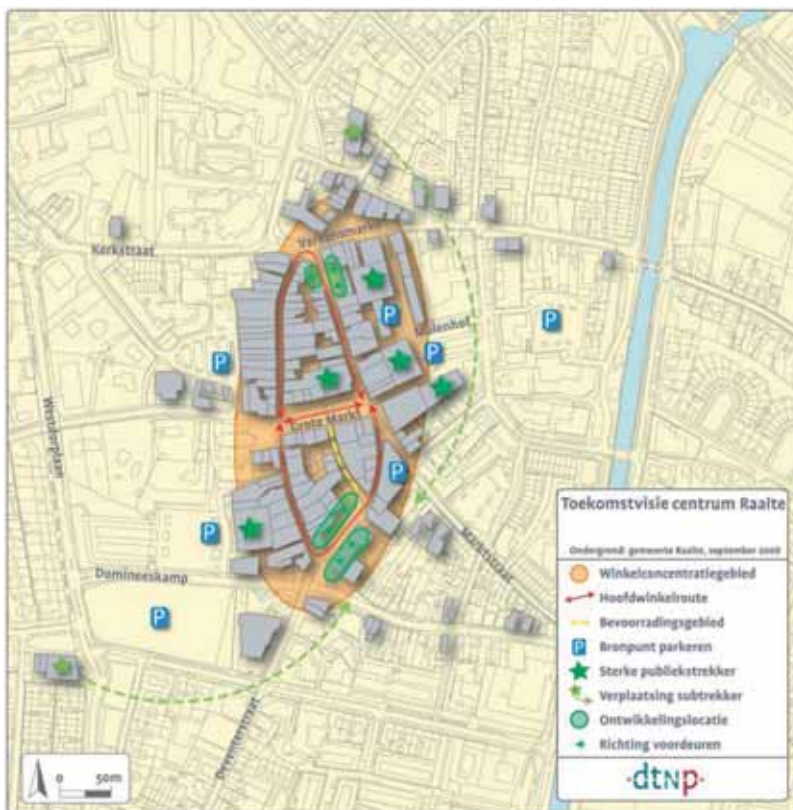
branchevervaging en internetwinkels

Van een heel andere orde is de tendens naar branchevervaging. Zo zijn er supermarkten die ook een beperkt assortiment boeken en DVD's verkopen of supermarktdiscounters die eveneens huishoudelijke artikelen, fietsen, TV's en computers in de aanbieding hebben. En er zijn ook bouwmarkten die speelgoed aanbieden en tuincentra die eveneens huishoudelijke artikelen verkopen. Met name op locaties buiten de reguliere winkelgebieden is die tendens sterk.

Van weer een andere orde is de toename van de populariteit van winkelen via internet. De meest succesvolle aanbieders zijn de al bestaande postorderbedrijven en een grote nieuwe aanbieder als Bol.com. Inmiddels hebben alle grote winkelketens in Nederland een webwinkel en ontwikkelt een toenemend aantal gespecialiseerde kleinere winkels neveninkomsten via internet. Bijna 60% van de bestedingen via internet betreft diensten (vliegtickets, verzekeringen, films en muziek). De overige 40% betreft goederen. Ondanks de snelle toename hiervan, gaat het nog steeds niet om enorme bestedingen. De verwachting is dan ook dat internet als verkoopkanaal geen erg grote invloed zal hebben op de reguliere verkoop van goederen. Op de langere termijn zou internet in kleinere verzorgingsgebieden een interessant verkoopkanaal worden. Internet supermarkten kunnen in de toekomst een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau in kleine kernen of buurten waar vanwege het beperkte draagvlak geen winkels meer zijn.

structuurversterking

In 2007 heeft de provincie de Detailhandelsvisie Overijssel vastgesteld. Daarin wordt voor een bovenlokaal centrum als Raalte uitgegaan van versterking van de verzorgingsfunctie. Het accent ligt daarbij op een compleet (semi)dagelijks aanbod, ondersteund door een substantieel aanbod aan niet-dagelijkse voorzieningen en recreatief winkelen. Voor lokaal verzorgende centra als Heino, Heeten, Luttenberg en 't Raan wordt uitgegaan van behoud van de winkelvoorzieningen met accent op de boodschappenfunctie. Er moet voldoende ruimte zijn voor schaalvergroting van supermarkten. Op zich sluit dat beleid aan op de ambities die de gemeenteraad heeft verwoord in de Toekomstvisie Raalte 2020. Het streven is om de voorzieningen in de dorpen waar mogelijk te behouden om de leefbaarheid op peil te houden. Daarnaast zal het winkelaanbod in Raalte Centrum zich meer moeten gaan onderscheiden van andere winkelcentra. Om Raalte Centrum aantrekkelijker



uit: Detailhandelsstructuurvisie Raalte (dtNp, 2009)

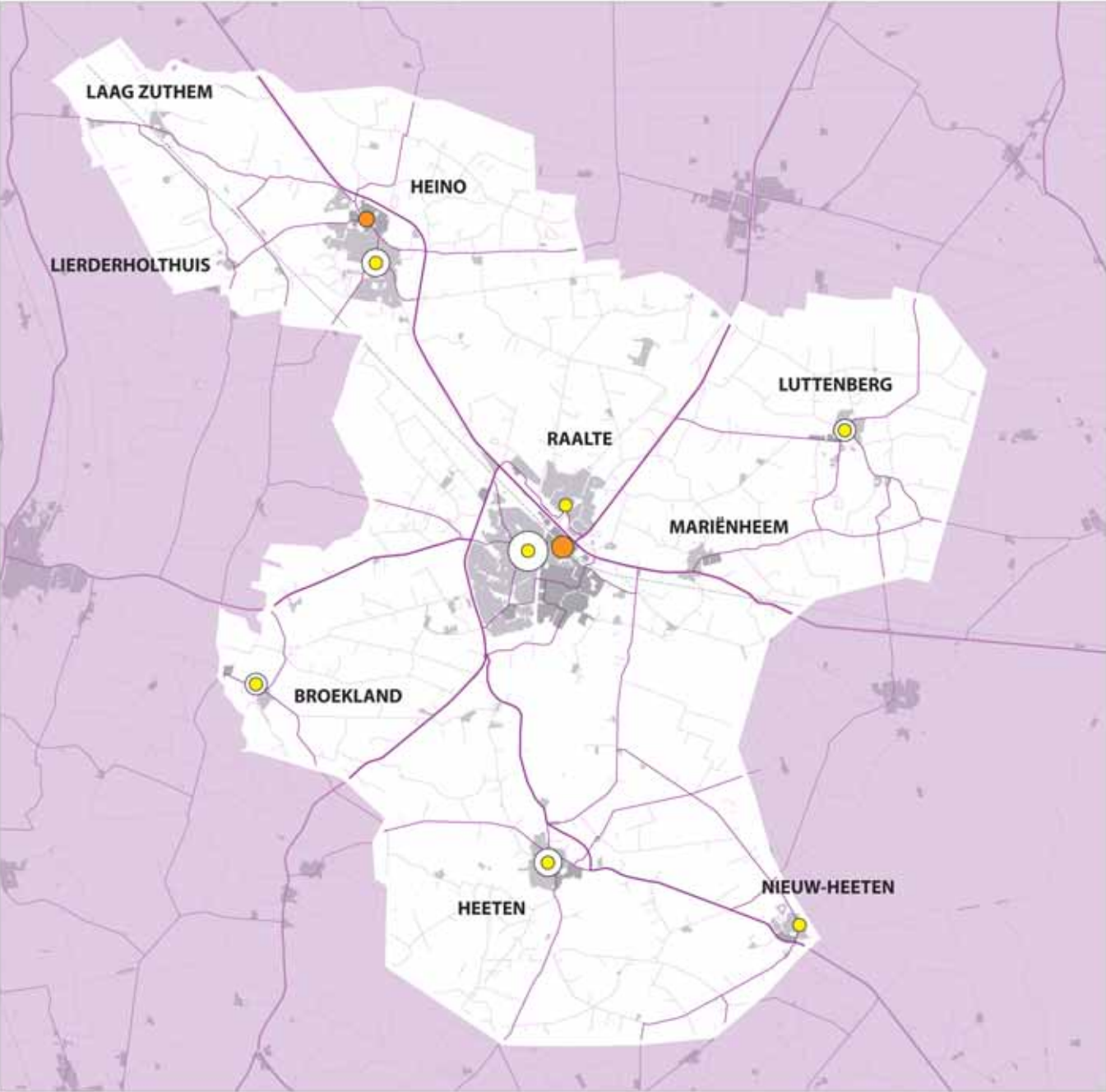
te maken, zet Raalte in op kwaliteitsverbetering van het winkelgebied. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een betere routing voor auto's en voetgangers, tussen parkeerplaatsen en (winkel)voorzieningen. Het gemeentelijke beleidskader bedrijventerreinen maakt grootschalige detailhandel mogelijk onder de voorwaarden, dat het geen dagelijkse goederen betreft, aanvullend is op Raalte centrum en geen ontwichting veroorzaakt (aantoonbaar via distributie-planologisch onderzoek).

dagelijkse boodschappen

Buiten Raalte is in de dorpen Heino, Heeten, Luttenberg en Nieuw-Heeten sprake van winkelaanbod gericht op de dagelijkse boodschappen. In de andere kleine dorpen is dat aanbod zeer beperkt aanwezig (kleine buurtsuper in Broekland). De tendens tot schaalvergroting zal er evenwel toe leiden, dat de kleinschalige winkelclusters het steeds moeilijker gaan krijgen. Tegen deze achtergrond kan de gemeente proberen het voorzieningenniveau op peil te houden door in te zetten op verbetering van het ondernemersklimaat. Dat kan bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor schaalvergroting en door de bereikbaarheid te verbeteren. Behalve voor de C1000 in Heino geldt zo'n inzet voor alle andere dorpen. Daarbij moet bedacht worden dat een eigentijdse super al gauw een omvang heeft van 1.000 tot 1.200 m² vwo. Uitgaande van de geraamde bevolkingsgroei wordt verwacht dat er het komende decennium een uitbreidingsruimte in Raalte Centrum zal zijn van ongeveer 1.300 m² vwo. Volgens de detailhandelsstructuurvisie is er nog ruimte voor één nieuwe supermarkt. Voor uitbreiding op het gebied van duurzame en overige goederen ontstaat vervolgens te weinig marktruimte.

parkeren

De bezoekersstromen die daarbij horen, kunnen ook extra draagvlak leveren voor de nabijgelegen voorzieningen, maar zullen eveneens de parkeerdruk vergroten. Op dit moment zijn er in alle kernen over het geheel genomen ruim voldoende parkeervoorzieningen. Wel is het zo dat er bijvoorbeeld nabij de grotere supermarkten soms extra drukte is, zodat niet zozeer sprake is van een capaciteitsprobleem als wel een verdelingsprobleem. Verwacht wordt dat de totale capaciteit minimaal tot 2020 zal voldoen.



VOORZIENINGEN

winkelvoorzieningen

- dagelijkse voorzieningen
voeding & persoonlijke verzorging
- niet-dagelijkse voorzieningen
alle overige artikelen
- perifere detailhandel (pdv)
Raalte & Heino

koopkrachtbinding Raalte (2005)	
dagelijkse artikelen	97%
niet-dagelijkse artikelen	74%
koopkrachttoevoeiing:	
dagelijkse artikelen	23%
niet-dagelijkse artikelen	48%

oppervlaktes vvo

Raalte-centrum	* 23.000 m2
Raalte 't Raan	1.000 m2
Raalte pdv	6.650 m2
Heino	6.800 m2
Heino pdv	3.000 m2
Heeten	5.300 m2
(waarvan woninginrichting 3.800 m2)	
Nieuw-Heeten	
Luttenberg	1.100 m2
Broekland	1.700 m2
(voorn. tuin en doe het zelf)	
verspreid	+/- 14.000 m2
Raalte totaal	62.000 m2

* vergelijkbare kernen 15.600 m2

bron: detailhandelsstructuurvisie Raalte



1.4 Maatschappelijke voorzieningen

aanbod aan voorzieningen

zorg

In de gemeente Raalte zijn in totaal negen huisartsenpraktijken gevestigd, waarvan vijf in de kern Raalte. Een daarvan (de huisartsengroep Raalte) functioneert nadrukkelijk bovenlokaal en houdt ook spreekuren in Heeten, Nieuw-Heeten en Broekland. Voorts kent Heino een eigen huisartsenpraktijk, evenals Mariënheem en Luttenberg. Deze laatste houdt ook apotheek, net zoals de huisarts die spreekuur houdt in Nieuw-Heeten. Daarnaast zijn in de kern Raalte drie apotheken gevestigd en in Heino één. De kern Raalte telt eveneens zeven en de kern Heino twee tandartspraktijken. Voorts zijn in Raalte een praktijk voor verloskunde en zes praktijken voor fysiotherapie gevestigd en in Heino en Luttenberg één praktijk voor fysiotherapie. Voor ziekenhuiszorg kunnen de inwoners van Raalte terecht in de ziekenhuizen van Deventer, Zwolle en Almelo. Wel is als dependance van het Deventer ziekenhuis in de kern Raalte een polikliniek gevestigd, en op termijn wellicht ook een polikliniek van de Isala Klinieken uit Zwolle. De gemeente zet in op handhaven en uitbreiden van deze voorziening, mede met het oog op toenemende zorgvraag door vergrijzing. De gemeente maakt deel uit van de Gemeenschappelijke Gezondheidsdienst IJssel-Vecht, die in Zwolle domicilie houdt. Dat geldt eveneens voor het Regionale Instituut Ambulante Geestelijke Gezondheidszorg (RIAGG), waarvan ook een vestiging in Deventer aanwezig is. In de gemeente zijn overigens wel vier praktijken voor psychologische hulpverlening gevestigd, waarvan drie in Raalte en een in Heino. Raalte en Heino kennen ook ieder een Zorgloket.

onderwijs

De gemeente Raalte telt (inclusief speciaal onderwijs) twintig basisscholen. Acht daarvan zijn gelegen in de Kern Raalte, evenals twee scholen voor speciaal onderwijs. Heino telt drie basisscholen en Heeten, Luttenberg, Mariënheem, Broekland, Nieuw Heeten, Laag Zuthem en Lierderholthuis ieder één. Het Carmel College Salland in Raalte biedt voortgezet onderwijs voor VWO, HAVO, VMBO en praktijkonderwijs. Landstede Beroepsopleidingen Raalte biedt middelbare beroepsopleidingen op de gebieden van administratie, handel, ICT, gezondheidszorg, onderwijs, diervverzorging en landbouw.

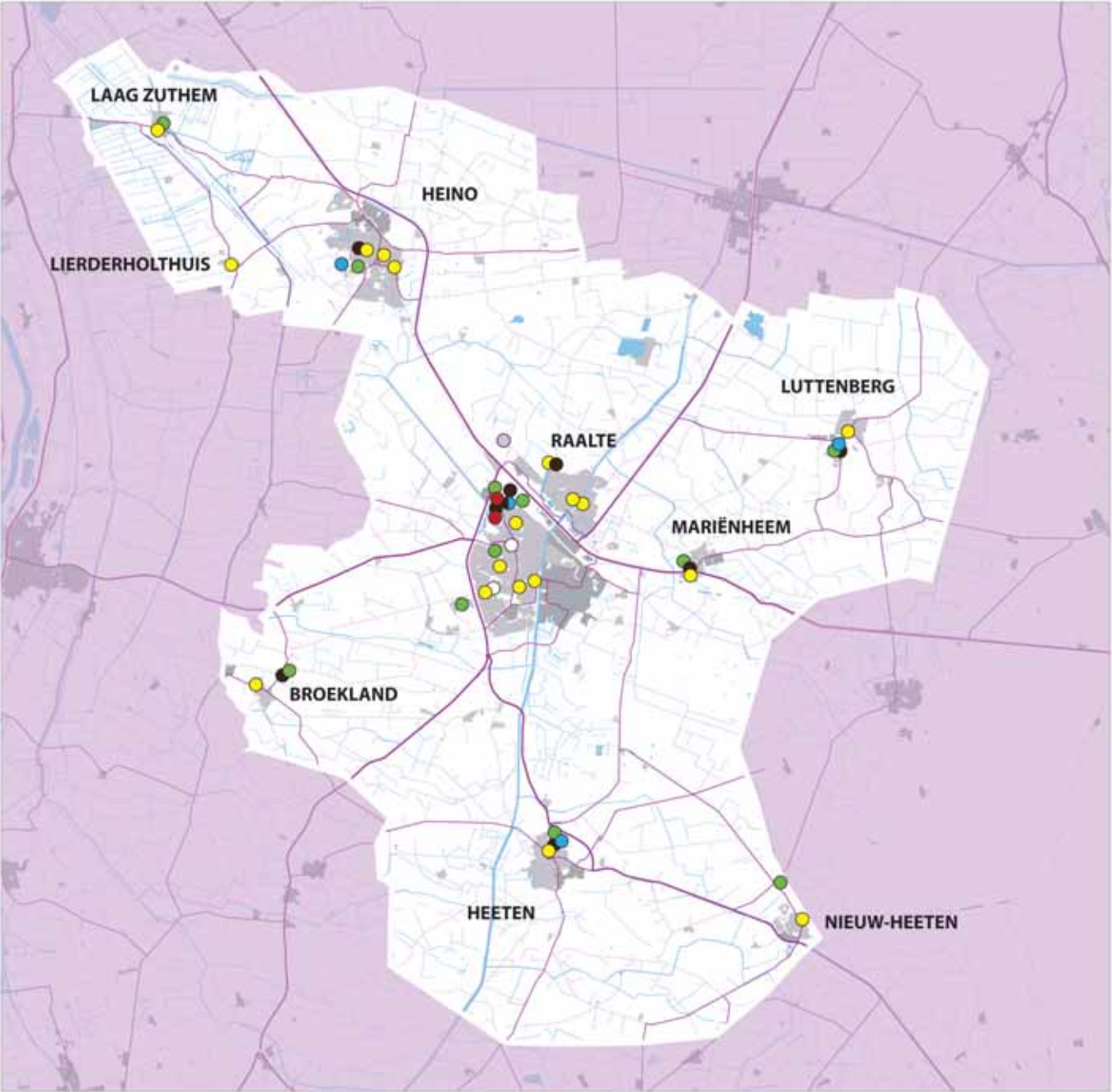
Belangrijk voor het functioneren van het dorpsleven in de verschillende kernen zijn de dorpshuizen. Raalte en Heeten tellen er twee, de overige dorpen allemaal één. De meeste ervan hebben ook een functie als peuterspeelzaal. Raalte beschikt daarnaast ook over twee gemeenschapscentra en acht kinderdagverblijven. In Heino is een kinderdagverblijfsvoorziening en een kinderdagverblijf gevestigd, in Luttenberg en Mariënheem twee kinderdagverblijven en in Heeten en Broekland één. Nieuw-Heeten, Laag Zuthem en Lierderholthuis beschikken niet over een kinderdagverblijf.

cultuur en maatschappelijke instellingen

De dorpshuizen en gemeenschapscentra zijn eveneens belangrijk voor het rijke culturele leven dat de gemeente Raalte kent. Zo kent iedere kern zijn toneelvereniging en telt Raalte in totaal maar liefst twee-entwintig zangkoren (Heino zeven, Raalte zes, Mariënheem en Lierderholthuis twee en Nieuw-Heeten, Laag Zuthem en Luttenberg één). De gemeente telt eveneens veel muziekverenigingen. Voorts kent Raalte twee carnavalsverenigingen en Broekland, Mariënheem, Heeten, Heino en Nieuw Heeten ieder één. In Raalte ligt ook het Hoftheater met 288 zitplaatsen. In Heino biedt het Podium Heino podium activiteiten uit verschillende genres: van cabaret tot kindervoorstelling en van toneel tot concert. In Luttenberg ligt bovendien nog amfitheater het Lommerrijk. De bibliotheken in de gemeente zijn verenigd in de stichting Openbare Bibliotheken Raalte. Deze heeft filialen in Broekland, Heeten, Heino, Luttenberg, Nieuw-Heeten, Marienheem en Raalte. In Laag Zuthem, Lierderholthuis zijn uitleenpunten.

sport

De gemeente telt een kleine vijftig sportverenigingen verdeeld over vrijwel alle denkbare bewegingssporten, vijf rijverenigingen, zes ponyclubs, zeven biljartverenigingen, drie Bridgeclubs, twee damverenigingen, een bowlingvereniging en een motorclub. De accommodatie ervoor is geconcentreerd in de kern Raalte (dertien sportgebouwen, vier sportparken, twee tennisparken, drie maneges, een ijsbaan en het gebouw voor de schutterij), op enige afstand gevolgd door Heino (vier sportgebouwen, een sportpark, een openluchtzwembad, een tennispark, een manege, een ijsbaan en een schietbaan). Heeten, Mariënheem, Broekland en Nieuw-Heeten beschikken alle over een sportgebouw, een sportpark, een tennispark en een manege en Heeten, Luttenberg en Mariënheem eveneens over een ijsbaan. Laag Zuthem beschikt nog niet over sportaccommodatie (wel wordt er een kunstgrasveld aange-



VOORZIENINGEN

- onderwijs**
- basisschool
 - speciaal onderwijs / voortgezet onderwijs
 - voortgezet onderwijs / mbo
- sport**
- zwembad
 - sportveld
 - sporthal en/of sport-/spelzaal
geen gymzalen
- sociaal-cultureel**
- theater

	gemeenschapscentrum / dorpshuis	kinderdagverblijf	bibliotheek
RAALTE	3	8	1
HEINO	1	3	1
HEETEN	1	1	1
LUTTENBERG	1	2	1
MARIËNHEEM	1	2	1
BROEKLAND	2	1	1
NIEUW-HEETEN	1	-	1
LIERDERHOLTHUIS	1	-	1
LAAG ZUTHEM	1	-	1

bron: integraal accommodatiebeleid en accommodatieplan



legd voor recreatieve sportbeoefening buiten verenigingsverband) en Lierderholthuis alleen over een tennisbaan en een manege.

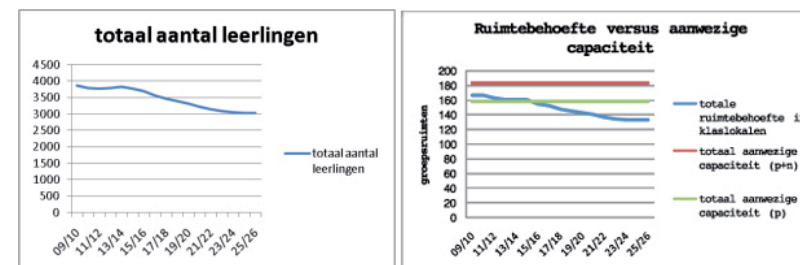
ontwikkelingen

zorg

Gezondheidszorg staat de afgelopen decennia in toenemende mate onder invloed van vermarkting en kostenbeheersing. Dat heeft geleid tot schaalvergroting en clustering van gespecialiseerde zorg in een beperkt aantal grote ziekenhuizen en bijgevolg het verdwijnen daarvan uit de minder verstedelijkte delen van Nederland. Ondanks de veelvuldig gehoorde roep om een meer menselijke maat in - onder andere) - de gezondheidszorg, is de verwachting niet dat dit zal leiden tot schaalverkleining. Sterker nog, kostenbeheersing door het bereiken van schaalvoordelen en efficiencywinst zal er eveneens toe leiden dat de eerstelijnszorg zich in toenemende mate gaat clusteren in grotere eenheden. Daarbij gaat het dan niet alleen om de vorming van grotere gemeenschappelijke huisartsenpraktijken, maar ook om de vorming van integrale centra waarin bijvoorbeeld huisartsenzorg, fysiotherapie, tandartsen, psychologische hulp en apotheken zijn samengebracht. Dat zou betekenen dat deze vormen van gezondheidszorg uit sommige kernen gaan verdwijnen ten gunste van enkele gecentraliseerde clusters van eerste lijnsgezondheidszorg. Uiteraard vloeit de behoefte aan gezondheidszorg in hoge mate voort uit de verwachte demografische ontwikkelingen. Een sterk toenemende vergrijzing betekent voor Raalte (en trouwens voor veel meer gemeenten in Nederland) dat de gezondheidszorg steeds meer in het teken zal gaan staan van geriatrische hulp en een toenemende vraag naar thuiszorg en de nabijheid van servicezones. Hiermee kan tevens worden ingespeeld op de verwachting dat eenzaamheid een steeds belangrijker thema zal worden. Gelet op de grote hoeveelheden kleine kernen binnen de gemeente, telt ook de bereikbaarheid van geclusterde zorg erg zwaar.

basisonderwijs

De verwachte afname van het kindertal, zal voorts invloed hebben op de vraag naar onderwijs. M3V Partners (Strategisch Huisvestingsbeleid Raalte) verwacht op grond daarvan op termijn een flinke overcapaciteit in het basisonderwijs. Dat is inclusief de ontwikkeling van Raalte Noord. Deze overcapaciteit zal zich niet alleen in de kleinere kernen voordoen maar ook in Raalte en Heino. Deze overcapaciteit biedt wellicht kansen



uit: Strategisch Huisvestingsplan Raalte (M3V Partners, 2010)

voor sociaal-culturele activiteiten of commerciële activiteiten zoals dienstverlening.

sport

Ontgroening en vergrijzing van de bevolking zal ontegenzeggelijk ook invloed hebben op de sportbeoefening. Uiteindelijk kan zelfs een overschot aan accommodaties ontstaan, dat maar heel ten dele tegengegaan kan worden door in te zetten op verhoging van de deelnamepercentages. Omdat de moderne oudere (gemiddeld) actief én sportief is, is niet te voorspellen wanneer zich welke overschotten zullen gaan voordoen. Onderzoek daarnaar is overigens wel gewenst, evenals onderzoek naar de mogelijkheden om kostenbesparingen en exploitatievoordelen te bereiken door combinaties tussen sport, onderwijs en/of dorpshuizen aan te brengen.

overige maatschappelijke activiteiten

Sociale samenhang in de dorpen bevordert de leefbaarheid en draagt bij aan de zelfredzaamheid van de inwoners. Ontmoeting en gezamenlijke activiteiten leveren een essentiële bijdrage aan deze sociale samenhang. Hiervoor zijn goede accommodaties nodig. De meeste accommodaties kennen een moeizame exploitatie en/of zijn aan investeringen toe. Het is van belang de functies van voorzieningen in de dorpen te handhaven. Dit betekent dat niet altijd de huidige fysieke voorziening in stand kan blijven maar dat gezocht wordt naar combinaties van functies in betaalbare (multifunctionele) accommodaties. Bij de totstandkoming van multifunctionele accommodaties voert de gemeente de regierol. Hierbij wordt nadrukkelijk partnerschap gezocht met andere partijen om concepten toe te passen die financieel haalbaar zijn, zowel qua investering als exploitatie. In woonwijken zijn speelveldjes zodanig ingericht dat ze uitnodigen tot ontmoeting.

2. Economie & Profilering

De gemeente ligt op een knooppunt van regionale verbindingen, die op enige afstand hun aansluitingen kennen op de (inter)nationale transportasen. De gemeente maakt daardoor geen deel uit van grote economische netwerken en ook de relaties met de stedelijke netwerken van Deventer, Zwolle en zeker Almelo zijn beperkt. Hoewel Raalte wel deel uitmaakt van het (bestuurlijke) netwerk Zwolle-Kampen, behoort het qua ontsluiting tot een periferie die in hoge mate aangewezen is op eigen kracht. Daarin overheerst de landbouw sterk, met bijna een derde van het aantal bedrijven. Merendeels zijn dat gemengde bedrijven met een hoog aandeel melkveehouderij. De gemiddelde omvang ligt onder het nationale gemiddelde en schaalvergroting, intensivering en verbreding voltrekken zich in de gemeente relatief traag. Vanwege het economische belang van deze sector wordt ingezet op ruimte voor ontwikkeling waar dat kan.

Een belangrijke richtinggevende factor wordt daarbij gevormd door de kwaliteit van het landschap. Het karakteristieke landschap, de knusse dorpjes, kleinschalige musea, landgoederen en kleine tot middelgrote verblijfsaccommodaties dragen de positie van de gemeente Raalte als rustig verblijfsgebied en uitvalsbasis naar omliggende toeristische attracties. Versterking daarvan moet het economische profiel van Raalte verbreden en richt zich met name op samenhang tussen fietsroutes en wandelpaden, rustieke horeca en kleinschalige verblijfsaccommodaties.

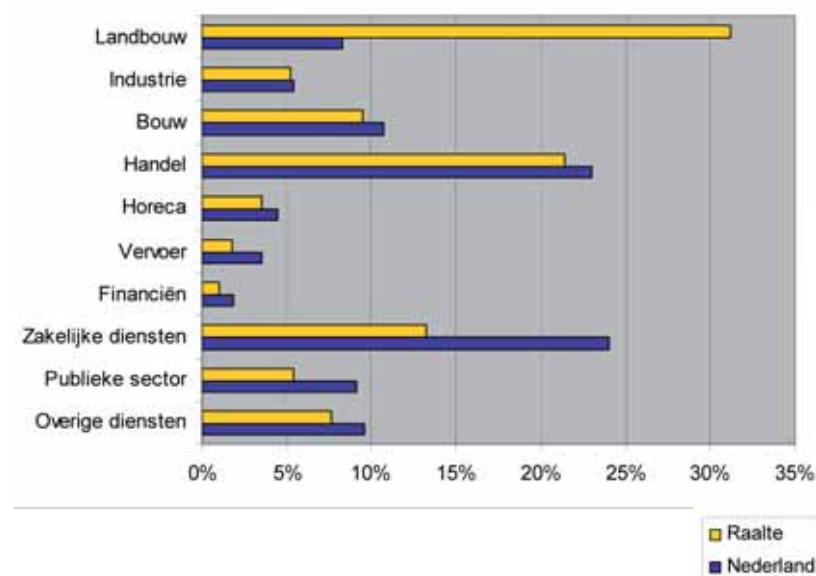
Toegevoegde waarde van de agrarische productie wordt overwegend elders gerealiseerd. Versterking van de positie binnen de agrocluster vergt daarom het aantrekken van bedrijven die zulke producten verwerken en/of veredelen en van hoogwaardige agrarische dienstverlening. In zijn algemeenheid maakt zakelijke dienstverlening een sterke groei door, terwijl handel de meeste werkgelegenheid biedt. Voldoende aanbod van bereikbare bedrijventerreinen blijft dus van belang.

2.1 Bedrijvigheid

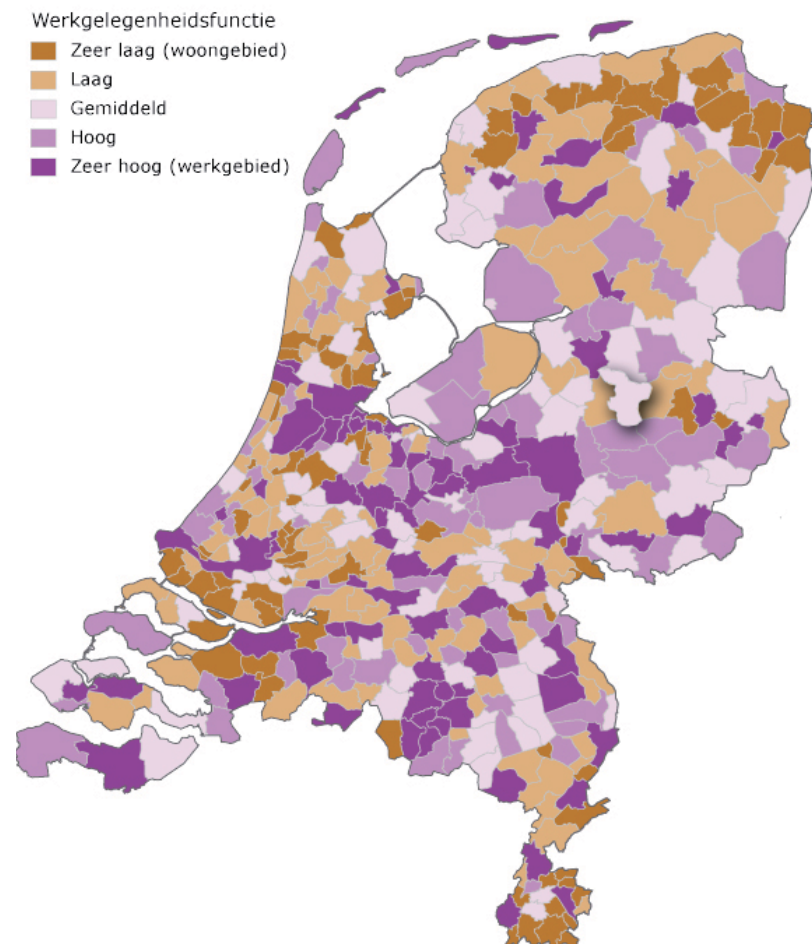
economische structuur

Per 1 januari 2009 telde de gemeente volgens het CBS 2.120 bedrijfsvestigingen. Dat is 12% meer dan in 1997, hetgeen een aanzienlijk lagere groei is dan landelijk werd gehaald (33%). Het aantal banen nam in die periode toe met 25%. Vooral de landbouw is sterk vertegenwoordigd. Met zo'n 640 bedrijven (in 2008) nam deze sector 30% van het aantal vestigingen voor zijn rekening (landelijk is dat 8%). De landbouw levert 1.720 banen en daarmee 11% van de werkgelegenheid (landelijk is dat slechts 3%). Het aantal landbouwbedrijven neemt langzaam af met zo'n 2% in tien jaar (landelijk is dat 25%). Ook de handel is sterk vertegenwoordigd met 470 vestigingen en 3.160 banen. In absolute zin is de groei van de werkgelegenheid in deze sector het grootst: 820 banen in de periode van 1997 tot 2008. Procentueel kende echter de zakelijke dienstverlening met 69% de grootste groei. Het aantal bedrijven nam in deze sector toe met maar liefst 123%, waaronder vooral startende zelfstandigen zonder personeel. Desondanks is de zakelijke dienstverlening nog relatief zwak vertegenwoordigd (13% van het totaal aantal vestigingen tegen een landelijk gemiddelde van 24% en 8% van het aantal

Aandeel vestigingen per sector Raalte en Nederland 2008



bron: Kamer van Koophandel / LISA Vestigingsregister (2010)



werkgelegenheidsfunctie per gemeente
(Planbureau voor de leefomgeving / CBS (2007))

arbeidsplaatsen tegen 18% in Nederland). Ook de groei van het aantal banen in de bouw (46% tegen 17% landelijk) is opvallend. Deze sector is inmiddels dan ook sterk vertegenwoordigd in de gemeente (11% van het aantal arbeidsplaatsen tegen 7% nationaal gezien).

Er zijn 17 bedrijven gevestigd met vijftig of meer werknemers, waarvan drie met meer dan 100 werknemers. De afgelopen tien jaar startten in de gemeente gemiddeld zo'n 100 nieuwe bedrijven per jaar, en de afgelopen drie jaar zelfs bijna 140 bedrijven per jaar. De meeste daarvan zijn actief in de facilitaire diensten, de persoonlijke diensten en de bouw.

positie

In de gemeente kruisen twee regionale wegen (N35 en N348). Via twee stations (Raalte en Heino) is aansluiting op de regionale spoorlijn van Zwolle naar Almelo. Zowel de N35 als de N348 hebben te kampen met doorstromingsproblemen, in de gemeente vooral rond de kern Raalte. Er wordt dan ook al jaren gesproken over het opwaarderen van de N35 tot 2x2 rijstroken, over het gehele traject tussen Zwolle en Almelo. De problematiek rond de N348 spitst zich vooral toe op de bajonetvormige aansluiting op de N35, waardoor het gedeelte N35 tussen Raalte en Raalte-noord in feite dubbel wordt belast, met alle congestieproblemen van dien. De verkeersdruk op de N348 kan nog toenemen als de N337 over de IJsseldijk (de Rijksstraatweg) op termijn wordt afgewaardeerd. Tenslotte wordt in de Omgevingsvisie Overijssel ingezet op het opwaarderen van de spoorverbinding Zwolle - Almelo (tweesporigheid, inhaalsporen waar nodig, electrificatie). De gemeente ondersteunt deze inzet, overigens met de kanttekening dat daarbij rekening moet worden gehouden met de leefbaarheid in met name Laag Zuthem.

De arbeidsmarkt in de gemeente Raalte functioneert vooral op subregionaal niveau, dat wil zeggen ten behoeve van de eigen inwoners en die van haar directe omgeving (Trendbureau Overijssel). De pendelrelaties op de omliggende grote steden zijn in ieder geval beperkt. De enige pendelrelatie van enige importantie is die op Deventer. Ook blijkt uit analyses van het Trendbureau Overijssel, dat de zakelijke relaties van de bedrijven zich eveneens overwegend tot de directe omgeving beperken. De belangrijkste (maar nog steeds beperkte) financiële relaties worden onderhouden met Deventer, Zwolle en (nog iets beperkter) met Zutphen. Dat wil natuurlijk nog niet zeggen dat de bedrijven in de gemeente Raalte uitsluitend van gemeentelijk belang zijn. In de economische visie van de gemeente (Raalte in Bedrijf) wordt op dit punt

geconcludeerd, dat de agrarische sector niet alleen sterk is, maar ook stevig verbonden is met industrie en handel die de gemeentegrenzen overstijgen. Evenzeer kan dat gelden voor de bouw, die zowel naar arbeidsplaatsen als naar groei een sterke positie in Raalte inneemt.

Met een aandeel van 3,4% in de lokale economie blijft het aandeel van toerisme en recreatie thans nogal achter bij het aandeel dat deze sector in de omliggende landelijke gemeenten heeft. Vanwege de verwevenheid met andere sectoren, is het voor de gemeente eveneens van groot belang dat de agrarische sector sterk blijft, al zal de bijdrage ervan aan de werkgelegenheid (nog) verder afnemen. Mede daardoor moet versterking van de economie met name bijdragen aan het scheppen van werkgelegenheid voor lager opgeleiden. Lager opgeleiden zijn al in het (op zich lage) werklozenbestand oververtegenwoordigd, terwijl alle trends laten zien dat met name daar de werkgelegenheid steeds meer onder druk zal komen te staan.

trends

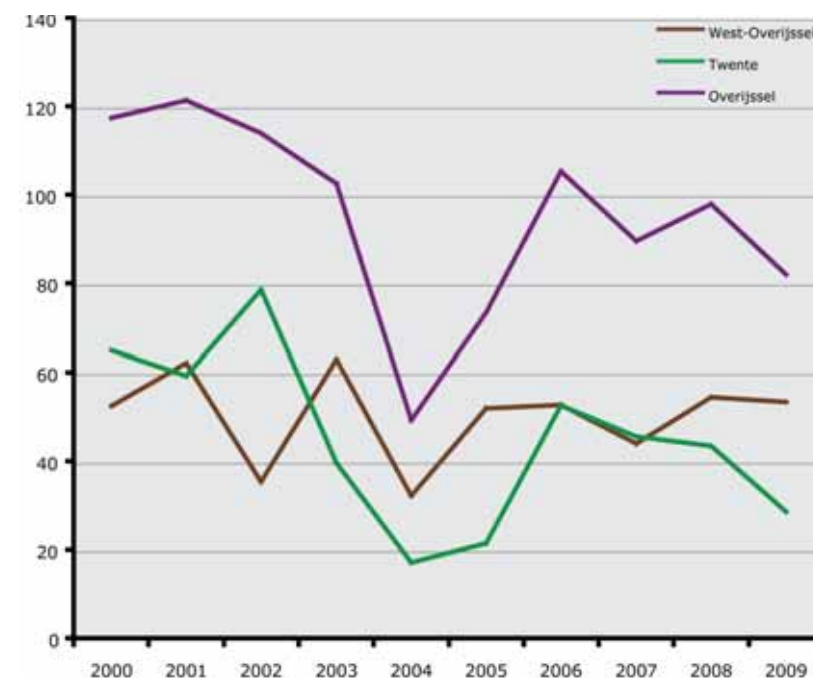
De provincie (Bedrijven in Overijssel) verwachtte in 2008 voor Zuidwest Overijssel voor de komende jaren een geringe toename van de werkgelegenheid met 0,6% per jaar. Dat is minder dan het gemiddelde voor Overijssel (0,85% per jaar) en voor Nederland (0,74%). In de agrarische sector werd daarbij een daling van zo'n 1% per jaar verwacht (tegen 3% voor zowel Overijssel als Nederland), evenals in de sector nijverheid (tegen respectievelijk 0,5 en 0,6% voor Overijssel en Nederland). De provincie verwachtte voor Zuidwest Overijssel een toename van 1,5 % per jaar in sector commerciële dienstverlening (tegen 1,7% per jaar in Overijssel en 1,3% in Nederland) en van 1% in de sector niet-commerciële dienstverlening (tegen 1,38% per jaar in Overijssel en 1,14% in Nederland). Hoewel deze verwachtingen van voor de crisis dateren, laten ze wel een duidelijke voortzetting van de 'verdienstelijking' van de economie zien, ook in Zuidwest Overijssel. Hoewel de dienstensector in de gemeente Raalte ondervertegenwoordigd is, maken ze er wel de snelste ontwikkelingen door. Dat geldt ook voor de toename aan zelfstandigen zonder personeel, dat door het Trendbureau Overijssel zelfs 'het nieuwe werken' wordt genoemd.

Voor de langere termijn verwacht de provincie voor Zuidwest Overijssel tot 2020 nog slechts een (relatief) beperkte toename van de behoefte aan bedrijventerreinen. Daarna stabiliseert die behoefte zich tot 2040. Als alle zachte plannen zouden worden uitgevoerd zou voor die regio in

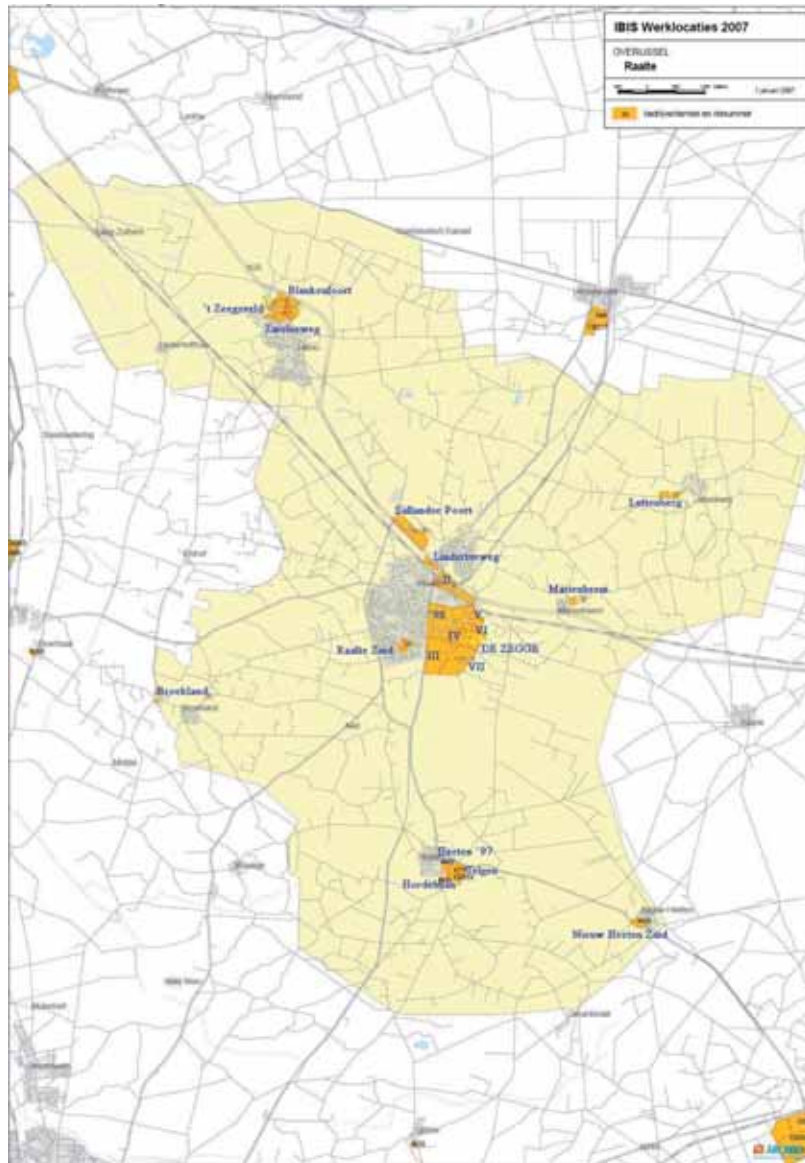
2040 zelfs een klein overschot aan bedrijventerreinen kunnen ontstaan. Aanbevolen wordt daarom nu al een zwaar accent te leggen op het herstructureren van bestaande terreinen en om daarna pas over te gaan tot het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen (ook die waarvoor nu al plannen bestaan). In de regio wordt middels een Overleg (NAAM) gestreefd naar goede regionale afstemming, teneinde onderlinge concurrentie te voorkomen. De afgelopen decennia heeft het beleid van de gemeente Raalte geleid tot concentratie van bedrijventerreinen in de kernen Raalte, Heino en Heeten. In veel van de overige kernen zijn echter eveneens kleine bedrijventerreinen aanwezig. De gemeente bereidt een bedrijventerreinvisie voor waarin de positie en perspectieven van alle soorten terreinen aan de orde komen.

bedrijventerreinen en kantoren

In 2009 is in de provincie Overijssel minder bedrijventerrein uitgegeven dan in 2008 en de verwachting is, dat het niveau van uitgifte zich in 2010 en misschien ook nog wel een paar jaren daarna niet echt zal herstellen. Met grofweg een stabilisatie in het uitgiftetempo deed West



ontwikkeling van de uitgifte van bedrijventerreinen (Staat van Overijssel 2010)



bedrijventerreinen in Raalte (Arcadis 2007)

Overijssel het trouwens binnen die dalende uitgften erg goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld, dat de uitgfte aan bedrijventerreinen in het Westen van Overijssel een betrekkelijk stabiel beeld vertoont, waarbij perioden van lage uitgften telkens weer gevolgd worden door herstel naar ongeveer het niveau van het jaar 2000. Je zou zeggen dat de uitgfte in dat jaar daarmee ook een goede indicatie kan vormen voor de vraag naar bedrijventerreinen in de komende tien jaar. Voor Raalte zou dat 3,2 hectare per jaar zijn, hetgeen voor de periode van 2010 tot 2020 neer zou komen op een behoefte aan bedrijventerrein van in totaal 32 hectare (netto). Voor de periode 2021 - 2025 wordt de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen geschat op 8 hectare (netto). De totale behoefte voor de periode 2011 - 2025 komt daarmee op 41,7 hectare (netto).

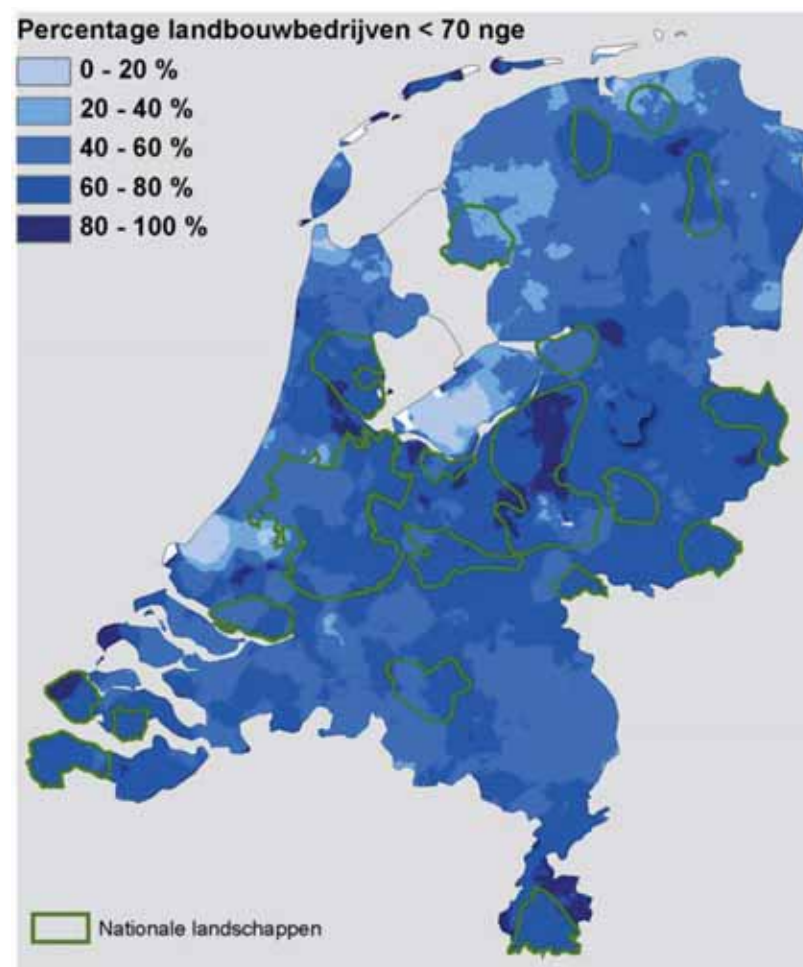
Gelet op de snelle groei die de gemeente aan het doormaken is op het gebied van de zakelijke dienstverlening, is het van minstens zo groot belang dat voorzien kan worden in de behoefte aan kantoren. Momenteel zijn de kantoorfuncties verspreid over de verschillende kernen, met een duidelijk accent op Raalte. Binnen de kern Raalte is er sprake van een zekere spreiding over het centrum, De Zegge en ook woonwijken. Voorts is een belangrijke concentratie te vinden in Sallandse Poort waar zich de afgelopen jaren enkele grotere kantoren gevestigd hebben. Daarnaast zal echter het aanbod aan mogelijkheden verruimd moeten worden met villa-achtige kantoren in het groen, eventueel gemengd met wonen.

Ook zullen - vanwege de verwachte toename aan zzp'ers - de mogelijkheden voor werken aan huis in alle kernen en op het platteland ver-
ruimd moeten worden.

2.2 Landbouw

structuur

Raalte is een sterk agrarisch getinte gemeente. Zo leverde de landbouw er in 2009 ongeveer 11% van de totale werkgelegenheid (landelijk is dat 3%) verdeeld over 629 vestigingen. Dat laatste betekent dat maar liefst 30% van het aantal bedrijven in de gemeente Raalte een agrarisch bedrijf is. Veel daarvan zijn gemengde bedrijven. Het aantal takken per bedrijf bedraagt gemiddeld 1,90 in de gemeente, tegen 1,88 in Salland, 1,83 in Overijssel en 1,70 gemiddeld in Nederland. Verreweg de meeste



landbouw en NGE (NMP/ Alterra / Lei, 2005)

bedrijven houden graasdieren (93%); voornamelijk melkvee. Dat neemt gemiddeld 15 hectaren per bedrijf in beslag, hetgeen iets minder is dan gemiddeld in zowel Overijssel als Nederland (15,5 hectaren). Gemeten naar hun economische productie zijn deze bedrijven met gemiddeld naar ongeveer 50 NGE per bedrijf echter sterker dan gemiddeld in Overijssel (48,6 NGE) en Nederland (47,8 NGE).¹ In totaal heeft de grondgebonden veehouderij bijna tweederde (64%) van het landbouwareaal binnen de gemeente in gebruik. De sterkste daarvan liggen in het oosten en zuidwesten van de gemeente, op de oude dekzandlandschappen en de zuidelijke jonge dekzandlandschappen.

Ook de akkerbouw is goed vertegenwoordigd; met name de teelt van groenten, granen en aardappelen. Ongeveer 67% van het aantal vestigingen bedrijft (mede) akkerbouw op percelen met een gemiddelde omvang van ruim 9 hectare. Dat is kleiner dan gemiddeld voor Overijssel (13,1 hectare) en aanzienlijk kleiner dan gemiddeld in Nederland (22,8 hectare). De economisch sterkste bedrijven liggen in het zuiden van de gemeente. Voorts houdt ongeveer een kwart van het aantal agrarische bedrijven hokdieren (vooral varkens). Die bedrijven zijn vaak economisch sterk (NGE tussen de 100 en 200 per km²). De gemeente telt maar weinig tuinbouwbedrijven. Slechts 1% van het totale aantal bedrijven doet aan glastuinbouw (en dan ook nog op betrekkelijk beperkte schaal) en 4% aan tuinbouw op de open grond (eveneens op beperkte schaal).

De bedrijven in de gemeente zijn in 2009 met 21,9 hectaren gemiddeld kleiner dan in Salland (22,9 ha), Overijssel (25,6 ha) en Nederland (28,6 ha). De bijgevoegde figuur laat zien, dat de gemeente Raalte eveneens een hoog percentage bedrijven kent met een economische productie die minder is dan 70 NGE. Omdat de gemeente eveneens een zeer laag percentage bedrijven kent met een productie die lager is dan 20 NGE, wil dat zeggen dat de landbouw goed rendeert, zonder veel echt sterke bedrijven (met een productie die meer bedraagt dan 70 NGE) te tellen.

ontwikkelingen

De afgelopen decennia worden de ontwikkelingen in de landbouw sterk bepaald door vermindering van de Europese landbouwsubsidies, het ontkoppelen daarvan van de productie, verscherpte Europese regelgeving ten aanzien van natuur, milieu en water en door toenemende

1. NGE: Nederlandse Grootte Eenheden. Een gebruikelijke methode om de bedrijfsomvang en het bedrijfstype vast te stellen.

concurrentie op meer geliberaliseerde wereldmarkten. Als gevolg daarvan moeten steeds vaker bedrijven stoppen, terwijl anderen hun inkomenspositie proberen te versterken door vergroting van de bedrijfsomvang, verhoging van de productiviteit en door intensiveringen en/of het verwerven van neveninkomsten via verbreding van de bedrijfsactiviteiten. In dit licht is het zeer opvallend, dat het aantal (volwaardige) landbouwbedrijven de afgelopen tien jaar in de gemeente slechts met 2% is afgenomen. Dat is veel minder dan in de omliggende gemeenten het geval was (Salland, 12%) en nog veel minder dan in Overijssel (22%) en Nederland (25%). Een gevolg daarvan is, dat de schaalvergroting van bedrijven zich in de gemeente aanzienlijk langzamer voltrekt dan elders. De afgelopen tien jaar nam de gemiddelde bedrijfsomvang met 10% toe, tegen 14% gemiddeld in Salland, 20% gemiddeld in Overijssel en 28% in Nederland. Het aantal bedrijfstakken per bedrijf nam de afgelopen tien jaar met 12% af. Dat ligt ongeveer op de niveaus van Salland (15%) en Overijssel (11%). Het betekent dat de specialisatie in de afgelopen jaren iets is toegenomen.

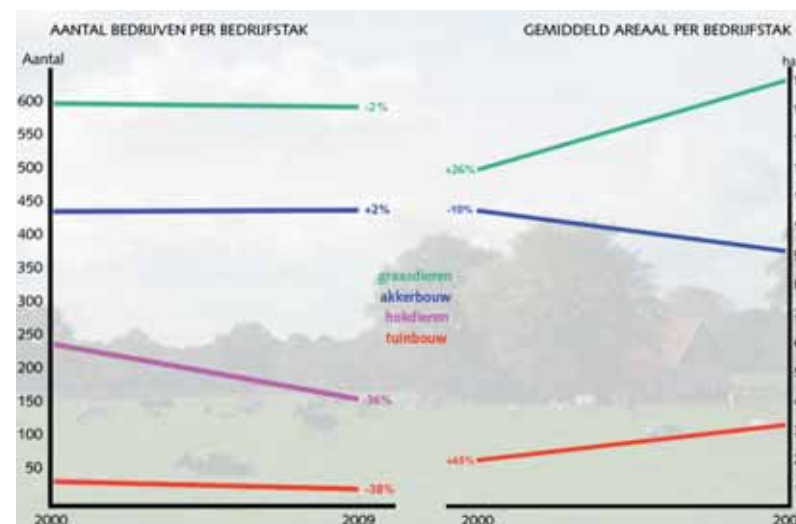
Schaalvergroting lijkt met name plaats te hebben gevonden door verschuivingen tussen sectoren, vooral tussen akkerbouw en grondgebonden veehouderij. In de veehouderij nam het aantal bedrijven tussen 2000 en 2009 slechts af met 2% (in Salland was dat 13%, in Overijssel en landelijk 23%). Maar omdat in die periode meer dan 24% landbouwgrond voor veehouderij in gebruik werd genomen, nam het gemiddelde areaal per bedrijf toe met 26% (in Salland 19%, in Overijssel 14% en in Nederland 16%). De verhoging van de productiviteit in de grondgebonden veehouderij was met naar schatting bijna 25% navenant (in Overijssel was die 15% en in Nederland 16%). Het areaal akkerbouwgebied nam tegelijkertijd met 8% af, terwijl het aantal bedrijven met akkerbouw met 2% toenam. De gemiddelde omvang van de akkerbouw per bedrijf daalde daardoor met 10%.

Intensivering lijkt zich vooral toe te spitsen op de vleesveehouderij. Hoewel het totale aantal bedrijven met vleesvarkens tussen 2000 en 2009 daalde met 40% en het aantal bedrijven met kippen met 59%, steeg het aantal bedrijven met vleeskalveren met 11% en de hokcapaciteit voor vleeskalveren met maar liefst 115%. Daarmee stijgen de ontwikkelingen in de lokale vleesveehouderij duidelijk uit boven de ontwikkelingen in Salland (waar de toenames respectievelijk 33% en 88% bedroegen) en in Overijssel (waar de toenames respectievelijk 8% en 64% bedroegen) en zeker boven de landelijke ontwikkelingen (waar sprake was van een

afname van het aantal bedrijven met 4% en een toename van de hokcapaciteit met 22%). Maar gemiddeld gezien is de hokcapaciteit voor vleesklaveren in de gemeente nog steeds 20% kleiner dan het gemiddelde in Overijssel en 40% dan het gemiddelde in Nederland.

Het in 2000 al zeer bescheiden aantal bedrijven met glastuinbouw nam tussen 2000 en 2009 verder af met 38%. Dat is meer dan in Salland (22%), maar ongeveer in de orde grootte van Overijssel (37%) en Nederland (42%). Het gemiddelde areaal aan glas nam toe met 31%, hetgeen aanzienlijk lager ligt dan de toename in Salland (61%), Overijssel (112%) en Nederland (70%). En hoewel het areaal glas per bedrijf in de gemeente hoger uitkomt dan in Salland, gaat het nog steeds om gemiddeld relatief kleine arealen die uitkomen op pakweg driekwart van de gemiddelde omvang in Overijssel en de helft van de gemiddelde omvang in Nederland.

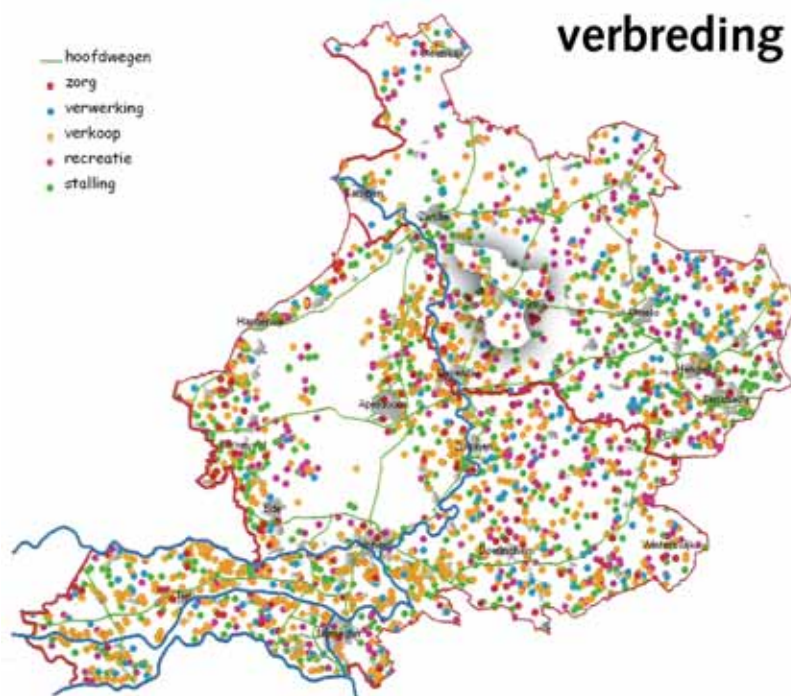
Verbreding van de landbouw neemt in de gemeente Raalte geen erg hoge vlucht. In 1999 bedroeg het aantal verbredingsactiviteiten (exclusief loonwerk voor derden) per bedrijf gemiddeld 0,11. Dat was aanzienlijk minder dan gemiddeld in Nederland (0,14). Het accent lag daarbij op verkoop aan huis (27%), agrotourisme (23%) en natuur- en landschapsbeheer (21%).



ontwikkeling van de landbouw in Raalte 2000-2009 (CBS / LEI)

trends

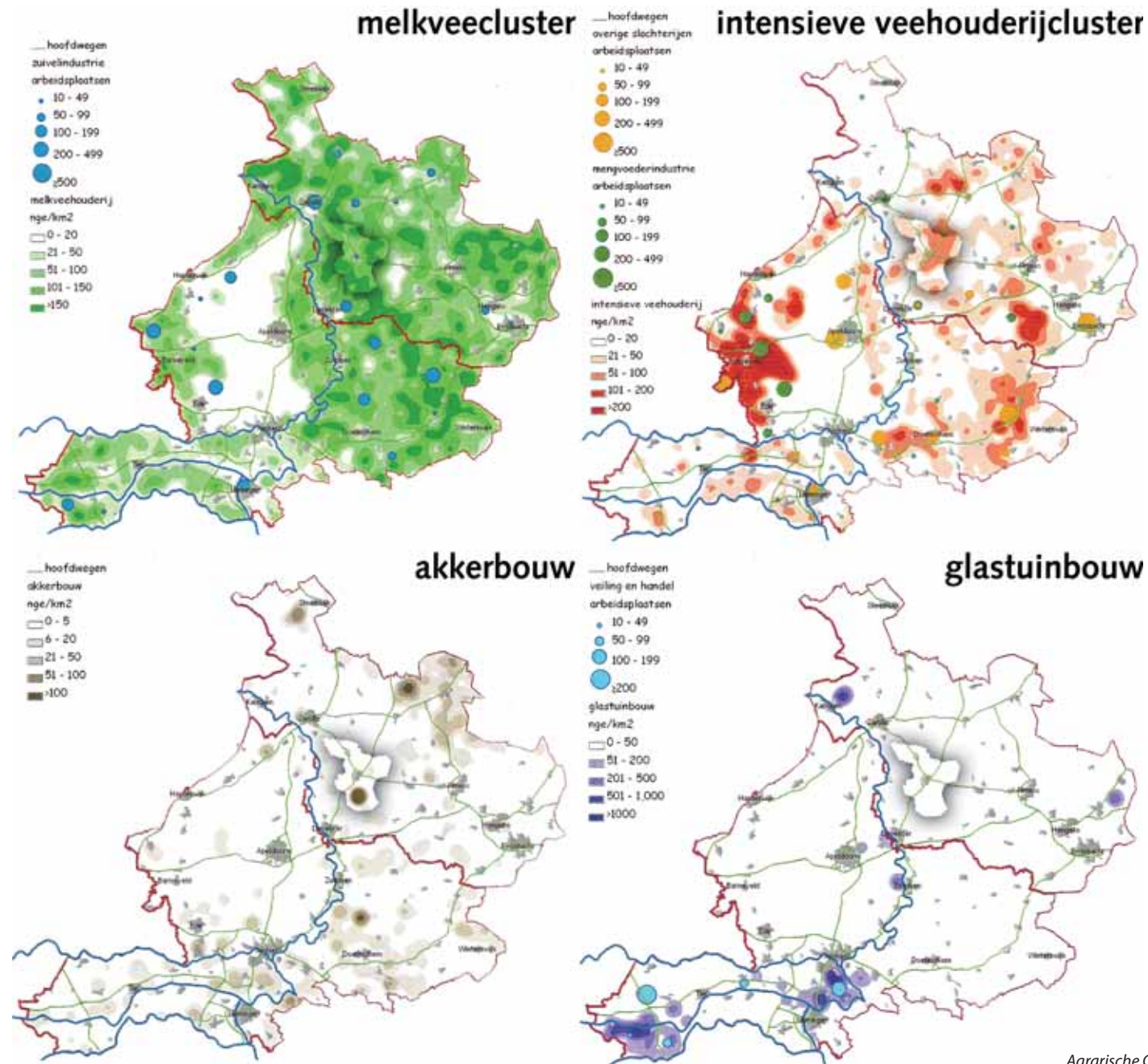
In zijn algemeenheid is de verwachting dat afbouwen van de Europese landbouwsubsidies en verdere verscherping van de concurrentie op de agrarische wereldmarkten de komende decennia zal leiden tot een voortschrijdende afname van het aantal landbouwbedrijven. Dat laatste wordt wellicht nog versterkt door de opvolgingssituatie in de bedrijven. Het LEI becijferde in 2005 dat 36% van de boeren in Nederland een 'potentiële stopper' is (binnen 15 jaar). De gemeente Raalte zit volgens die analyses ongeveer op het Nederlandse gemiddelde. Dat kan betekenen het aantal bedrijven de komende decennia wat sneller af zou kunnen nemen dan in het afgelopen decennium het geval was (2%). Uitgaande van percentages van 3 tot 5% in tien jaar (wat nog steeds aanzienlijk lager ligt dan het verwachte Nederlandse gemiddelde) zouden dan de komende twintig jaar zo'n 70 á 95 landbouwbedrijven in de gemeente worden beëindigd.



de verbreding in Oost Nederland (LEI, 2006)

Veel bedrijven in de gemeente hebben aangegeven dat zij hun perspectieven vooral zien in schaalvergroting (enquête in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied). Dat zou ook passen binnen de landelijke trends. Voor de grondgebonden veehouderij wordt bijvoorbeeld verwacht dat de komende twintig jaar rekening gehouden moet worden met een verdubbeling van de bedrijfsomvang. Dat betreft dan vooral de hoeveelheid rundvee per bedrijf, dat soms tot 300 stuks per bedrijf zou kunnen groeien. Nu is dat landelijk gemiddeld 80 stuks. Jaar-rondstallen worden daarbij steeds meer gemeengoed. Beweiding is dan secundair, ook al heeft zuivel van beweide vee voor veel consumenten wel een meerwaarde. Schaalvergroting en intensivering leiden zo tot bedrijven met grotere arealen grond en vooral met grotere en meer industriële opstallen. Naast geur gaat geluid in toenemende mate een aandachtspunt vormen bij de milieuhinder van veehouderij bedrijven. Grote op industriële leest geschoeide melkveehouderijen kunnen namelijk 24 uur per dag bezocht worden door vrachtwagens.

Waar het om verbreding gaat, blijkt uit cijfers van de universiteit van Wageningen dat in de gemeente Raalte het aantal bedrijven met zorglandbouw, natuurbeheer en recreatie is toegenomen met respectievelijk 40%, 31% en 12%. Verkoop aan huis is afgenomen met 45% en de verwerking van producten met 60%. Omdat het om relatief weinig bedrijven gaat vallen de percentages overigens al gauw hoog uit. In grote lijnen zijn deze ontwikkelingen in lijn met provinciale en landelijke trends. Deze moeten gezien worden tegen de achtergrond van de al eerder behandelde algehele trend naar afname van het aantal agrarische bedrijven. Mede met het oog daarop ziet de universiteit van Wageningen grote onderbenutte markten voor verbrede landbouw. De grootste marktpotenties liggen daarbij in de zorglandbouw, zelfs tot een ruime vertienvoudiging van de huidige markt uitgedrukt in Euro's. De markt voor agrarische verblijfsrecreatie biedt nog ruimte voor een verdubbeling van de omzet en die voor verkoop aan huis voor een verviervoudiging. De recreatieve trend naar meer luxe en comfort, kan wel tot gevolg hebben dat meer in de kwaliteit van de agrarische verblijfsrecreatie geïnvesteerd zal moeten worden. Het draagvlak daarvoor zal ondermeer gezocht moeten worden in uitbreiding van minicampings en/of verbouwing van opstallen ten behoeve van verblijfsaccommodatie, horecafaciliteiten of vergaderaccommodatie. Stijgende energieprijzen en een groeiend klimaatbewustzijn zullen er tot slot toe leiden, dat agrarische ondernemers steeds vaker zullen kiezen voor energieopwekking op het eigen bedrijf of in kleine collec-



tieven. Uit landelijke cijfers blijkt dat met name biomassa in opkomst is. De toepassing van zonne-energie stijgt ook flink, terwijl windenergie lijkt te stabiliseren. Eigen energieopwekking is overigens vooralsnog alleen rendabel wanneer overtollige energie teruggeleverd kan worden aan het openbare net.

beleid

In de Toekomstvisie Samen Vooruit Raalte 2020 zet de gemeente in op een bruisende en vitale lokale economie. De agrarische sector zal in 2020 sterk veranderd zijn, maar zal nog steeds van vitaal belang zijn. Voor het buitengebied zal die ambitie onder andere gerealiseerd door schaalvergroting in de landbouw (passend in een kleinschalig landschap) en door te zorgen voor variatie in het landschap als stimulans voor nieuwe economische activiteit op het platteland. Ruimte voor ontwikkeling van en sterke landbouw dient daarbij telkens in de pas te lopen met de kwaliteit van het landschap dat eveneens als een van de kernkwaliteiten van de gemeente Raalte wordt gezien. Deze ambities zijn uitgewerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied, dat eveneens voort bouwt op het Omgevingsplan Overijssel, het Reconstructieplan, het Ontwikkelingsplan LOG's en het Landschapsontwikkelingsplan. Het voorontwerp van dit Bestemmingsplan is in februari 2010 gepubliceerd en bepaalt de ontwikkelingsruimte voor de komende tien jaar.

Het Bestemmingsplan Buitengebied is flexibel en ontwikkelingsgericht en streeft daarnaast naar het realiseren van ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingen die het Bestemmingsplan mogelijk maakt, moeten daar dan ook aan bijdragen, hetzij door compensatie hetzij door het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. Het is opgebouwd uit de een viertal zones. Binnen de zone Agrarisch Gebied krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen, zonder dat daarbij een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. Binnen deze zone komen gebieden voor met lokale waarden, die om een zekere mate van bescherming vragen. De Landbouwonwikkelingsgebieden vallen voor het grootste deel binnen deze zone. De zone Agrarisch Gebied met Landschappelijke Waarden bevat de gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik, die tevens landschappelijke waarden bezitten. Het betreft hier onder meer gebieden met veel reliëf, zoals de essen in het plangebied. Daarnaast vallen ook de gebieden met een karakteristieke openheid binnen deze zone, zoals de komgronden. Hier dient het agrarische gebruik mede afgestemd te

worden op de aanwezige landschapswaarden. De aanwezige natuur- en landschapswaarden maken het agrarische hoofdgebruik echter niet onmogelijk, ze zijn zelfs mede afhankelijk van de instandhouding van dit gebruik, maar kunnen wel extra beperkingen aan het agrarische gebruik opleggen. Bescherming van deze waarden wordt via een aantal gebruiksverboden en een aanlegvergunningstelsel gewaarborgd. Tevens zal bij ontwikkelingen getoetst worden aan behoud en ontwikkeling van de hier voorkomende landschappelijke kwaliteiten.

In de zone Agrarisch Gebied met Natuur- en Landschapswaarden zijn naast agrarische belangen ook duidelijke landschappelijke en natuurwetenschappelijke belangen aanwezig. Het betreft de gebieden met een grote afwisseling van landbouwgronden met beplantingselementen en bosgebiedjes. Kenmerkende landschapselementen in deze gebieden zijn veel voorkomende houtwallen en -singels, steilranden en zandwegen. De natuurlijke waarde van deze gebieden hangt voor een groot deel samen met deze landschapselementen. Ook waterlopen, met de daarbij horende landschapselementen en vegetatiesoorten, zijn karakteristiek voor deze gebieden. Ook binnen deze gebieden geldt dat bescherming van de aanwezige waarden via een aantal gebruiksverboden en aanlegvergunningen gewaarborgd wordt en dat die kwaliteiten betrokken worden in de toetsing.

Binnen de zone Natuur vallen de bestaande bos- en natuurgebieden. Ook gronden die onlangs in bezit zijn gekomen bij een natuurbeheerende organisatie hebben de bestemming Natuur gekregen, voor zover er geen sprake is van langlopende pachtcontracten en wanneer tevens voorzien kan worden dat de natuurontwikkeling op korte termijn gerealiseerd wordt. EHS die nog niet verworven is, is aangemerkt als agrarisch met wijzigingsbevoegdheid. Het beleid is hier zoveel mogelijk gericht op behoud en herstel van natuurlijke, landschappelijke en aardkundige waarden, desgewenst gecombineerd met extensief agrarisch gebruik, houtproductie en recreatief medegebruik. Ook realisatie van nieuwe natuur is mogelijk. Zolang gronden nog niet zijn verworven en/of de nieuwe natuur nog niet is gerealiseerd, geldt hier een agrarische bestemming. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op vrijwillige basis de agrarische gronden kunnen worden omgezet in de bestemming 'Natuur'. De gemeente zelf heeft geen aanvullende voornemens om nieuwe natuur te realiseren en beheren.

De essen en komgronden vormen twee bijzondere landschappelijke verschijningsvormen binnen de verschillende zones, waarvan de kenmerken zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Met name het behoud van de landschappelijke openheid vraagt om extra sturing in het bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen wordt extra aandacht gevraagd voor behoud van deze landschappelijke kenmerken.

Niet alleen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van de zonering, ook de kwaliteitseisen die aan ontwikkelingen worden gesteld verschillen per zone; hoe kwetsbaarder het gebied, des te belangrijker compensatie van kwaliteit is. De mate waarin kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden, wordt getoetst aan het landschapsontwikkelingsplan.

2.3 Toerisme en recreatie

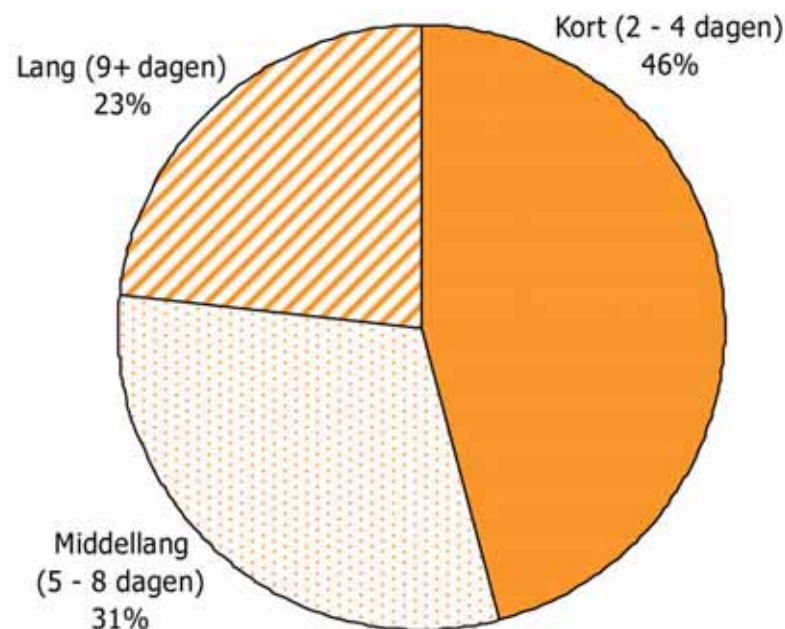
het profiel van Salland

De gemeente Raalte maakt, samen met Deventer, Olst-Wijhe, Hellen-doorn en Rijssen-Holten, deel uit van de toeristische regio Salland. Het Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme (Trendrapport Vrijetijdssector Salland, 2010) schat in dat er jaarlijks zo'n 48 miljoen vrijetijdsactiviteiten worden uitgevoerd (de activiteiten van vakantiegangers niet meegerekend). Deels werden die uitgevoerd door inwoners uit de eigen regio, doch merendeels door dagrecreatieve bezoekers aan de regio. De regio trekt jaarlijks gemiddeld ongeveer 274.000 Nederlandse toeristen. Na een aanvankelijk stijging in de periode 2005 tot 2007 heeft dat aantal zich de afgelopen jaren gestabiliseerd. Het aantal toeristische overnachtingen neemt daarbij al jaren toe. Thans bedraagt dat ongeveer 1,6 miljoen, waarnaast gemiddeld ook nog 280.000 keer overnacht wordt op een vaste standplaats in Salland.

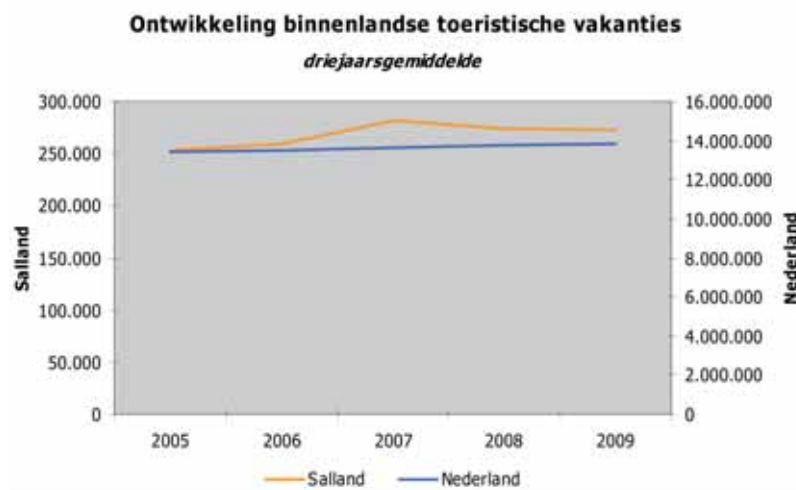
Salland is vooral in trek voor korte vakanties of weekendjes weg. 46% van de gemiddeld 274.000 binnenlandse vakanties duurt twee tot drie dagen. 31% van de binnenlandse vakanties in de regio duurt vijf tot acht dagen en 23% duurt negen dagen of langer. Vooral de maanden mei, juni en juli zijn populair. Het najaar is wat minder in trek. Met een gemiddelde verblijfsduur van 5,9 dagen scoort Salland echter lang niet slecht, want landelijk ligt dat gemiddelde op 5,1 dagen. De regio wordt door Nederlanders die er op vakantie zijn geweest beoordeeld met een 8,2 (het landelijke gemiddelde is 8,1). De meeste binnenlandse toeristen

zijn afkomstig uit Zuid-Holland (28%), Noord-Holland (16%) en Gelderland (14%). Wordt rekening gehouden met het aantal inwoners van de provincies, dan is Salland vooral bij Zuid-Hollanders bovenmatig in trek (21% van het aantal inwoners van Nederland levert 28% van het aantal vakanties in Salland). Vergeleken met de gemiddelden voor Nederland trekt de regio opvallend veel gezinnen met jonge kinderen en in mindere mate ook gezinnen ouder dan 55 jaar, zonder kinderen. Hoewel exacte gegevens ontbreken, kan gerust gesteld worden dat Salland vooral een Nederlandse vakantiebestemming is. Slechts 2% van het aantal buitenlandse vakantiebezoeken richt zich op Overijssel. Het merendeel daarvan komt uit Duitsland. Omdat dagbezoekers gemiddeld ruim 100 kilometer rijden naar hun bestemming, kan Salland heel goed een mogelijke bestemming zijn van Duitsers die net over de grens wonen.

Vooraf fietsen en wandelen zijn populaire activiteiten tijdens een vakantie in Salland. 67% van de toeristische vakantieganger ging wandelen (tegen 60% gemiddeld in Nederland) en 29% ondernam verschillende



keren een fietstocht (landelijk is dat ook 29%). Ook bezoeken de vakantiegangers relatief vaak een natuurgebied. Bijna een kwart van de Nederlanders die in Salland op vakantie ging, typeerde dat als een vakantie in de natuur. Gemiddeld 57% ging een of meer keren uit eten tijdens de vakantie in de regio (landelijk is dat 62%). Ook ging gemiddeld 42% een of meer keren winkelen tijdens de vakantie (landelijk is dat gemiddeld 36%). Deventer is daarbij favoriet, ook trouwens als het gaat om een evenement te bezoeken of om een stadswandeling te maken.



bron: Trendrapport Vrijtijdssector Salland (GOBT / CVO, 2010)

In de afgelopen drie jaar bezocht 17% van de vakantiegangers een toeristische attractie of een pretpark. Dat is aanzienlijk meer dan landelijk het geval was (10%), waarschijnlijk door de aanwezigheid van avonturenpark Hellendoorn. Ongeveer 11% bezoekt een museum of een oudheidkamer. Dat is gelijk aan het landelijk gemiddelde. Populaire activiteiten voor een dagje uit zijn een bezoek aan de Sallandse Heuvelrug (1.130.000 bezoekers in 2008), het evenement Stoppelhaene in kern Raalte (200.000 bezoekers) en het Dickens Festijn in Deventer (160.000 bezoekers).

Gemiddeld werd de afgelopen jaren tijdens binnenlandse vakanties in Salland 24,9 Euro per persoon besteed. Dat is minder dan gemiddeld in Overijssel (27,3 Euro per persoon) en gemiddeld in Nederland (29 Euro per persoon). Het totaal aan jaarlijkse bestedingen in Salland bedroeg over de afgelopen vijf jaar gemiddeld ruim 45 miljoen Euro.

de positie van Raalte

In Salland hangt een op de achttien arbeidsplaatsen (5,6%) samen met toerisme en recreatie. Dat is lager dan gemiddeld in Overijssel (5,8%) en Nederland (5,9%). In absolute zin is het aantal arbeidplaatsen toegenomen van 5.230 banen in 2005 naar 5.540 plaatsen in 2009. Dat is een stijging met 5,9% hetgeen aanzienlijk lager ligt dan het gemiddelde voor Overijssel (8,9%) en voor Nederland (7,9%). Het aandeel van de vrijetijdssector in de totale werkgelegenheid is het grootst in Hellendoorn (7,6%) en Olst-Wijhe (6,6%). Daarna volgen Raalte (6,3%), Rijssen-Holten (5,8%) en Deventer (4,5%).

Absoluut gezien telt Deventer echter de meeste banen in de vrijetijdssector (2.100). Rijssen-Holten telt 1.060 banen in die sector, Hellendoorn 1.303, Raalte 960 en Olst-Wijhe 380. Raalte neemt op toeristisch-recreatief vlak zo ongeveer een middenpositie in binnen een regio die het op dat gebied goed doet, maar die niet tot de echte topregio's in Nederland behoort. De gemeente Raalte ontleent die positie aan de ligging in een aantrekkelijk landschap, de dorpsse cultuurhistorie, de evenementen en de centrale ligging ten opzichte van toeristisch-recreatieve trekkers in de omgeving van de gemeente. Raalte heeft geen bovenregionale trekkers.

In het relatief kleinschalige landschap met zijn soms knusse dorpjes en talrijke landgoederen zijn verschillende fietsroutes uitgezet. Wandelmogelijkheden zijn er in de natuurgebieden De Luttenberg en Het Boeterveld. Het Overijssels Kanaal biedt voorts mogelijkheden voor

Bezoekersaantallen musea, evenementen en recreatiegebieden Salland – top 10					
	Naam	Plaats	2006	2007	2008
1	Sallandse Heuvelrug	Nijverdal	1.065.000	1.150.000	1.130.000
2	Stoppelhaene	Raalte	200.000	200.000	200.000
3	Dickens Festijn / Kerstmarkt	Deventer	150.000	160.000	160.000
4	Deventer Boekenmarkt	Deventer	130.000	120.000	130.000
5	Deventer op Stelten	Deventer	120.000	120.000	120.000
6	Museum de Fundatie	Wijhe / Zwolle	30.000	63.000	117.000
7	Bezoekerscentrum de Sallandse Heuvelrug	Nijverdal	106.500	115.000	113.000
8	Hellendoorn Rally	Hellendoorn	geen gegevens	80.000	100.000
9	Natuurdiorama	Holten	30.986	37.747	41.832
10	Speelgoed Museum Deventer	Deventer	-	47.143	34.400

bron: Trendrapport Vrijetijdssector Salland (GOBT / CVO, 2010)

kanoën. Bezienswaardig zijn ook de Plaskerk en de Basiliek van de Heilige Kruisverheffing (De Kathedraal van Salland) in Raalte, de Nederlands Hervormde Kerk in Heino, Boerderij Strunk (met de oudheidkamer) in Raalte, het Bezoekerscentrum West Salland in Heino, het Sallands Landbouwmuseum De Laarman in Luttenberg en de Oude Maalderij in Heino.

Daarnaast kent de gemeente tal van evenementen, waaronder het eerdergenoemde Stoppelhaene, een meerdaags evenement dat jaarlijks zo'n 200.000 toeschouwers trekt. Maar bekend zijn ook het festival Ribs & Blues, de Heinose Pompdagen, Salland Aspergeland, het Salland Festival, de Kermis, de Ponymarkt te Heeten en de Sallandse Ruiterdagen. Raalte ligt eveneens gunstig ten opzichte van enkele toeristisch-recreatieve trekkers in de omgeving. Voorbeelden daarvan zijn het Nationaal Park Sallandse Heuvelrug (met de Holterberg), Avonturenpark Hellenendoorn, de Hanzesteden Zwolle, Deventer en Zutphen en het Overijsselse Vechtdal (met Ommen).

Verspreid over de hele gemeente telt Raalte veel campings met een omvang die groter is dan 150 plaatsen. De meeste daarvan hebben vier of vijf sterren. Grotere verblijfsrecreatieve parken zijn De Sallandshoeve, recreatiepark De Luttenberg, Landgoed Old Heino en recreatieoord Krieghuusbelten. De gemeente heeft twee hotels. Groepsaccommodaties, minicampings en kleine pensions liggen eveneens verspreid over de gemeente en zijn soms gekoppeld aan een agrarisch bedrijf.

marktontwikkelingen

Uit recent onderzoek van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) blijkt dat de hoeveelheid vrije tijd de afgelopen vijftien jaar met een

kleine 10% is afgenomen. De reistijd die men voor de (licht gestegen) uithuizige vrijetijdsbesteding over had, steeg met een kleine 15%, terwijl de diversiteit van de activiteiten met een kleine 10% steeg. Vanaf ongeveer het midden van de jaren negentig van de vorige eeuw koos 40% van de vakantiegangers daarbij voor een vakantie in Nederland en 60% ging naar het buitenland. Het CBS constateert (Toerisme en Recreatie in Cijfers 2009) dat sinds de economische crisis de Nederlandse vakantieganger echter de neiging heeft om wat dichterbij huis te blijven en korter met vakantie te gaan. Wanneer het economische tij keert, kan dat ook zomaar weer veranderen natuurlijk.

De hoeveelheid vrije tijd is met name afgenomen vanwege de groeiende groep tweeverdienende huishoudens. De afname aan vrije tijd is daardoor mede gepaard gegaan met een toename van de hoeveelheid geld die aan vrije tijd wordt besteed. Dat wordt nog eens versterkt door de gestaag groeiende groep kapitaalkrachtige ouderen dat de vrije tijdsmarkten betreedt. Tachtig procent van de vijftigplussers gaat volgens het CBS bijvoorbeeld drie keer per jaar op vakantie. De afgelopen vijftientig jaar zijn de uitgaven aan vrije tijd door deze ontwikkelingen met minstens 80% gestegen. Sinds de economische crisis lijkt dat echter te stagneren. De Nederlanders houden het niet alleen dichterbij huis (wat gunstig is voor gebieden als Salland), ze besteden ook wat minder tijdens hun vakanties.

Een groeiende groep drukbezette huishoudens met weinig vrije tijd voelt zich volgens het SCP aangetrokken tot een aanbod dat zonder veel informatietijd en planningskosten een leuke ervaring garandeert. En een eveneens groeiende groep ouderen wil voorts wat beleven zonder op al te veel ongemakken te stuiten. Voor beide groepen mag het daarbij doorgaans ook wat kosten. Dat leidt volgens het SCP tot een groeiende markt voor 'gemakservaringen', zoals plattelandsarrangementen, cultuurtoerisme, citybreaks en wellnessweekenden. De Nederlanders hebben daarbij volgens het CBS vooral hun gezondheid hoog in het vaandel. Men is zich bewust van de levensstijl en wil daar wat aan doen. Steeds meer Nederlanders willen op hun vakanties meer bewegen, gezond eten en gezonde lucht inademen. Op de Vakantiebeurs 2009 bleken consumenten dan ook vooral interesse te hebben in comfortabele, actieve vakanties. De markt voor wandel- en fietsvakanties stijgt volgens de Stichting Recreatie al jaren.

Volgens verkenningen van de RECRON leiden de algeheel toegenomen welvaartsniveaus vooral tot groei van de behoefte aan (comfortabele) hotels en bungalows en veel minder tot een behoefte aan kampeeraccommodatie. Grondmij en Route IV wijzen er in het beleidsplan Toerisme en Recreatie Raalte op, dat ook de hoogtijdagen van het individualisme voorbij lijken te gaan. Zo komen zogenoemde 'driegeratievakanties' en vakanties met vrienden steeds vaker voor. Dat leidt tot een toenemende vraag naar vakantiehuysjes voor acht tot twaalf personen.

ambities

De gemeente Raalte beschikt over veel ingrediënten waarmee op deze marktontwikkelingen ingespeeld kan worden. Zo biedt de afwisseling tussen landgoederen met bossen en heide en het halfopen agrarische buitengebied een prachtig decor voor actieve recreatie. De kracht van het landschap in de gemeente bestaat daarbij uit de veelheid van kleine dorpen met ieder een eigen identiteit, omspoeld door kleinschalig landschap. Ieder dorp heeft zijn eigen bezienswaardigheden, verhalen en evenementen. Met de vele grote en kleine evenementen is in Raalte bovendien veel te doen. In deze snelle digitale tijd is trouwens ook steeds meer behoefte aan dat soort van authenticiteit. Maar om er echt wat van te maken (zoals ook in de economische visie wenselijk wordt geacht), mist de gemeente ook nog wel het nodige.

Het toeristisch-recreatief product van Raalte kent volgens de nota Recreatie en Toerisme te weinig samenhang. Voorts telt de gemeente geen of in ieder geval te weinig accommodaties die een luxe en op kwaliteit gericht verblijf kunnen bieden, net zo min als dagrecreatieve voorzieningen waar de toerist zich bij slecht weer een hele of een halve dag kan vermaken. De gemeente maakt deel uit van de toeristisch-recreatieve regio Salland die nog niet erg bekend is in Nederland en die ook geen duidelijk toeristisch imago heeft. Er valt dus nog veel te winnen en de gemeente kiest daarom voor een hoog ambitieniveau bij het ontwikkelen van meer toeristisch-recreatieve kracht.

De gemeente werkt daarbij samen met ondernemers, landschap/natuurorganisaties en toeristische organisaties. De gemeente ziet daarbinnen voor zichzelf vooral een adviserende en faciliterende rol; de uitvoering ligt in handen van de sector. De gemeente wil zich richten op de verdere toeristisch-recreatieve profilering van de eigen inwoners, inwoners van de regio en vijftigplussers en gezinnen met jonge kinde-

ren van buiten de regio. Het profiel dat daar volgens de gemeente goed bij zou passen, is gebouwd op twee pijlers (Beleidsplan Recreatie en Toerisme, 2008): een veelzijdig platteland voor iedereen en een gastvrij verblijf in Salland.

Binnen de pijler Veelzijdig Platteland wil de gemeente het platteland in al zijn facetten beleefbaar te maken voor de bezoeker. Hierbij streeft de gemeente ernaar de verschillende mogelijkheden voor het beleven van het platteland optimaal met elkaar te verbinden. Historische boerderijen, landgoederen met statige herenhuizen, natuurgebieden en het agrarisch landschap bieden volop beleevingsmogelijkheden.

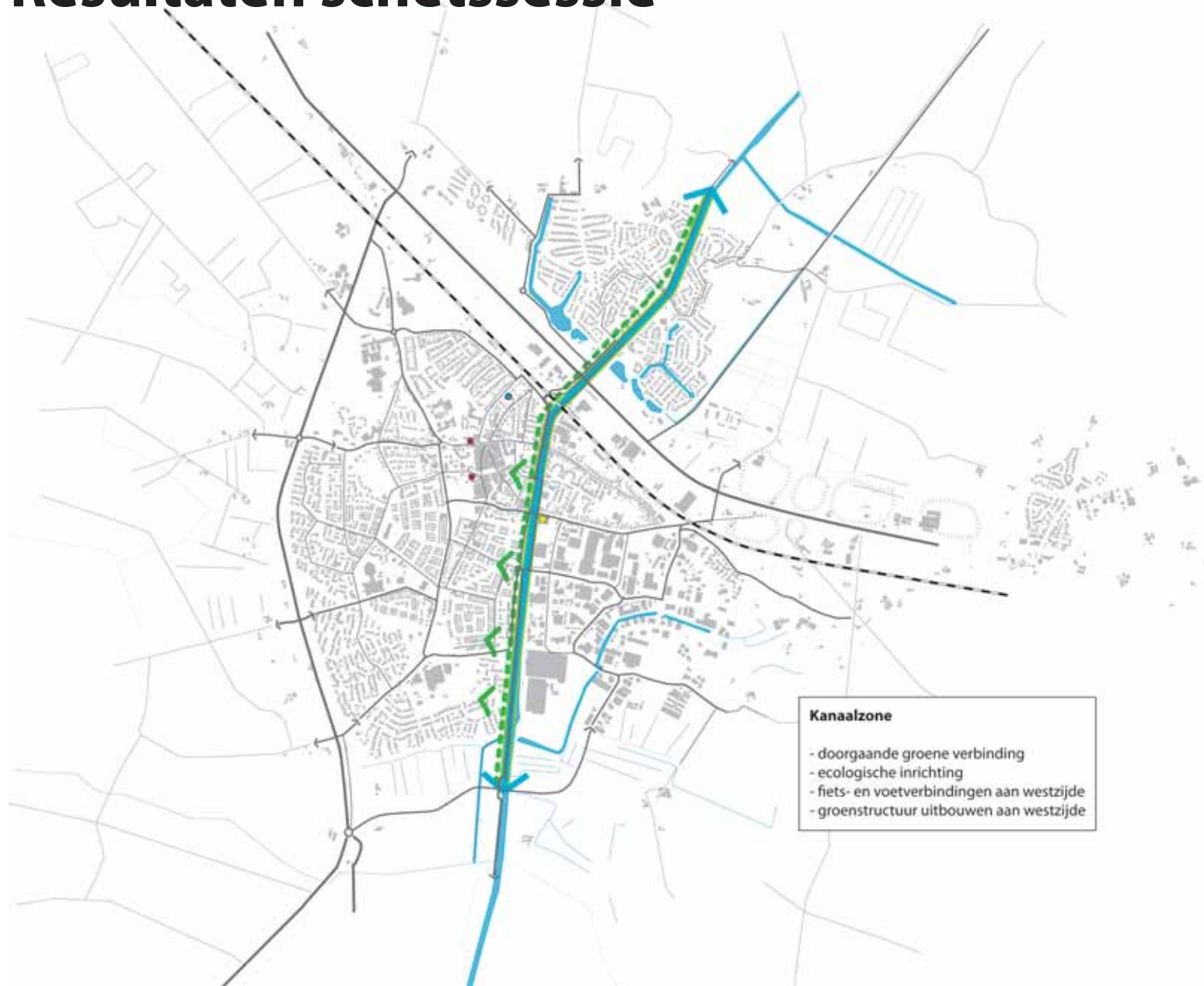
Een verdere versterking van de recreatieve routestructuren voor fietsers, wandelaars en ruiters is het creëren van toeristische overstappunten nabij of in combinatie met kleinere of groter attracties. De gemeente Raalte kent al veel bedrijven waar de bezoeker het platteland op een bijzondere wijze kan beleven. De gemeente streeft ernaar dit aanbod aan te vullen en verder uit te breiden met een aantal bij voorkeur vernieuwende mogelijkheden; van bedrijfsbezoeking tot boerengolf, van zelf kaas maken tot het knuffelen van koeien, van creatieve workshops tot kinderfeestjes en theeschenkerijen. In de verschillende kernen in de gemeente Raalte is het agrarische verleden van Salland nog volop terug te vinden. Dit verleden wordt in de kernen weer zichtbaar gemaakt, zodat zij ook bijdragen aan de beleving van het platteland. De lokale en Sallandse verhalen worden hier verteld.

Ook het Overijssels kanaal is een bijzonder element in het landschap van de gemeente. Het wordt ontwikkeld als een recreatieve as die de verbinding tussen Deventer en Raalte moet leggen. Het huidige fietspad vormt hiervoor het vertrekpunt, maar ook worden de mogelijkheden voor wandelen, ruitersport en kanoën en andere watersport verbeterd. De routestructuren worden ten noorden van Raalte verder ontwikkeld, zodat ook de toeristische gebieden nabij de Vecht, de Regge en de IJssel goed bereikbaar zijn.

Binnen de pijler Gastvrij Verblijf in Salland zet de gemeente in op Raalte als ideale uitvalsbasis voor actieve recreanten die Salland en omgeving willen ontdekken. Zowel het prachtige rivierenlandschap langs de IJssel als het reliëf van de Sallandse Heuvelrug liggen immers binnen handbereik, evenals de Hanzesteden Deventer, Zwolle en Zutphen. De gemeente Raalte wil deze positie als uitvalsbasis verder benutten door



3. Resultaten schetssessie

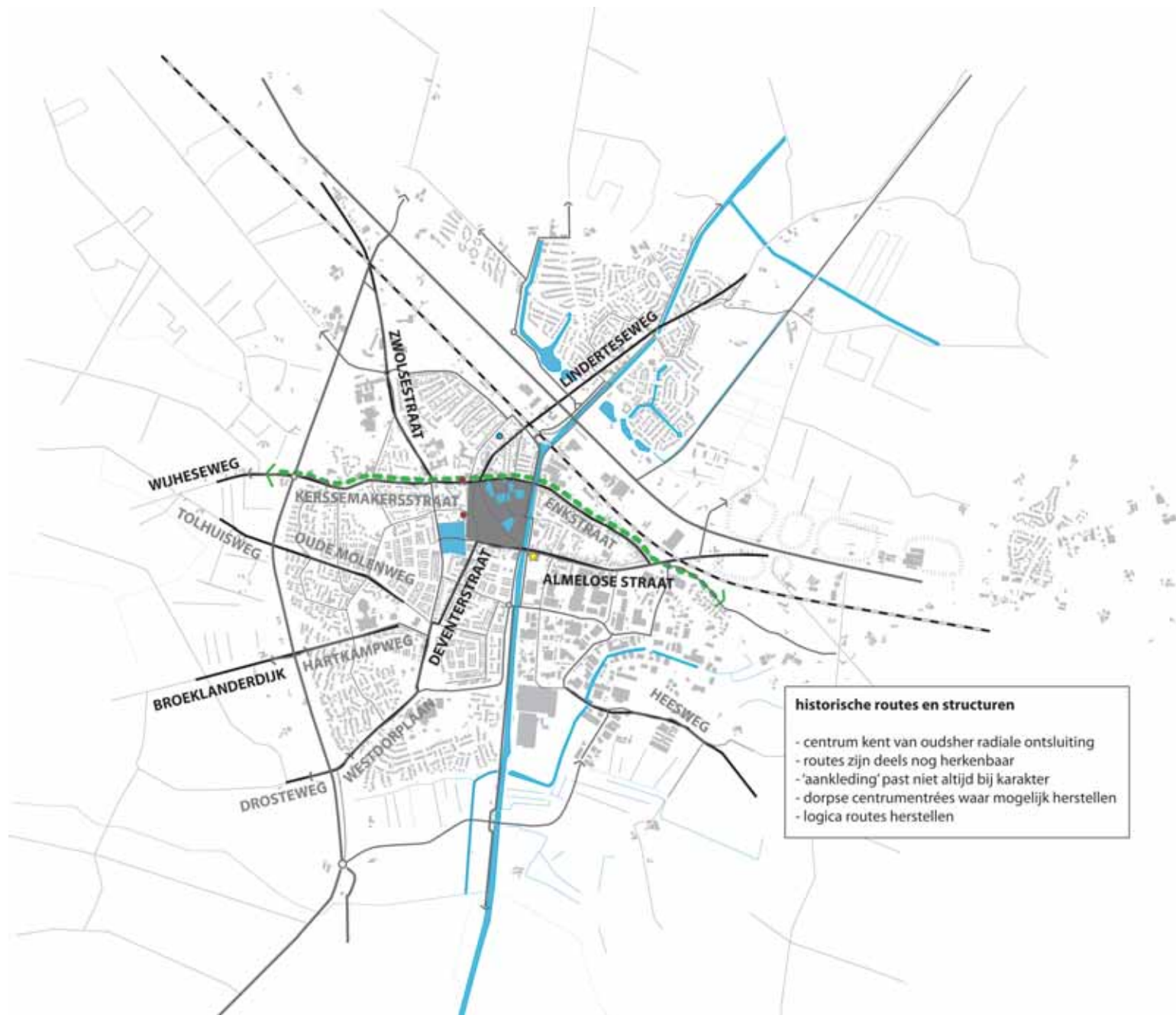


hoofduitgangspunten ontwikkeling Kanaalzone

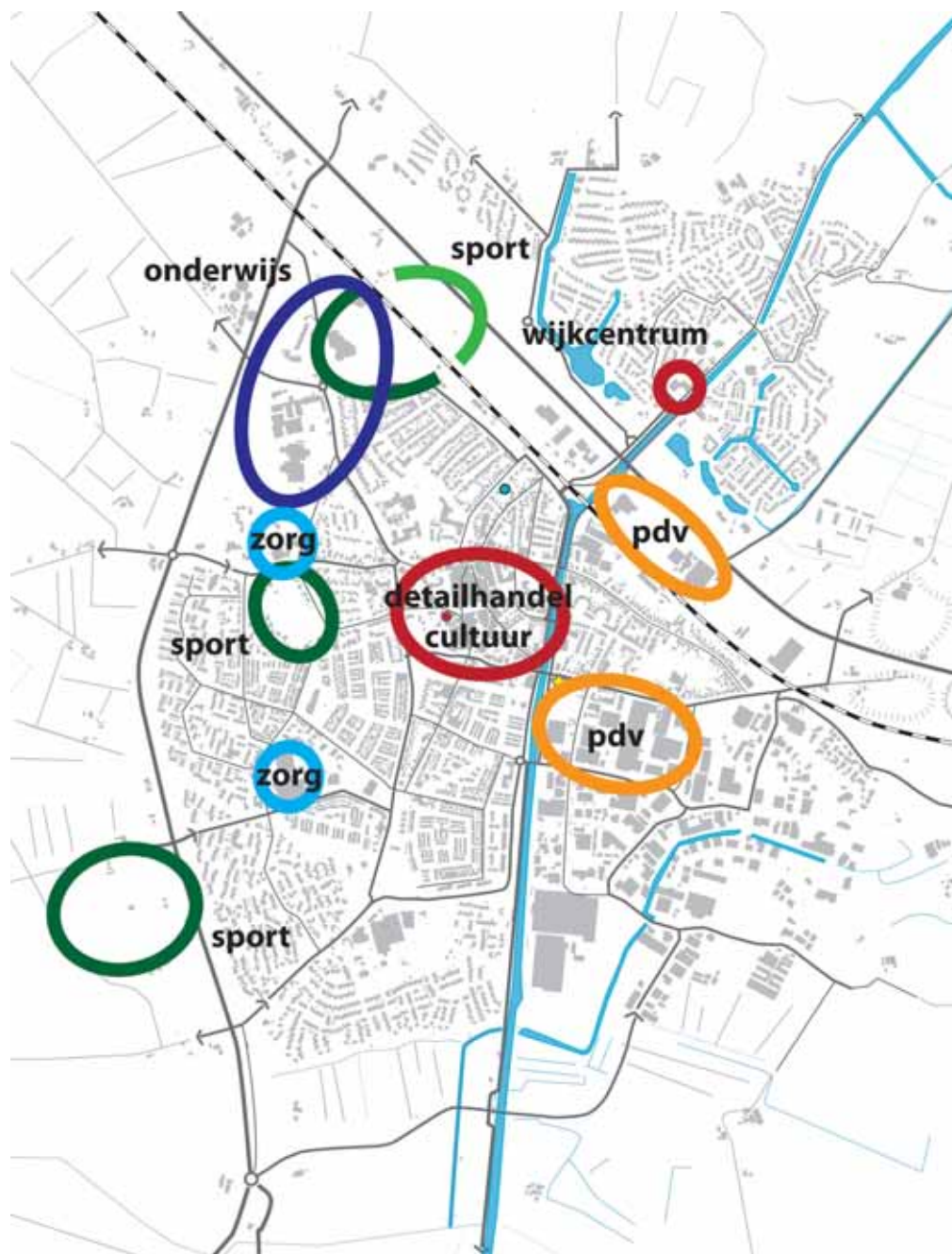


Spoorzone

- grote onzekerheden rond infrastructuur
- geen programma voor andere vulling
- no-regret optie: inzetten op behoud groene invulling
- spoorzone-oost groene uitstraling geven (meeliften op herstructurering)
- verbinding tussen Raalte en Raalte-noord toevoegen (als de kans zich voordoet)







hoofduitgangspunten clustering voorzieningen

Geraadpleegde literatuur

- Arcadis, 'Atelier stedenbouw: Blankenfoort Heino' (g.d.)
- Arcadis, 'Landschapsonwikkelingsplan Een Plus voor Salland', Definitieve versie met uitvoeringsprogramma (Gemeente Deventer Raalte Olst-Wijhe, september 2003)
- Arcadis, 'Waterplan Raalte, een helder verhaal' (2008)
- BRO, 'Gemeente Raalte, Beleidskader Functies op Bedrijventerreinen' (gemeente Raalte, februari 2008)
- Bureau Goudappel Coffeng, 'Koopstromenonderzoek Overijssel 2005' (provincie Overijssel, 2005)
- Bureau Oost, 'Concept-structuurvisie Kanaalzone' (2008)
- Andries van den Broek, Koen Breedveld, Jos de Haan & Frank Huysmans, 'Vrijtijdsbesteding' (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2005)
- BVA, 'Gemeentelijk verkeers- en vervoerplan' (2003)
- CBS Statline, Landbouwtellingen
- CBS, 'Gemeenten op Maat, Raalte 2009'
- CBS en NBTC, 'Toerisme en Recreatie in Cijfers 2009' (CBS, 2010)
- Companen, 'Visie op woonserviceontwikkeling en uitvoeringsplan' (2011)
- Droogh, Trommelen en Partners, 'Detailhandelsstructuurvisie' (gemeente Raalte, april 2009)
- Gedeputeerde Staten van Overijssel, 'Detailhandelsvisie 2007' (Provincie Overijssel, 2007)
- Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, 'Trendrapport Salland' (GOBT, mei 2010)
- Gemeente Raalte, 'Beleidsplan Wmo 2008-2011'
- Gemeente Raalte, 'Beleidsnota archeologie' (2009)
- Gemeente Raalte, 'Beleidsnota rood voor rood' (2008)
- Gemeente Raalte, 'Culturaalte op Maat' (gemeente Raalte, januari 2008)
- Gemeente Raalte, Digitale Gemeentegids
- Gemeente Raalte, 'Dorpsontwikkelingsplan Lierderholthuis' (g.d.)
- Gemeente Raalte, 'Dorpsontwikkelingsplan Mariënheem' (g.d.)
- Gemeente Raalte, 'Dorpsontwikkelingsplan Nieuw-Heeten' (g.d.)
- Gemeente Raalte, 'Dorpsagenda Lierderholthuis' (2009)
- Gemeente Raalte, 'Dorpsagenda met uitvoeringsplan Nieuw-Heeten' (2009)
- Gemeente Raalte, 'Duurzame versterking bedrijventerrein de Zegge' (2009)
- Gemeente Raalte, 'Evenementennota' (2008)
- Gemeente Raalte, 'Gemeentelijk rioleringsplan 2008 - 2012' (2007)
- Gemeente Raalte, 'Groenbeleidsplan, kernen in het groen' (2004)
- Gemeente Raalte, 'Kiezen in de kern' (bestuursakkoord 2010 - 2014)
- Gemeente Raalte, 'Klimaatnota gemeente Raalte, duurzaamheid van aandachtspunt naar uitgangspunt' + uitvoeringsprogramma (2009)
- Gemeente Raalte, 'Kwaliteitsscans bedrijventerreinen' (2008 - 2009)
- Gemeente Raalte, 'Nota integraal jeugdbeleid 2008 - 2012' (2008)
- Gemeente Raalte, 'Raalte in Bedrijf' (gemeente Raalte, 2005)
- Gemeente Raalte, 'Strategische visie samen Vooruit Raalte 2020' (gemeente Raalte, 2008)
- Gemeente Raalte, 'Startnotitie Laag Zuthem, locatie Grote Hagenweg' (2010)
- Gemeente Raalte, 'Stedenbouwkundig programma van eisen Kiezebos III' (2007)
- Gemeente Raalte, 'Structuurschets Broekland' (1995)
- Gemeente Raalte, 'Structuurvisie Heino' (2006)
- Grontmij en Route IV, 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme' (gemeente Raalte, 2008)
- Gerard Hendrix, 'Een Quick Scan van de (regionale) Economie van Overijssel over jaren' (bureau Louter, november 2009)
- Haskoning, 'Extern veiligheidsbeleid Raalte' (2007)
- I&O research, 'Koopstromenonderzoek 2010, deelrapportage kern Heino' (2010)
- I&O research, 'Koopstromenonderzoek 2010, deelrapportage kern Raalte' (2010)
- Kamer van Koophandel Oost Nederland, 'Hoe Fit is Raalte, economisch profiel van de gemeente Raalte' (KvK Oost, 2010)
- R. Kuiper en W.J. de Regt, 'Perspectief van de Grondgebonden Landbouw als Drager van het Cultuurlandschap' (Planbureau voor de Leefomgeving, 2008)
- LEI en WUR, 'Agrocluster Oost in Beeld' (WUR, 2006)
- LEI en WUR, 'Bevolkingsontwikkeling op het Platteland, 1980-2025' (WUR, 2010)
- LEI en WUR, 'Multifunctionele Landbouw in de Provincie' (WUR, 2009)
- M3V Adviespartners, 'Integraal Accommodatiebeleid en Accommodatieplan' (gemeente Raalte, januari 2010)

- M3V Adviespartners, 'Strategisch Huisvestingsbeleid Raalte' (gemeente Raalte, april 2010)
- Ministerie van VROM, 'Nota Ruimte' (2006)
- Nieuwe Gracht, 'Beleidsnotitie ruimtelijke ontwikkeling Raalte-noord' (2007)
- Noordpeil, landschap en stedenbouw, 'stedenbouwkundige visie Heino, met beeldkwaliteit' (mei 2010)
- Planbureau voor de Leefomgeving, 'Ruimtemonitor'
- Provincie Overijssel, 'Bedrijvigheid in Overijssel, trends, ontwikkelingen en prognoses' (project vitale bedrijventerreinen, december 2008)
- Provincie Overijssel, 'Arbeidsmonitor' (provincie Overijssel, 2010)
- Provincie Overijssel, 'Omgevingsvisie Overijssel' (2009)
- Provincie Overijssel, 'Raamplan fietspaden' (2008)
- RBOI, '(voorontwerp) Bestemmingsplan Buitengebied Raalte' (gemeente Raalte, februari 2010)
- RECRON, 'Recreatie en Toerisme op Weg naar 2019' (Recron, januari 2005)
- W.J. de Regt, 'Landbouw in Nationale Landschappen' (Natuur- en Milieuplanbureau, 2005)
- RIGO, 'Woningmarktanalyse Raalte, periode 2005-2015' (gemeente Raalte 2005)
- RIGO, 'De woningmarkt in Raalte 2009-2025' (gemeente Raalte, 2009)
- RIGO, 'Woonvisie Raalte 2006 - 2015' (2006)
- SAB, 'Structuurvisie Heeten' (2001)
- SAB, 'structuurvisie kern Raalte' (2003)
- Miek Smilde, 'Raarhoek' (2011)
- T. Spek e.a., 'Mens en land in het hart van Salland' (2010)
- STEC Groep, 'Bedrijventerreinvisie 2010, gemeente Raalte' (2010)
- Anja Steenbekkers, Carola Simon & Vic Veldheer, 'Thuis op het Platteland, de leefsituatie van stad en platteland vergeleken' (SCP, 2006)
- Trendbureau Overijssel, 'Achtergrondinformatie Trendverkenning Economie, Werkdocument' (provincie Overijssel, 2009)
- Trendbureau Overijssel, 'De Staat van Overijssel 2010' (provincie Overijssel, 2010)
- Trendbureau Overijssel, 'Trendverkenning Dorpen in Overijssel' (provincie Overijssel, 2010)
- Universiteit van Wageningen, 'Kansenscanner Multifunctionele Landbouw' (WUR, 2009)
- Lotte Vermeij en Gerard Mollenhorst, 'Overgebleven Dorpsleven, sociaal kapitaal op het hedendaagse platteland' (SCP, 2008)

- Waterschap Groot Salland, 'Waterbeheersplan 2006 - 2009' (2006)
- Witpaard - partners, 'structuurvisie Luttenberg' (2003)

WWW

NatuurlijkPunt.nl

LVN gebiedendatabase

Website gemeente Raalte

Wikipedia.nl

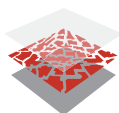
COLOFON

projectgroep gemeente Raalte

Jasper Arends
Allard Borst
Ed van Gent
Francisca Holtman (projectleider)
Matthijs Koops
Paul Kruiper
Evelyn Meibergen
Harry Minkjan
Hennie Rodijk
Jos Strijtveen
Harrie Wanningen
Jan Wessels

bureau Nieuwe Gracht

Jan Hein Boersma
Barbara Ruysenaars
Jan Willem Tap
Maarten Witberg



BUREAU NIEUWE GRACHT
stedebouw · landschap · ontwerp · onderzoek

Nieuwe Gracht 25 · 3512 LC Utrecht · 030-2310200 · www.nieuwegracht.nl



Lierderholthuis



Laag Zuthem



Nieuw-Heeten



Broekland



Mariënheem



Luttenberg



Heeten



Heino



Raalte