



Onderwerp	Centrumplan Raalte fase 2
Zaaknummer	22454-2025
B&W vergadering	22 april 2025
Integrale advisering	Henry van Rossum, Rianne Sangers, Erik Trip, Macha Haerkens, Timo Wijgman
Portefeuillehouder	Dhr. B. (Breun) Breunissen
Voor informatie	Simon Kolkman

Bestuurssamenvatting

Het Centrumplan-fase 2 is een project dat gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van Raalte. Fase 2 omvat de entrees, stegen en winkelstraten. Er is daarvoor een schetsontwerp gemaakt met drie verschillende uitvoeringsvarianten en bijbehorende ramingen, die als basis dient voor de verdere voorbereiding en realisatie.

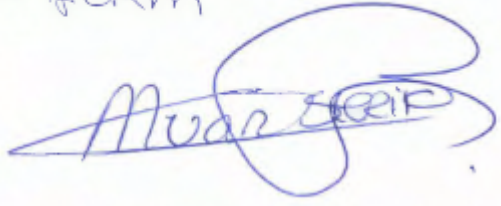
Het college wordt gevraagd het schetsontwerp van centrumplan fase 2 en 3 vast te stellen en daarbij een voorkeur uit te spreken voor een uitvoeringsvariant die op de meest doelmatige wijze invulling geeft aan de gewenste kwaliteitsimpuls. De voorkeursvariant wordt halverwege mei gepresenteerd aan inwoners, ondernemers en belanghebbenden. De gemeenteraad krijgt op 22 mei een presentatie.

Beslispunten

1. Vaststellen en vrijgeven van het Schetsontwerp centrumplan fase 2 en 3 voor een consultatieronde door middel van het organiseren van een inloopbijeenkomst medio mei 2025.
2. Een voorkeursvariant uit het Schetsontwerp aan te wijzen, waarmee richting wordt gegeven aan het gewenste ambitieniveau en benodigde realisatiebudget.
3. De memo agendacommissie rond de tafel vast te stellen om het Schetsontwerp te presenteren aan de raad op 22 mei 2025.
4. Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 75.000 voor de uitwerking naar definitief ontwerp en dit te formaliseren in de zomernota 2025.
5. De aanvraag uitvoeringskrediet Centrumplan fase 2 mee te nemen bij de integrale afweging van de begroting 2026-2029 op basis van een actualisatie van Schetsontwerp en raming met verwerking van uitkomsten van de consultatie en reactie van de raad.

Besluit

Conform





Inleiding

Het Centrumplan-fase 2 is een project dat gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum van Raalte. Dit project zorgt voor een aantrekkelijke samenhangende inrichting van de openbare ruimte die de belevingswaarde vergroot door het kleinschalige en groene karakter van het centrum van Raalte te versterken.

Fase 2 omvat de entrees, stegen en winkelstraten. Fase 1 van het Centrumplan, uitgevoerd in 2022-2023, betrof de herinrichting van De Grote Markt en De Plas. Beide fasen zijn uitwerkingen van het eerder vastgestelde Ruimtelijk Kwaliteitsplan (besluit gemeenteraad op 12 maart 2020). En sluit aan bij het bereiken van doelen uit de begroting 2025 en de meerjarenraming 2026-2028 (zie programma economie - 4.6.3 en 4.6.4).

Daarnaast zijn ook de aanloopgebieden rondom het centrum als een toekomstige fase 3 opgenomen in dit schetsontwerp. Op het moment dat er in deze gebieden een vervangingsopgave of ruimtelijke ontwikkeling is gepland geeft dit ontwerp richting aan de mogelijke (her-)inrichting.

Er is een schetsontwerp en kostenraming opgesteld van fase 2 en 3 ter voorbereiding op besluitvorming voor het vervolg. In dit schetsontwerp zijn de uitgangspunten en 3 verschillende uitvoeringsvarianten uitgewerkt die aansluiten bij de inrichting van De Grote Markt en De Plas. Dit door een combinatie van bovengrondse maatregelen en twee (vergroenings-)scenario's (basis en uitgebreid), elk met een ander kwaliteitsambitieniveau en andere investeringskosten. Ook is een 'midden-variant' opgenomen die een combinatie vormt van beide (vergroenings-)scenario's en uitgaat van aanpassingen in het straatprofiel met hergebruik van bestaand materiaal (deze is niet verder uitgewerkt in verbeeldingen of schetsen). Het verschil tussen de varianten zit hem in de mate waarin er aanpassingen kunnen plaatsvinden in de inrichting (bestaande straatprofiel handhaven of aanpassen), de vergroeningsmogelijkheden (basis en uitgebreid) en behouden of volledig vernieuwen van verhardingen. De varianten zijn samengevat:

1. Basisvariant 1: Behoudt de huidige bestrating en stratenprofielen, met beperkte (verticale) vergroening in de winkelstraten. De nadruk ligt op de herinrichting van en vergroenen van de entrees. De stegen worden daarnaast aantrekkelijker door herkenningselementen in de bestrating, straatmeubilair en extra verlichting.
2. Midden variant 2: Combineert kostenbeheersing en ambities van uitgebreidere variant 3 door hergebruik van stenen. In de winkelstraten worden lichte aanpassingen gedaan in het profiel en herstraat zodat de vergroening geoptimaliseerd wordt. Dit maakt het centrum sfeervoller en groener in combinatie met circulair werken.
3. Uitgebreide variant 3: Vernieuwt volledig het straatmeubilair, de bestrating en lijngoten. Het optimaliseert vergroening door herprofilering van de winkelstraten, versterkt het kleinschalige karakter en verbetert de klimaatadaptatie optimaal. Het creëert daardoor meer eenheid met de Grote Markt en De Plas.

Er heeft eind maart 2025 een eerste peiling plaatsgevonden van het concept schetsontwerp bij enkele primaire stakeholders zoals de ROV, VVCR en diverse gebruikersgroepen zoals bewoners, hulpdiensten en fietsers. Hieruit blijkt er breed draagvlak voor de meeste maatregelen. Maar er zal wel samen met de ondernemers, vastgoedeigenaren en specifieke gebruikers gewerkt moeten worden aan realistische vergroeningsvarianten en beheer daarvan in de winkelstraten en stegen. Tenslotte geven gebruikers aan dat er in de uitwerking voldoende aandacht moet zijn voor het verbeteren van het fietsparkeren en de veiligheid van langzaam verkeer in de aanloopgebieden of entrees.

Voor het vervolgproces en het na te streven kwaliteitsniveau is het van belang om duidelijkheid te hebben over het gewenste ambitieniveau en beschikbare uitvoeringskrediet. En dit als een taakstellend budget te gebruiken waarbinnen de definitieve maatregelen en inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Raalte moeten passen. Dus te gaan voor de maximale kwaliteit van de openbare ruimte binnen het beschikbare budget.

Op basis van de huidige ramingen is er voor de realisatie van fase 2 een investering nodig van tenminste € 363.000 (variant 1) tot € 1.736.000 (variant 3). En is de midden variant 2 geraamd op € 897.000. Voor het bepalen van de definitieve hoogte van de investering zal er na de consultatieronde en behandeling in de raad in mei 2025 een actualisatie plaatsvinden van het schetsontwerp en ramingen. En op basis daarvan zal in juni 2025 de definitieve keuze van de uitvoeringsvariant en hoogte van het aan te vragen uitvoeringskrediet bepaald worden, om verwerkt te worden in het format nieuw beleid voor de begroting 2026-2029.



Beoogd effect

Met de realisatie van fase 2 wordt het centrum van Raalte nog gezelliger, veiliger, toegankelijker en groener. Het zal meer bezoekers aantrekken en iedereen laten genieten van het bruisende centrum. Dit past binnen de ambities uit het coalitieakkoord, waarin benoemd staat dat Raalte een goed ondernemersklimaat en toeristische aantrekkingskracht belangrijk vindt.

Argumenten

1.1 *Het schetsontwerp fase 2 en 3 en de varianten sluiten aan bij het Ruimtelijk Kwaliteitsplan Centrum Raalte (RKP) en de herinrichting van De Grote Markt en De Plas (fase 1 Centrumplein)*

Het winkelachtje met haar straten, de entrees, stegen (fase 2) en de aanloopgebieden (fase 3) zijn toe aan een kwalitatieve impuls om te komen tot een kleinschalig, groen en gemoedelijk centrum voor bezoekers, bewoners en ondernemers.

De ontwerpprincipes voor fase 2 en 3 zijn een vertaling van de uitgangspunten uit het RKP van 2020 en eerdere ruimtelijke analyse van sterke en zwakke punten. De kern van de ontwerpprincipes zijn het verder vergroenen, toepassen van asymmetrische profielen in de winkelstraten en versterken van uniforme bestrating en meubilair. Dit zorgt voor een kleinschalig, sfeervol en rustig karakter van het centrum als verblijfgebied. Het nieuwe groene karakter zorgt voor meer sfeer en identiteit. Het vermindert de overmaat bij de aanloop- en entreegebieden en biedt hier rust en overzicht. Daarnaast brengt het sfeer in de winkelstraten en kadert het de etaleerzones beter in en zorgt hiermee voor een rustigere uitstraling. Het groen verbetert daardoor de verblijfskwaliteit aanzienlijk. Ook wordt hittestress tegengegaan, kunnen de beplantingsvlakken ruimte bieden voor aangename zitplekken en kan water worden opgevangen in de beplantingsvakken.

Het mee ontwikkelen van de aanloopgebieden (fase 3) in het schetsontwerp bevordert tenslotte de ruimtelijke kwaliteit, samenhang en herkenbaarheid van de toegang tot de stegen. Dit is een belangrijk verbingsgebied van (fiets)parkeren voor het centrum. Op het moment dat er in deze gebieden een vervangingsopgave of ruimtelijke ontwikkeling is gepland geeft dit ontwerp richting aan de mogelijke (her-) inrichting zoals rondom de Herenhof, Molenhof of projecten uit Spoorzone.

1.2 *Voorkeursvariant aangeven geeft richting aan een realistisch ambitieniveau van de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.*

In theorie zijn alle varianten technisch uitvoerbaar maar wel afhankelijk van draagvlak en financiële middelen. In het huidige schetsontwerp zijn 3 verschillende varianten uitgewerkt die verschillen in de mate van aanpassingen in de openbare ruimte, het effect op belevingswaarde en de benodigde investering.

Daarnaast is er ook een verschil tussen de uitvoerbaarheid van varianten door de mate waarin er door het huidige gebruik aanpassingen kunnen plaatsvinden in de inrichting en daarmee de vergroeningsmogelijkheden. En tevens de mate waarin de aanpassingen bijdragen aan de duurzaamheidsaspecten zoals circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hoe meer aanpassingen mogelijk zijn, des te meer vergroening en bijdrage aan klimaatadaptatie.

De keuze voor het geheel vernieuwen van de bestrating en lijngoten in de meest uitgebreide variant is vanuit kosteneffectiviteit logisch. Dit omdat hergebruik bij grotere aanpassingen niet overal mogelijk is en gedeeltelijk ook noodzakelijk vernieuwd moet worden. En sluit deze nieuwe bestrating dan naadloos aan bij de Grote Markt en de Plas waardoor het meer eenheid uitstraalt. Uiteraard heeft deze variant het grootste effect op de beleving, op de versterking van het kleinschalige karakter en op klimaatadaptatie. Maar vraagt ook de grootste aanpassingen, de hoogste investering en is in mindere mate circulair.

De mate waarin het centrumgebied aangepast kan worden valt op voorhand niet exact te bepalen omdat deze ook sterk afhankelijk is van het draagvlak van ondernemers en vastgoedeigenaren. De inschatting is dat het draagvlak



voor forse aanpassingen ontbreekt in de winkelstraten naast de beperkingen die er zijn voor de noodzakelijke toegankelijkheid voor logistiek en hulpdiensten. En dat de ruimte in de etaleerzone zo veel mogelijk behouden moet blijven voor het uitstallen van goederen. Daarnaast vergen aanpassingen in de straatprofielen om te kunnen vergroenen naar verhouding steeds grotere investeringen zonder duidelijke en significante bijdragen aan beeldkwaliteit en/of klimaatadaptatie. Waardoor deze uitgebreide variant waarschijnlijk niet uitvoerbaar is als gevolg van onvoldoende draagvlak en het ontbreken van voldoende financiële middelen.

De midden variant 2 lijkt daardoor op voorhand de meest realistische en uitvoerbare variant. Dit vanwege het effect van de maatregelen, de inschatting van draagvlak hiervoor en benodigde investeringen. Waarbij de midden variant het meest doelmatige invulling geeft aan de gewenste kwaliteitsimpuls en effect op de belevingswaarde. Evenals de bijdrage aan de duurzaamheidsaspecten zoals klimaatadaptatie en circulariteit door de mate van vergroening en hergebruik van bestaande materialen.

1.3 Belanghebbenden en de raad vroegtijdig en actief informeren bij de nadere uitwerking creëert draagvlak en voorkomt vertraging in een later stadium.

Naast duidelijke kwalitatieve en financiële kaders (zie beslispunten rondom voorkeursvariant en kredieten) is voldoende draagvlak en medewerking van ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren of gebruikers van het centrum nodig voor de totstandkoming en de realisatie van het definitieve ontwerp. Uit de eerste peiling blijkt er voldoende draagvlak voor de plannen te zijn en kan dit worden versterkt door zorgvuldige communicatie en consultatie.

Alle belanghebbenden worden actief geïnformeerd en waar nodig geconsulteerd over het schetsontwerp. Ze ontvangen een brief met uitnodiging voor een inloophmoment medio mei. Daar lichten we het ontwerp actief toe, de varianten en kunnen reacties worden gegeven of vragen beantwoord worden. Zie verder de beschrijving bij vervolg en communicatie in dit collegevoorstel.

Ook de raad wordt meegenomen in het Schetsontwerp en varianten door middel van presentatie van het Schetsontwerp en gevraagd om een reactie. Het inloophmoment is vooraf zodat reacties van bewoners, ondernemers en belanghebbenden kunnen worden gepresenteerd aan de raad. De raad kan ook een voorkeur uit spreken voor een variant die als kader kan dienen voor het nog in te brengen nieuwe beleid voor de realisatie van fase 2 in de begroting 2026 – 2029.

1.4 Door beschikbaar stellen van aanvullend voorbereidingskrediet kan het ontwerp verder worden uitgewerkt en daarna zo snel mogelijk gerealiseerd.

De reacties uit de consultatieronde en behandeling in de raad worden verwerkt in een geactualiseerd schetsontwerp en ramingen. En wordt er door het college een keuze gemaakt voor een realistische uitvoeringsvariant op basis van de uitkomsten van de consultatie en behandeling in de raad. Na de zomervakantie wordt gestart met de nadere uitwerking van het schetsontwerp op basis van de gekozen variant.

Door de verdere uitwerking van het ontwerp parallel te laten lopen aan het proces van nieuw beleid voor zowel voorbereidings- als uitvoeringskrediet, kan de kwaliteit en het draagvlak voor dit plan verder worden verhoogd. Wel wordt er afgeweken van de werkafpraak om pas definitief middelen beschikbaar te stellen bij de begroting op basis van een plan van aanpak.

De financiële kaders geven meer duidelijkheid over de planning van de voorbereiding en uitvoering, zowel voor de interne organisatie als voor het delen van verwachtingen naar buiten. Daarnaast wordt de betrouwbaarheid van de ramingen als onderbouwing voor het uitvoeringskrediet beter, net als de beheersing van projectrisico's die relevant zijn voor de uitvoering (realistisch ambitieniveau, uitvoerbaarheid en beheerbaarheid).

1.5 Het vroegtijdig bepalen van uitvoeringskrediet geeft kaders voor de mogelijke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.



Voor het vervolgproces en het na te streven kwaliteitsniveau (keuze in varianten) is het van belang om duidelijkheid te hebben over het beschikbare uitvoeringskrediet. Op basis van het geactualiseerde schetsontwerp en raming wordt een definitief voorstel gedaan door het college voor het na te streven kwaliteitsniveau (keuze in varianten) en het daarvoor benodigde uitvoeringskrediet conform het format van nieuwe beleid. Dit wordt gebruikt als een taakstellend budget, waarbinnen de definitieve maatregelen en inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Raalte moeten passen. Zie verder financiën en fiscale aspecten met de mogelijke koppelkansen met vervangingsopgaven, duurzaamheidsprogramma's en/of gebiedsontwikkelingen

Duurzaamheid

In het schetsontwerp is veel aandacht voor duurzaamheidsaspecten zoals circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Meer specifiek: het zo veel mogelijk ontharden/ontstenen, instandhouding van bestrating en waar mogelijk hergebruik van stenen, het voorkomen van hittestress door het toevoegen van bomen en beplanting, het vergroten van de biodiversiteit door beplantingskeuzes en het slim omgaan met water in perioden van extreme regenval of droogte (eventueel koppelkansen met RGP).

Het Schetsontwerp speelt hierop in doordat een deel van de open ruimte anders wordt ingevuld en voorziet in het aanplanten van nieuwe bomen of struiken. Met name rondom de entree en aanloopgebieden zijn (grotere) bomen gepland en/of groenvakken voorzien die schaduw geven op dagen dat de temperaturen hoog zijn. Deze gebieden kunnen zo ook meer water vasthouden.

Maatregelen die bijdragen aan het water robuuster maken van het centrum zoals afkoppelen/ontkoppelen van hemelwater en infiltratievoorzieningen doen we alleen als er een vervangingsopgave is vanuit riolering. Deze zijn geen onderdeel van de huidige opdracht en raming. Er is bekend dat op enkele locaties in de stegen en op de Herenhof komend jaar een vervangingsopgave is en kan zorgen voor het verlagen van de investeringskosten door de opgaven te combineren.

Kanttelingen

1.1 Vergroeningsvarianten

Het valt op voorhand niet exact te bepalen hoeveel, waar en welke vergroeningsmaatregelen daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden. Dit heeft te maken met specifieke gebruikssituaties of belangen zoals logistiek of particuliere voorzieningen zoals garages/toegang tot opslag of woningen. Hier kan spanning ontstaan als gevolg van de keuze voor het maximaal vergroenen van de openbare ruimte waarbij algemeen belang soms boven specifieke belangen van ondernemers of vastgoed eigenaren moeten gaan. Dit is nodig om het centrum meer in te richten als verblijfsgebied ten koste van de toegankelijkheid.

1.2 Sturing op gebruik uitstalling ruimte, parkeren of vormgeving gevel/overgang particulier gebied

De ruimtelijke kwaliteit zoals in het schetsontwerp gepresenteerd vraagt medewerking van de individuele ondernemers, bewoners en vastgoedeigenaren. Uit de eerste reacties van de ROV en VVCR lijkt er bereidheid om mee te werken vanwege het gezamenlijke belang in het verbeteren van het kwaliteit van de openbare ruimte. Daarbij kan het nodig zijn om specifiek beleid te gaan voeren om dit te kunnen borgen. Denk daarbij aan het vastleggen van afspraken over het gebruik en beheer/onderhoud van de uitstallingszone of bijvoorbeeld verticale groen aan gevels/erfafscheidingen. Bepaalde maatregelen kunnen ook van invloed zijn op het parkeerbeleid voor zowel fietsers als motorvoertuigen om het centrum meer als verblijfsgebied in te kunnen richten.

Financiën en Fiscale aspecten

De totale kosten voor de uitvoering van fase 2 worden geraamd op circa €363.000 (variant 1) tot €1.736.000 (variant 3). Er is ook een raming gemaakt van een 'midden-variant 2' die is geraamd op € 897.000.

Daarnaast is er ook een raming van fase 3 (aanloopgebieden) gemaakt als indicatie van benodigde toekomstige investering indien deze worden meegenomen in vervangings- of vernieuwingsopgave (maken dus geen onderdeel uit van de huidige scope). Hiermee wordt een eerste indicatie afgegeven van de kosten die verder geactualiseerd en verder



gespecificeerd zullen worden bij het aan te vragen uitvoeringskrediet. Deze raming is gebaseerd op kentallen (m2 en eenheidsprijzen) en heeft een betrouwbaarheid +/- 25%.

Zie verder onderstaande tabel met de globale opbouw van de raming per deelgebied (bedragen zijn afgerond).

Ramingen Centrumplan	Variant 1 - Basis	Variant 2	Variant 3 - Uitgebreid
- Fase 2 (totaal)	€ 363.000	€ 897.000	1.736.000
- Entrees	€ 55.000	€ 195.000	€ 358.000
- Stegen	€ 173.000	€ 224.000	€ 375.000
- Straten	€ 135.000	€ 478.000	€ 1003.000
- Fase 3 (buiten scope)			
- Aanloopgebieden	€ 171.000	€ 506.000	€ 1.257.000

*In variant 1 worden minimale en noodzakelijke aanpassingen in het aanloopgebied wel meegenomen in de fase 2.

Voor het bepalen van de definitieve hoogte van de benodigde investering zal er na de consultatieronde en behandeling in de raad in mei 2025 een actualisatie plaatsvinden van het schetsontwerp en nadere detaillering van de raming. En zal er door het college een keuze gemaakt worden in een realistische uitvoeringsvariant op basis van de uitkomsten van de consultatie en behandeling in de raad.

De gekozen uitvoeringsvariant met raming zal gebruikt worden als onderbouwing van het aan te vragen uitvoeringskrediet en verwerkt worden in proces en format van nieuw beleid voor de begroting 2026-2029. Dit op basis van actuele prijzen.

Door het voorbereidingskrediet los te trekken van uitvoeringskrediet kan de verdere voorbereiding wel doorlopen totdat ook er een definitief besluit is over de uitvoeringsvariant en het uitvoeringskrediet. Na het gereedkomen van het technisch ontwerp volgt een gedetailleerde raming voor de uitvoering zodat deze aantoonbaar binnen het beschikbare budget blijft.

Vervolg

- De volgende stap in het proces is de actualisatie van het schetsontwerp en ramingen na de consultatieronde en behandeling in de raad in mei 2025. Op basis daarvan wordt door het college een keuze gemaakt voor de uitvoeringsvariant met de definitieve kredietaanvraag voor realisatie van fase 2 conform format nieuw beleid.
- Bij de verdere uitwerking en detaillering van de maatregelen worden in afstemming met belanghebbenden de definitieve keuzes gemaakt in materialisatie, detaillering toegang stegen, groenelementen en de aanvullende verlichting in de stegen en straten. Zodanig dat dit binnen de definitieve kredietaanvraag past.
- Na de definitieve besluitvorming over het uitvoeringskrediet zal het bestek, de aanbesteding en de uiteindelijke de selectie van een aannemer plaatsvinden.
- De werkzaamheden worden tenslotte gefaseerd uitgevoerd om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Als het krediet wordt verschaft is de verwachting dat de uitvoering kan starten in het voorjaar van 2026. Uitvoering zal met de omgeving verder worden afgestemd, waarbij ook rekening wordt gehouden wordt met de evenementenkalender.

Communicatie

- Er volgt een persbericht van het collegebesluit (zie bijlage). Alle belanghebbenden worden vervolgens actief geïnformeerd en geconsulteerd over het schetsontwerp. Ze ontvangen een brief met uitnodiging voor een inloophmoment in mei en de wijze waarop ze digitaal kunnen reageren op het schetsontwerp. Ook de raad wordt geïnformeerd en gevraagd om een reactie op het schetsontwerp (zie bijlage).
- Het ontwerp wordt ook gedeeld via onder andere de website, sociale media en een nieuwsbrief. De reacties worden verwerkt in een nieuw schetsontwerp. Dit nadat het college een keuze heeft gemaakt voor de uitvoeringsvariant met de definitieve kredietaanvraag voor realisatie van fase 2. Daarna zal na de zomervakantie de communicatie over en civieltechnische uitwerking van het ontwerp plaatsvinden.



Bijlagen

Bijlage

Schetsontwerp Centrumplan fase 2

Bijlage

Memo agendacommissie Rond de tafel 22 mei

Bijlage

Persbericht besluit college schetsontwerp Centrumplan fase 2