Gemeente Raalte

INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Kennisname Opdracht tot Ontwikkelkader, Stationsomgeving Raalte
Zaaknummer	37093-2025
B&W vergadering	8 juli 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Roy Nieuwenhuis

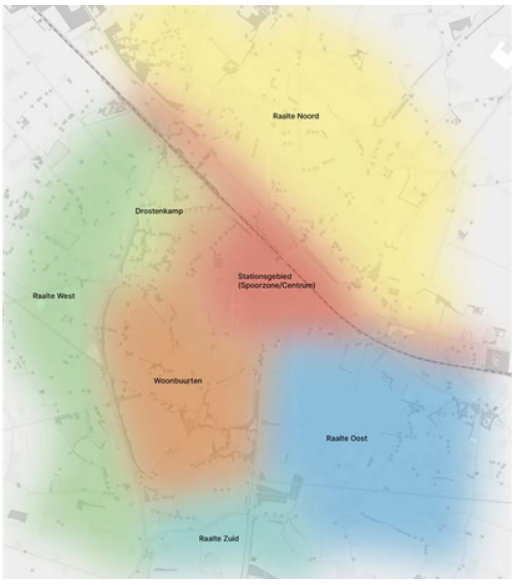
Kennis te nemen van

Met deze informatienotitie willen wij u informeren over de 'Opdracht tot Ontwikkelkader' voor het gebied stationsomgeving Raalte, bestaande uit gebieden Centrum en Spoorzone Raalte.

De gemeenteraad heeft op 14 maart 2024 kennisgenomen van de 'Groeibeelden Raalte en Heino'. In het raadsbesluit heeft de raad het college van B&W opdracht gegeven om aan de slag te gaan met een nadere uitwerking voor het stationsgebied Raalte (centrum en spoorzone). Om uitvoering te geven aan het raadsbesluit wil het College van B&W een Ontwikkelkader op te stellen voor de Stationsomgeving Raalte, bestaande uit het centrum en de spoorzone. Hiertoe is een 'Opdracht tot Ontwikkelkader' uitgewerkt en vastgesteld.

Inleiding

De gemeente Raalte heeft begin 2024 de 'Groeibeelden Raalte en Heino' opgesteld. De Groeibeelden beschrijven de groeiambities voor de groei van de kernen. In de Groeibeelden is '*Stationsgebied: Spoorzone en Centrum Raalte'* aangewezen als één van de grote groeilocaties in de gemeente. De ligging van het gebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1 Plangebied Stationsgebied 'Spoorzone/Centrum' (rood)

Groeiopgave Spoorzone & Centrum
In de Groeibeelden is vastgelegd om in de spoorzone en het centrum ruimte te creëren voor de toevoeging van:
- 580 – 1.150 woningen;
- 6 ha. werklocaties;
- 2 ha. voorzieningen.

Regionaal programma Stationsomgevingen
In 2024 is het Regionaal Programma Stationsomgevingen (NOVEX) vastgesteld. In dit programma heeft Raalte, met 5 gemeenten rondom Zwolle, een gezamenlijk propositie uitgewerkt en aangeboden aan het Rijk. Met als doel om te investeren in een complementair woon- en werkklimaat. De 6 middelgrote kernen leveren een substantiële bijdrage aan de groei van de Regio Zwolle. De gezamenlijke propositie is goed ontvangen door het Rijk. Het Regionaal Programma wordt momenteel nader uitgewerkt in een maatregelenpakket voor de Stationsomgeving Raalte. Het doel is om te laten zien welke maatregelen er nodig zijn voor de groei en vanuit het Rijk (een bijdrage in) de benodigde middelen te vragen. Het maatregelenpakket wordt eind 2025 met het Rijk besproken in het BO MIRT.

Ontwikkelkader Stationsomgeving Raalte
De Groeibeelden en het Regionaal Programma Stationsomgevingen geven op hoofdlijnen de kaders voor groei in het Centrum van Raalte. Het Ontwikkelkader voor Stationsomgeving Raalte is bedoeld voor de nadere uitwerking van de groeiambities uit de Groeibeelden en het Regionaal Programma en het concreet maken van de ambities als opmaat voor uitvoering. Het Ontwikkelkader bevat de strategische visie en ontwikkelstrategie(ën) van de gemeente op het Centrum en de Spoorzone en de verschillende ontwikkelzones.

Onder andere omwille van herkenbaarheid vanuit het Regionaal Programma is het voorstel om in het Ontwikkelkader te spreken van de ‘Stationsomgeving Raalte’, waaronder vallen het ‘Centrum’ en de ‘Spoorzone’. In het Ontwikkelkader zal de scope van het gebied nader worden afgebakend.

Kernboodschap

Uitvoering raadsbesluit
Met het Ontwikkelkader wordt uitvoering gegeven aan het besluit van de gemeenteraad d.d. 14 maart 2024, met als doel om te komen tot een nadere uitwerking voor de Stationsomgeving Raalte.

Een Ontwikkelkader met randvoorwaarden
De doelstelling is het realiseren van een toekomstbestending Centrum in Raalte en het realiseren van een dynamisch woon- en werkmilieu in de spoorzone, vanuit de strategie dat de gebieden Spoorzone en Centrum elkaar onderling versterken. Het Ontwikkelkader moet structuur, richting en houvast gaan bieden voor gemeente, markt en maatschappelijke partners, wat leidt tot een betere samenwerking, efficiënter gebruik van middelen en een hogere kwaliteit van het eindresultaat.

Versnellen woningbouw Centrum Raalte
Het Ontwikkelkader helpt om de woningbouw in het centrum van Raalte te versnellen, door (overwegend) inbreiding binnen bestaand gebied. Hiermee wordt invulling gegeven aan het ontwikkelprincipe ‘Nieuw versterkt bestaand’ uit de Groeibeelden. Het Ontwikkelkader moet vanuit de visie en strategie, richting markt de spelregels helder maken en beschrijven binnen welke kaders ontwikkelingen mogelijk zijn. Door helder vast te leggen wat er wel en wat er niet mogelijk is in het centrum, weten partijen waar zij aan toe zijn en kunnen er gerichte keuzes gemaakt worden. Het Ontwikkelkader moet de gemeente helpen om initiatieven uit de markt te kunnen beoordelen op haalbaarheid en te prioriteren.

Strategische samenhang tussen Centrum en Spoorzone
Integraliteit en samenhang tussen Centrum en Spoorzone zijn belangrijk. De spoorzone kan strategisch worden ingezet voor toevoeging van nieuwe functies, maar ook om waar nodig functies uit het Centrum uit te plaatsen en zo in het centrum de benodigde ruimte te creëren voor nieuwe functies.

Aanstelling Kwartiermaker
Voor de nadere uitwerking van de groeiopgave voor Centrum en Spoorzone is een Kwartiermaker aangesteld, die uitvoering kan geven aan de opdracht. Voor de uitvoering van de opdracht is tevens een regieteam en aanvullende ambtelijke ondersteuning en advisering benodigd.

Rolopvatting gemeente en verder voorbereiden gemeentelijke organisatie op ontwikkeling van de stationsomgeving
Gedurende de periode waarin het Ontwikkelkader wordt opgesteld, is het zaak alvast na te denken over de organisatorische kant van de groeiambities in de stationsomgeving Raalte. De gemeentelijke organisatie moet klaar zijn om de vragen uit de markt slagvaardig te kunnen faciliteren en zelf te ontwikkelen. Het is mede afhankelijk van de rol die we als gemeente willen vervullen, welke per gebied kan verschillen. Het Ontwikkelkader moet duidelijkheid bieden in de rolverdeling in Centrum en Spoorzone Raalte.

Externe ondersteuning
Voor de uitvoering van de bestuursopdracht is externe expertise benodigd. Er zal een stedenbouwkundig bureau geselecteerd worden voor de totstandkoming van het Ontwikkelkader. Daarnaast zijn onderzoeksbureaus en een financieel specialist gebiedsontwikkeling benodigd. Selectie zal in de komende periode plaatsvinden.

Vervolg
De globale planning voor de uitvoering van de Opdracht is weergegeven in de onderstaande tabel.

	2025			2026			
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Vastelling Opdracht door College B&W							
Informatienotitie gemeenteraad							
Inregelen interne capaciteit							
Uitvraag en selectie externe capaciteit							
Startbijeenkomst met gemeenteraad							
Proces Ontwikkelkader							
Rond-de-tafel-gesprek gemeenteraad							
Vaststelling Ontwikkelkader College B&W*							
Vaststelling Ontwikkelkader gemeenteraad*							

In bijzonder gelden als aandachtspunten:
- *Besluitvorming;* het voorstel is om het Ontwikkelkader te laten vaststellen door het College van B&W en door de gemeenteraad. De besluitvorming rond het Ontwikkelkader is voorzien in Q2 2026. Dit valt samen met de periode rond de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026. Dit heeft invloed op de doorlooptijd van de besluitvorming wanneer besluitvorming na de verkiezingen/ coalitievorming gaat plaatsvinden;
- *Gemeenteraad;* de gemeenteraad wordt op diverse momenten betrokken. Dit gaat om het volgende:
    - Raadsinformatienotitie voor aanpak Stationsomgeving Raalte (zomer 2025);
    - Startbijeenkomst met de gemeenteraad (oktober 2025);
    - Rond de tafel gesprek (voorjaar 2026);
    - Vaststelling Ontwikkelkader door gemeenteraad (2026);
- *Participatie;* het proces van het Ontwikkelkader kent een intensieve samenwerking met de samenleving, markt en stakeholders. De haalbaarheid van het Ontwikkelkader wordt mede bepaald door de mate waarin onze partners straks uitvoering kunnen geven aan het Ontwikkelkader en de spelregels die daarin zijn vastgelegd. Zeker in gebieden waar de markt in de toekomst de primaire initiatiefnemer is voor woningbouw en werken, is het van belang om deze partijen tijdig te betrekken bij het Ontwikkelkader. Zij moeten er immers mee werken. De invulling van de participatiemomenten wordt nader bepaald in overleg met het (nog te selecteren) stedenbouwkundig bureau.

Communicatie

Centrum en Spoorzone Raalte is één van de grote groeilocaties in onze gemeente. Het is belangrijk om voor deze gebieden te laten zien hoe we hier als gemeente invulling geven aan de groeiopgave. Er gebeurt veel in deze gebieden, wat bijdraagt aan het bereiken van een aantrekkelijke woon- en werkgebied. Denk ook aan activiteiten zoals de verbouwing van het station en het versterken van de openbare ruimte in het Centrum. Wij werken als gemeente hard aan toekomstbestendig Centrum en Spoorzone. Dat mogen we naar buiten toe laten zien.

In de communicatie is het van belang om een goed uitgedachte communicatiestrategie toe te passen voor het gebied. Een afweging kan wellicht zijn om de communicatie in samenhang met de andere grote groeilocaties vorm te geven, dat moet nader uitgewerkt worden. Een goede communicatie maakt voor de omgeving en/ of stakeholders duidelijk wat er allemaal nodig is in en om het Centrum en de Spoorzone en wat er wel/ niet kan. Het maakt uitlegbaar wat we doen en waarom. Het doel is ook om doelgroepen te bereiken die met standaardcommunicatie vaak niet bereikt worden.

De communicatiestrategie gaat daarmee verder dan standaard communicatievormen zoals persberichten, nieuwsbrieven e.d. Het is moet gericht zijn op een actieve inzet die ervoor zorgt dat het onderwerp ‘groei’ verder gaat leven in Raalte. De communicatiestrategie zal in samenwerking met de afdeling communicatie nader worden uitgewerkt als onderdeel van deze Opdracht.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema