Rapportage Locatiestudie gemeentehuis Raalte



Opdrachtgever
Gemeente Raalte

Datum
15 augustus 2024

Project
Locatiestudie gemeentehuis

Referentie
1732502-0028.1.0

Auteur(s)
Michiel Otto
Iona van der Toorn

Inhoudsopgave

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**Leeswijzer**	**3**
3.	**Procesbeschrijving**	**3**
4.	**Beoordelingscriteria**	**5**
4.1.	Knock-out criteria	5
4.2.	Selectiecriteria	5
5.	**Longlist naar shortlist**	**8**
6.	**Shortlist naar voorkeurlocaties**	**10**
7.	**Conclusie en aanbeveling**	**11**
Bijlage 1 – Resultaten enquête		**12**
Bijlage 2 – Kaarten met locaties		**13**
Bijlage 3 – Uitgewerkte multicriteria-analyse		**15**

1. Inleiding

De gemeente Raalte heeft de afgelopen jaren gewerkt aan plannen voor de huisvesting van haar organisatie, publieke dienstverlening en de raad. Eind 2022 bleek dat de verduurzaming en herinrichting van het huidige gemeentehuis veel duurder werd dan gedacht. Daarom besloot het college in februari 2023, na overleg met de raad, verschillende scenario's te onderzoeken.

In november 2023 is de scenariostudie voor het gemeentehuis afgerond. Naar aanleiding hiervan is door de raad besloten dat het scenario 'nieuwbouw op een nieuwe locatie' verder wordt uitgewerkt met behulp van een locatiestudie.

2. Leeswijzer

Deze rapportage beschrijft de uitkomsten van de locatiestudie. Hoofdstuk 3 beschrijft het proces en licht de stappen toe die zijn genomen om tot voorkeurslocaties te komen. In hoofdstuk 4 worden de criteria beschreven die zijn gebruikt om de locaties te beoordelen. Hoofdstuk 5 behandelt de totstandkoming van de longlist met locaties en legt uit hoe deze wordt verkort naar een shortlist. In hoofdstuk 6 worden de locaties op de shortlist beoordeeld om tot voorkeurslocaties te komen. Hoofdstuk 7 presenteert de uitkomsten van de locatiestudie en doet aanbevelingen.

De bijlagen bieden aanvullende informatie over verschillende onderdelen.

Met de resultaten van het onderzoek kan het college een voorkeur uitspreken voor één of meer locaties die in een volgende stap verder onderzocht en/of uitgewerkt kunnen worden.

3. Procesbeschrijving

Om een afgewogen keuze te maken, dient de gemeente een rationele afweging te maken tussen de verschillende mogelijkheden. Hiervoor is het van belang om een gestructureerde objectieve analyse te doen om de voor- en nadelen van de locaties tegen elkaar af te wegen om te komen tot een of meer voorkeurslocaties. In de onderstaande alinea’s wordt het verschillende onderdelen en proces van deze analyse toegelicht.

Enquête

Om de bijdragen van de gebruikers van het gemeentehuis mee te nemen in de locatiestudie, is een enquête uitgezet. Deze enquête is verspreid onder medewerkers en inwoners via het Digipanel. De vragen zijn opgesteld door de werkgroep vanuit de gemeente en hebben onder andere betrekking op welke locaties binnen de gemeente Raalte potentie hebben en wat belangrijk is aan de locatie van een gemeentehuis. Ook is via het Digipanel het sentiment ten aanzien van een nieuw gemeentehuis gepeild. De vragen en de resultaten van de enquête zijn opgenomen in Bijlage 1.

Verzamelen van locaties

Om tot een uitgebreide en volledige longlist van locaties te komen zijn de resultaten van de enquête gebruikt. Daarnaast zijn diverse locaties aangedragen vanuit de gemeentelijke organisatie.

Afwegingskader

Om van de longlist naar voorkeurslocaties te komen is een stapsgewijze aanpak gebruikt:

Stap 1: Van longlist naar shortlist
Bij stap 1 worden de locaties op de longlist getoetst aan de minimale eisen voor een gemeentehuislocatie om zo tot een shortlist te komen die vervolgens wordt beoordeeld. Deze minimale eisen worden de knock-outcriteria genoemd.

Stap 2: Van shortlist naar voorkeurslocaties
In stap 2 wordt een objectieve afweging tussen de locaties op de shortlist gemaakt met behulp van een multicriteria-analyse om tot voorkeurslocaties te komen. Bij een

multicriteria-analyse worden de locaties ten opzichte van elkaar beoordeeld op verschillende selectiecriteria. Deze criteria zijn opgesteld binnen de werkgroep. Om tot een volwaardige lijst met criteria te komen, zijn binnen de gemeentelijke organisatie de betrokken interne afdelingen geraadpleegd om mee te denken. Daarnaast is de professionele kennis van HEVO over locatiestudies ingezet en zijn de resultaten uit de eerder genoemde enquête gebruikt. In verschillende werksessies met de werkgroep zijn de locaties op de shortlist beoordeeld. Voor de beoordeling zijn opnieuw de betrokken interne afdelingen binnen de gemeente en HEVO geraadpleegd waar nodig. Ter onderbouwing van de beoordeling is bureauonderzoek gedaan.

Bureauonderzoek

Er is een bureauonderzoek gedaan naar de locaties. Dit betreft onder andere het uitzoeken van reisafstanden, kavelgrootte en bestemming van het perceel. Daarnaast is voor elke locatie op de shortlist een Klick-melding gedaan om de kabels en leidingen in het kavel inzichtelijk te maken.

4. Beoordelingscriteria

4.1. Knock-out criteria

Om van de longlist tot een hanteerbare en realistische lijst met locaties, de shortlist, te komen, worden de locaties getoetst aan een set minimum eisen, de knock-outcriteria:

1. De locatie ligt in het dorp Raalte of Heino. Hiermee is een minimale centrale ligging in de gemeente gewaarborgd en bevindt het zich dicht bij een groot deel van de inwoners van de gemeente.
2. De oppervlakte van het perceel is circa 8.000 m² of groter. De minimale perceelgrootte is berekend op basis van de voetafdruk van het gebouwvolume uit de scenariostudie, die is bepaald met behulp van de ruimtestaat, inclusief parkeergelegenheid (conform de parkeernorm en situatie bij het huidige gemeentehuis).
3. De locatie moet eigendom zijn van de gemeente of vanuit strategisch ruimtelijk standpunt interessant zijn.*

*Indien locaties niet in eigendom zijn van de gemeente, wordt beoordeeld of verwerving van de locaties vanuit strategische, ruimtelijke overwegingen interessant is (passend in de ruimtelijke visie of vergelijkbare overwegingen).

4.2. Selectiecriteria

Elke locatie wordt beoordeeld op twee verschillende aspecten: de kwaliteit van de locatie en de haalbaarheid van de locatie. Binnen deze aspecten zijn diverse criteria met bijbehorende subcriteria opgesteld. De beoordeling van de criteria is in de meeste gevallen kwalitatief. Voor enkele criteria, zoals de loopafstand naar het station of nabijgelegen voorzieningen, kan een meer kwantitatieve beoordeling worden gegeven.

Kwaliteit van de locatie

De kwaliteit van de locatie heeft invloed op de toekomstige functionaliteit, effectiviteit en ervaring door gebruikers van het gemeentehuis. Onderscheid wordt gemaakt tussen de criteria bereikbaarheid, ligging en veiligheid.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van een locatie bepaalt de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van het gemeentehuis voor zowel medewerkers als inwoners. De bereikbaarheid is beoordeeld op basis van de subcriteria: bereikbaarheid per auto, fiets, trein en bus.

Subcriteria	Toelichting
Auto	Voor de bereikbaarheid per auto worden de toegangswegen en de ligging ten opzichte van de omliggende N-wegen meegenomen in de beoordeling. Parkeergelegenheid wordt buiten beschouwing gelaten, aangezien dit op het perceel wordt opgelost.
Fiets	Voor de bereikbaarheid per fiets wordt de aansluiting op de (hoofd)fietsinfrastructuur en de ligging in Raalte dorp meegenomen in de beoordeling.
OV (trein)	Voor de bereikbaarheid per trein is de beoordeling gebaseerd op de afstand tot het station.
OV (bus)	Voor de bereikbaarheid per bus is de beoordeling gebaseerd op de afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte en de type bus die daar rijdt (lijn- of buurtbus).

Ligging

De ligging van het gemeentehuis ten opzichte van de directe omgeving beïnvloedt zowel de ervaring van de gebruikers als de beleving van de omgeving zelf. Daarnaast heeft de ligging invloed op de toekomstige functionaliteit van zowel het gemeentehuis als de omgeving. De ligging is beoordeeld op basis van de volgende subcriteria: stedenbouwkundige inpassing, zichtbaarheid, uitbreidingsmogelijkheden, nabijgelegen voorzieningen, groene ervaring en maatschappelijke meerwaarde voor de directe omgeving.

Subcriteria	Toelichting
Stedenbouwkundige inpassing	Inpassing van het gemeentehuis en bijbehorende ruimte (parkeren en enige mate van groenvoorziening) op de locatie in relatie tot de omgeving.

Zichtbaarheid	Een goed zichtbaar en centraal gelegen gemeentehuis fungeert als een herkenbaar baken en symboliseert een toegankelijk en responsief bestuur. Zichtbaar betekent dat het gemeentehuis door de inwoners van de gemeente makkelijk te zien is zonder dat er specifiek een bezoek aan het gemeentehuis wordt gemaakt.
Uitbreidingsmogelijkheden	Een locatie met goede uitbreidingsmogelijkheden biedt ruimte voor de toekomstige groei en ontwikkeling van het gemeentehuis, waardoor het kan blijven voldoen aan de veranderende behoeften en eisen van de gemeenschap. Het perceel moet ruimte bieden voor toekomstige ontwikkelingen.
Nabijgelegen voorzieningen	Een locatie met nabijgelegen voorzieningen biedt mogelijkheden voor degenen die het gemeentehuis bezoeken of er werken tijdens pauzes of na bezoek gemeentehuis.
Groene ervaring	Een locatie met nabijgelegen groene omgeving biedt mogelijkheden voor wandelen in de omgeving tijdens pauze. Dit komt ten goede van de vitaliteit van medewerkers.
Maatschappelijk meerwaarde voor directe omgeving	Maatschappelijke meerwaarde voor de directe omgeving heeft betrekking op bijkomende positieve (of negatieve) effecten ten gevolge van de ontwikkeling van de locatie voor een nieuw gemeentehuis.

Veiligheid

De veiligheid van de locatie van het gemeentehuis speelt een essentiële rol. Het geeft gebruikers een gevoel van veiligheid en vertrouwen, waardoor ze met geruststelling en tevredenheid naar het gemeentehuis kunnen gaan. De veiligheid is beoordeeld op basis van de volgende subcriteria: sociale veiligheid, psychologische veiligheid en fysieke veiligheid.

Subcriteria	Toelichting
Sociale veiligheid	De mate waarin mensen zich veilig en beschermd voelen wanneer ze het gemeentehuis bezoeken of in de directe omgeving ervan verblijven. Dit omvat verschillende aspecten, zoals de aanwezigheid van voldoende verlichting, goed zichtbare en bereikbare ingangen, aanwezigheid van surveillancemaatregelen zoals camera's, de algemene uitstraling, de aanwezigheid van andere mensen en het type voorzieningen in de omgeving. Met name de situatie tijdens de avonduren, wanneer het donker is, is belangrijk om mee te nemen in de beoordeling.
Psychologische veiligheid	Het (regelmatig) moeten bezoeken van het gemeentehuis door mensen vanuit bepaalde persoonlijke omstandigheden, kan gevoelens van schaamte en/of onveiligheid oproepen. Beoordeeld is de mate waarin voor de omgeving zichtbaar dat mensen frequent het gemeentehuis bezoeken. Een locatie in een anoniemere omgeving scoort hierin beter dan een locatie in een omgeving die veel aandacht trekt.
Fysieke veiligheid	Fysieke veiligheid betreft met name de verkeersveiligheid op de locatie. Dit kan onder meer de aanwezigheid van veilige voetgangersoversteekplaatsen, verkeersdrukte op aanliggende wegen, goed onderhouden trottoirs en fietspaden, duidelijke verkeersborden, markeringen en snelheid beperkende maatregelen omvatte.

Haalbaarheid van de locatie

De haalbaarheid van de locatie betreft de mogelijkheid om op het perceel een gemeentehuis te realiseren, met inachtneming van eventuele beperkingen, en of dit financieel haalbaar is.

Haalbaarheid perceel

De haalbaarheid van het perceel omvat zowel de beschikbaarheid ervan als de geschiktheid voor de realisatie van een gemeentehuis. De haalbaarheid van het perceel is beoordeeld aan de hand van de volgende subcriteria: beschikbaarheid van de kavel, ondergrondse infrastructuur, bodemverontreiniging en milieuaspecten.

Subcriteria	Toelichting
Beschikbaarheid kavel	Een perceel kan (1) in eigendom en gebruik zijn van de gemeente, (2) eigendom zijn van de gemeente maar door anderen worden gebruikt, of (3) niet in eigendom zijn van de gemeente. Samen met de mate van complexiteit van het beschikbaar stellen van het perceel wordt dit meegenomen in de beoordeling.

Ondergrondse infrastructuur*	De aanwezigheid van kabels en leidingen in de nabijheid maakt het mogelijk het gebouw aan te sluiten op nutsvoorzieningen. Anderzijds kan de ligging van kabels en leidingen de bouw ook belemmeren wat hoge verleggingskosten met zich mee kan brengen. Uit de Klick-meldingen blijkt er geen substantieel onderscheid tussen de locaties als gevolg van de ligging van kabels en leidingen. Dit subcriterium wordt daarom niet meegenomen in de beoordeling.
Bodemverontreiniging*	Indien bodemsanering nodig is voor de bouw van het gemeentehuis, kan dit zorgen voor een langere doorlooptijd en extra kosten. Er kan geen duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de locaties vanwege onvolledige informatie over de aanwezige bodemverontreiniging. Dit subcriterium wordt daarom niet meegenomen in de beoordeling, maar zal in de vervolgstappen wel moeten worden bekeken.
Milieuaspecten*	Milieuaspecten omvatten knelpunten die het wijzigen van het bestemmingsplan bemoeilijken, wat kan leiden tot een langere doorlooptijd of extra kosten. Bij alle locaties lijkt de externe veiligheidstoets (groepsrisico) geen belemmering te vormen. Bovendien is een kantoor, gezien de aard van de activiteiten, niet erg gevoelig voor geluid, waardoor het goed inpasbaar is. Hoewel de luchtkwaliteit voor alle locaties moet worden getoetst, lijkt dit geen belemmering op te leveren. Ook op het gebied van Flora & Fauna worden geen knelpunten verwacht. Er is daarom geen duidelijk onderscheid te maken tussen de locaties. Dit subcriterium wordt dus niet meegenomen in de beoordeling. Wel is het belangrijk dat de milieuaspecten in een volgende fase worden onderzocht.

*Er is geen duidelijk onderscheid te maken tussen de locaties. Daarom worden deze subcriteria niet meegenomen in de beoordeling.

Financiële haalbaarheid

Bij het realiseren van een nieuw gemeentehuis zijn kosten een belangrijke factor. De keuze voor een locatie kan extra verwervingskosten met zich mee brengen. Daarnaast kunnen er ook kostenverhogende omstandigheden zijn die een locatie financieel minder aantrekkelijk maken. Voor de beoordeling van financiële haalbaarheid worden de subcriteria verwervingskosten en kostenverhogende omstandigheden meegenomen.

Subcriteria	Toelichting
Verwervingskosten en/of opbrengst potentieel alternatieve ontwikkelingen	Verwervingskosten ontstaan als het perceel niet in eigendom van de gemeente is. Het kan ook zijn dat de bouw van een gemeentehuis op de locatie de mogelijkheid teniet doet om andere ontwikkelingen te realiseren die rendabeler zijn in financiële opbrengst en/of benutting van ruimte. Voorbeelden hiervan zijn: - De bouw van een gemeentehuis maakt het realiseren van woningen onmogelijk, waardoor opbrengsten vanuit de woningbouwontwikkeling gederfd worden. - De bouw van een gemeentehuis concurreert met het vestigen of behouden van een bedrijvenbestemming waar de locatie zich ook goed voor leent.
Kostenverhogende omstandigheden	Kostenverhogende omstandigheden kunnen extra kosten met zich meebrengen, zoals de aanleg of aanpassing van infrastructuur voor bereikbaarheid en verkeersveiligheid, evenals sloopwerkzaamheden van bestaande opstallen om het terrein bouwrijp te maken. Op sommige locaties zijn nog opstallen aanwezig, terwijl andere locaties al leeg zijn. De mate van kostenverhogende omstandigheden van een locatie wordt meegenomen in de beoordeling.

5. Longlist naar shortlist

De locaties op de longlist zijn voortgekomen uit een enquête onder medewerkers en inwoners, evenals uit (vakinhoudelijke) input van de gemeentelijke organisatie. In de enquêtes is de huidige locatie vaak genoemd, waardoor deze toch is meegenomen in de beoordeling, ondanks dat dit niet binnen de oorspronkelijke opdracht van de raad viel. Verder zijn er diverse locaties beschreven waarbij het niet duidelijk is om welk perceel het gaat. Indien mogelijk heeft de werkgroep een perceel aangewezen. Als de locatie te algemeen was omschreven en er geen duidelijk perceel kon worden aangewezen, is de locatie uitgesloten. Tabel 1 toont de beoordeling van de longlist aan de hand van de knock-outcriteria en de locaties die doorgaan naar de shortlist. In Bijlage 2 is een kaart opgenomen met de ingetekende locaties van zowel de longlist als de shortlist.

Tabel 1: Beoordeling longlist tegen knock-out criteria

Short-list	Locaties	Opp. [m2]	Eigendom gemeente	Aanvullende opmerkingen
Ja	Huidige locatie	16.500	Ja	Vaak benoemd in enquête.
Ja	Station Raalte	50.500	Ja	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	MBI terrein	33.000	Nee	Gemeentehuis kan de ontwikkeling van dit braakliggend terrein aanjagen.
Ja	Gebied tussen Weidelaan en N35 langs het kanaal	21.500	Nee	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	Parkeerterrein Domineeskamp noord	10.500	Ja	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	Parkeerterrein Domineeskamp zuid	10.000	Ja	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	Sportpark Tijenraan	10.000	Ja	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen. Voetbalveld is door werkgroep als te beoordelen perceel aangewezen.
Ja	Kanaaldijk Oostzijde/ Almelosestraat (Bij Lampe)	10.000	Nee	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	Kanaaldijk Oostzijde (Van den Berg Beton)	17.500	Nee	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Ja	Gebouwdeel Carmel College langs de Ceintuurbaan	26.500	Nee	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen, omdat gebouw en ruimte mogelijk niet meer nodig zijn voor onderwijs.
Ja	Westdorplaan/ Acacialaan (Lupack)	28.000	Nee	Interessant om mogelijkheid gemeentehuis te verkennen.
Nee	Schoolstraat (Booijink)	5.000	Nee	Te klein.
Nee	Kruispunt Bos (Rock Tribute Festival terrein)	8.000	Ja	Oppervlakte wordt te klein door toekomstige verkeersontwikkeling.
Nee	Gebied naast Polikliniek Ziekenhuis / Burg. Zuidwijklaan	18.000	Nee	Locatie is bedoeld voor woningbouw.
Nee	Vrieswijk	-	-	Geen specifieke beschrijving van locatie en geen kavels of ruimte beschikbaar in dit gebied.
Nee	Voormalig noodlocatie Gemeentehuis (Arkelstein 2)	3.000	Nee	Te klein en inmiddels ingevuld met woningen.
Nee	Paulus kerk	14.000	Nee	Locatie is bedoeld voor woningbouw.
Nee	Pastorie Kruisverheffing	7.500	Nee	(Net) te klein en te veel beperkingen.
Nee	Raalte Centrum	-	-	Geen specifieke beschrijving van locatie.
Nee	Herenhof	3.500	Ja	Te klein.
Nee	Domineeskamp/ Deventerstraat (Salland wonen)	4.000	Nee	Te klein.

Nee	Politiebureau Raalte	2.000	Nee	Te klein.
Nee	Plaskerk	1.500	Nee	Te klein.
Nee	BS Oostenwind	4.500	Nee	Te klein.
Nee	Acacialaan/Brugstraat (Voormalige Volkswagen garage)	5.000	Nee	Te klein.
Nee	De Zegge (bedrijventerrein Raalte)	-	-	Geen specifieke beschrijving van locatie en bij voorkeur geen publieksfunctie op bedrijventerrein.
Nee	Blankenfoort (bedrijventerrein Heino)	-	-	Geen specifieke beschrijving van locatie en bij voorkeur geen publieksfunctie op bedrijventerrein.
Nee	Hevea terrein (voormalige locatie)	25.500	Nee	Is nu woongebied.
Nee	Hevea terrein (huidige locatie)	13.000	Nee	Is in functie als bedrijventerrein en bij voorkeur geen publieksfunctie op bedrijventerrein.
Nee	Weide tussen stationsweg en Statenweg in Heino	18.500	Nee	Niet meegenomen omdat het een waardevol groen gebied is voor Heino.
Nee	Laag Zuthem	-	-	Niet in kern Raalte of Heino.

6. Shortlist naar voorkeurlocaties

Voor de beoordeling van de locaties op de shortlist ten opzichte van elkaar is een afwegingkader opgesteld bestaande uit verschillende selectiecriteria die beschreven zijn in Hoofdstuk 4. Door voor iedere locatie scores per criterium toe te kennen ontstaat een totaalbeeld van de scores van de locaties ten opzichte van elkaar.
NB. Dit zijn geen absolute waarden. Men moet de multicriteria-analyse slechts zien als een instrument om de locaties onderling te vergelijken. Die onderlinge vergelijking is met vijf kleuren aangegeven (van donkerrood via geel tot donkergroen). De daarmee corresponderende punten (1 tot en met 5) geven opgeteld een totaalscore per locatie.

Er is bewust niet gewerkt met een wegingsfactor per criterium. Het vereist doorgaans een besluitvormingsproces op zich om te komen tot een eenduidige en door iedereen gedragen set met wegingsfactoren.

Figuur 1 toont de scores van de locaties op de shortlist per subcriterium, evenals de eindresultaten van de multicriteria-analyse. In Bijlage 3 wordt met tekst toegelicht waarom elke locatie welke score heeft behaald per criterium.

	Criteria	Subcriteria	Locatie 1 Station Raalte	Locatie 2 MBI Terrein	Locatie 3 Gebied tussen Weidelaan en N35 langs het kanaal	Locatie 4 Parkeerterrein Domineeskamp Noord	Locatie 5 Parkeerterrein Domineeskamp Zuid	Locatie 6 Sportpark Tijenraan	Locatie 7 Kanaal Oostzijde / Almelosestraat (Bij Lampe)	Locatie 8 Kanaaldijk Oostzijde (Van den Berg Beton)	Locatie 9 Gebouwdeel Carmel College langs de Ceintuurbaan	Locatie 10 Westdorplaan / Acacialaan (Lupack)	Locatie 11 Huidige locatie
Kwaliteit	Bereikbaarheid	Auto	4	2	1	4	4	5	3	3	5	5	4
		Fiets	5	1	1	5	5	4	4	4	4	4	5
		OV (trein)	5	3	2	3	3	4	3	3	4	1	4
		OV (bus)	5	2	2	5	5	3	2	2	5	4	5
	Ligging	Stedebouwkundige inpassing	5	5	1	1	2	4	3	1	4	5	5
		Zichtbaarheid	5	3	2	5	5	4	4	3	4	2	5
		Uitbreidingsmogelijkheden	5	5	5	1	1	1	2	5	5	5	3
		Nabijgelegen voorzieningen	3	3	3	5	5	2	4	4	2	2	5
		Groene omgeving	4	1	4	2	2	5	1	1	5	4	4
		Maatschappelijk meerwaarde voor directe omgeving	5	4	2	1	1	2	3	2	4	5	2
	Veiligheid	Sociale veiligheid	3	1	1	5	5	4	3	2	4	3	4
		Psychologische veiligheid	4	4	4	2	2	3	3	4	3	4	3
		Fysieke veiligheid	4	2	2	4	4	4	3	3	4	3	5
Haalbaarheid	Perceel	Beschikbaarheid kavel	5	4	2	5	5	5	2	2	3	2	5
	Financieel	Verwervingskosten en/of opbrengst potentieel alternatieve ontwikkelingen	4	2	3	4	4	3	2	2	2	2	3
		Kostenverhogende omstandigheden	4	3	2	4	4	4	2	2	3	2	3
			70	45	37	56	57	57	44	43	61	53	65

Locatie		Eindscore
Locatie 1	Station Raalte	70
Locatie 11	Huidige locatie	65
Locatie 9	Gebouwdeel Carmel College langs de Ceintuurbaan	61
Locatie 5	Parkeerterrein Domineeskamp Zuid	57
Locatie 6	Sportpark Tijenraan	57
Locatie 4	Parkeerterrein Domineeskamp Noord	56
Locatie 10	Westdorplaan / Acacialaan (Lupack)	53
Locatie 2	MBI Terrein	45
Locatie 7	Kanaal Oostzijde / Almelosestraat (Bij Lampe)	44
Locatie 8	Kanaaldijk Oostzijde (Van den Berg Beton)	43
Locatie 3	Gebied tussen Weidelaan en N35 langs het kanaal	37

Figuur 1: Multicriteria-analyse met scores per criterium incl. eindscores

7. Conclusie en aanbeveling

Op basis van de multicriteria-analyse blijkt dat locatie 1, Station Raalte, de hoogste score behaalt. Locatie 11 (de huidige locatie), locatie 9 (het gebouwdeel van het Carmel College langs de Ceintuurbaan), en de locaties aan de Domineeskamp volgen met steeds een verschil van 4 tot 5 punten.

Uit het scenario-onderzoek dat in 2023 werd uitgevoerd *("Rapportage scenariostudie gemeentehuis Raalte" d.d. 16 november 2023, rapportnr. 1732501-0056.4.0*), bleek dat nieuwbouw op de huidige locatie geen gunstige optie is, onder andere vanwege de hogere kosten voor sloop en tijdelijke huisvesting en vanwege het ontbreken van mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling. Daarom besloot de Raad in februari 2024 tot het uitvoeren van een locatiestudie voor het scenario van nieuwbouw op een nieuwe locatie. Hoewel in overleg met de gemeentelijke werkgroep is besloten om de huidige locatie mee te nemen in de locatiestudie, valt deze dus eigenlijk buiten de opdracht van de Raad. Wanneer de huidige locatie buiten beschouwing wordt gelaten dan neemt het verschil in score tussen locatie 1 en de eerstvolgende locatie (locatie 9) toe. Hierdoor komt locatie 1 nog duidelijker als voorkeursscenario naar voren. Locatie 1 scoort op alle criteria hoog, zowel op het gebied van kwaliteit als haalbaarheid.

Wij adviseren op grond van deze eindconclusie om de nieuwbouw van het gemeentehuis op een locatie dichtbij het station Raalte op te nemen in de gebiedsontwikkeling van de spoorzone en dit scenario verder uit te werken via een vervolgonderzoek met Programma van Eisen.

Bijlage 1 – Resultaten enquête

Onder zowel medewerkers als inwoners is een enquête uitgezet. Voor de enquête onder inwoners is gebruik gemaakt van het Digipanel. De vragen zijn opgesteld door de werkgroep en de resultaten zijn verwerkt door de afdeling communicatie. De resultaten zijn te vinden op de volgende pagina.

Medewerkers

1. Vink aan welke eisen u belangrijk vindt voor de locatie van een nieuw gemeentehuis.
    a. Goed bereikbaar zijn per fiets en lopend
    b. Goed bereikbaar zijn per auto
    c. Goed bereikbaar zijn met de bus
    d. Goed bereikbaar zijn met de trein
    e. Op een centrale plek in de gemeente gebouwd worden
    f. Liggen in of nabij een groene omgeving
    g. Liggen in of nabij het winkelgebied/centrum van een dorp
    h. Anders, namelijk: …
2. Zijn er locaties in de gemeente Raalte die jou geschikt lijken als locatie voor een nieuw gemeentehuis?

Inwoners – Digipanel

1. Vink aan welke eisen u belangrijk vindt voor de locatie van een nieuw gemeentehuis.
    a. Goed bereikbaar zijn per fiets en lopend
    b. Goed bereikbaar zijn per auto
    c. Goed bereikbaar zijn met de bus
    d. Goed bereikbaar zijn met de trein
    e. Op een centrale plek in de gemeente gebouwd worden
    f. Dichtbij andere voorzieningen gebouwd worden
    g. Anders, namelijk: …
2. Zijn er locaties in de gemeente Raalte die jou geschikt lijken als locatie voor een nieuw gemeentehuis?
3. Wanneer de huidige locatie van het gemeentehuis aan de Zwolsestraat vrijkomt biedt dit kansen. Wat vindt u een mooie invulling van deze locatie?
4. Welke gedachten heeft u bij het besluit van de gemeenteraad om nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie te onderzoeken?

Resultaten medewerkers locatie nieuwbouw gemeentehuis

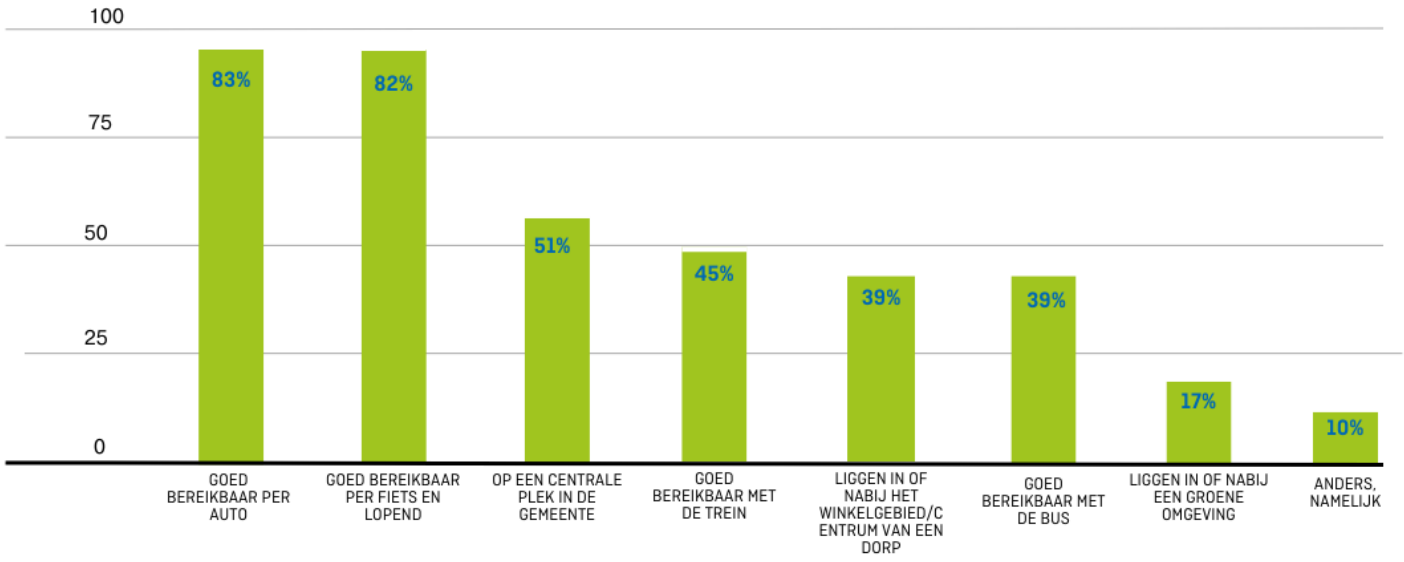
Onlangs heeft de gemeenteraad besloten nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie te onderzoeken. Naar aanleiding van dit besluit zijn medewerkers van de gemeente Raalte gevraagd om suggesties voor een nieuwe locatie te delen en aan te geven wat men belangrijk vindt voor een locatie. In totaal hebben 109 medewerker de vragenlijst ingevuld.

1. Belangrijke eisen voor locatie nieuw gemeentehuis

Figuur 1: resultaten eisen locatie

Vraag 1. Vink aan welke eisen je belangrijk vindt voor de locatie van een nieuw gemeentehuis.

***meerdere antwoorden mogelijk**



Het grootste gedeelte van de medewerkers geeft aan een goede bereikbaarheid per auto (83%) en per fiets en lopend (82%) belangrijk te vinden. 51% vindt het belangrijk dat het gemeentehuis op een centrale plek in de gemeente ligt, en 39% wil graag dat het gemeentehuis nabij het winkelgebied ligt. 45% van de invullers geeft aan een goede bereikbaarheid per trein een belangrijke eis te vinden. Iets minder mensen vinden een goede bereikbaarheid met de bus belangrijk (39%). Daarnaast vindt 17% van de medewerkers een groene omgeving belangrijk.

10% gaf nog aanvullende punten mee die men belangrijk vindt. Hieronder enkele reacties:

- "Dat het gemeentehuis goed te bereiken en goed toegankelijk is voor onze inwoners".
- "Verschillende locaties; enerzijds locatie waar inwoners terecht kunnen en locatie voor ambtenaren die geen direct contact hebben met inwoners".
- "Goed bereikbaar voor inwoners van Raalte die minder mobiel zijn".
- "Gelegen bij een plek waar je eten kunt halen of er moet een mogelijkheid op het gemeentehuis zijn om lunch te halen."
- "Goed bereikbaar voor inwoners, genoeg parkeerplaats"

- “Niet op een locatie die (ook) geschikt is voor woningbouw.”
- “De meeste inwoners hoeven niet vaak naar het gemeentehuis toe. Daarom mag de ligging wat mij betreft best wat minder centraal. Een bedrijven-/kantoorterrein bijvoorbeeld.”

2. Aangedragen locaties gemeentehuis

Medewerkers is gevraagd om een suggestie te doen voor een locatie voor het nieuwe gemeentehuis. In tabel 1 staan de aangedragen suggesties, met daarnaast hoe vaak deze suggestie is gegeven. De **Spoorzone (station Raalte)** wordt het vaakst als geschikte locatie genoemd. Ook de **huidige locatie** wordt vaak benoemd.

Tabel 1: Genoemde locaties

Station Raalte	28
Huidige locatie	22
MBI terrein	1
Booijink Veevoeders	6
Vrieswijk	4
Paulus kerk	2
Raalte Centrum	1
Domineeskamp	1
Sportcentrum Tijenraan	2
BS Oostenwind	1
Bij Lampe	4
Carmel locatie	1
Lupack	1
Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	1

Resultaten vragenlijst digipanel op nieuwbouw gemeentehuis

Onlangs heeft de gemeenteraad besloten nieuwbouw van het gemeentehuis op een andere locatie te onderzoeken. Naar aanleiding van dit besluit is het digipanel ingeschakeld om te inventariseren welke eisen de samenleving belangrijk vindt bij een locatie van een nieuw gemeentehuis en om potentiële locaties te inventariseren. Ook is het digipanel ingezet om het sentiment in de gemeente over dit onderwerp beter te duiden.

De resultaten op alle gestelde vragen worden kort besproken, waarna een algemene sentimentanalyse volgt. In totaal hebben 263 deelnemers de vragenlijst ingevuld.

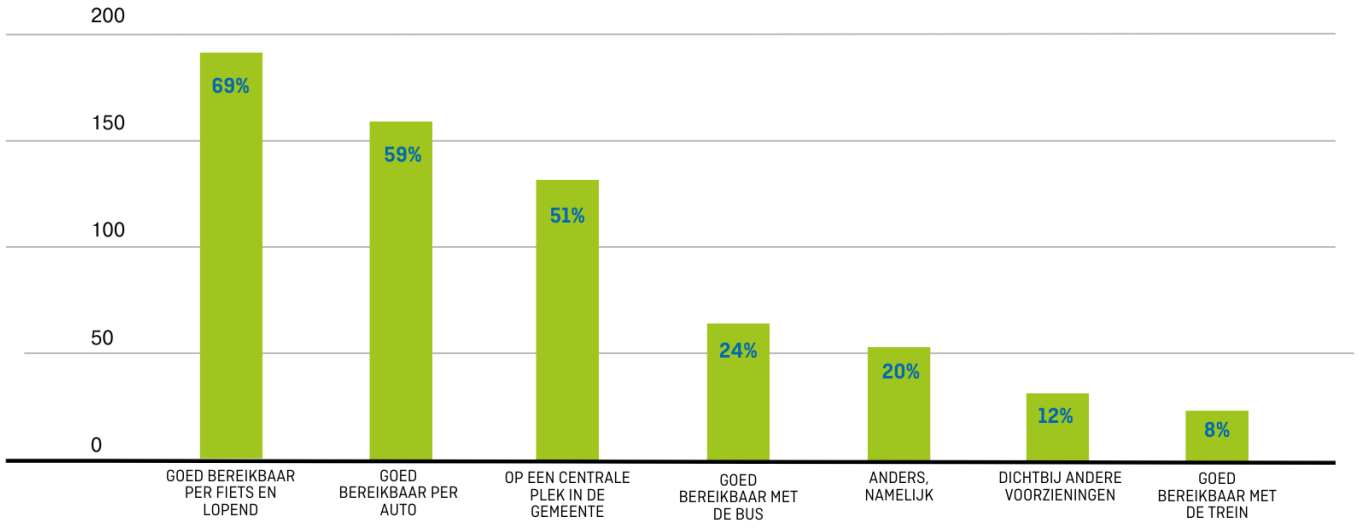
Beantwoording vragenlijst

1. Belangrijke eisen voor locatie nieuw gemeentehuis

Figuur 1: resultaten eisen locatie

Vraag 1. Vink aan welke eisen u belangrijk vindt voor de locatie van een nieuw gemeentehuis.

***meerdere antwoorden mogelijk**



Het grootste gedeelte van de deelnemers (69%) geeft aan een goede bereikbaarheid per fiets en lopend belangrijk te vinden. De bereikbaarheid per auto volgt met 59% en de locatie op een centrale plek in de gemeente zijn met 51%. De bereikbaarheid met de bus (24%) en trein (8%) wordt door minder deelnemers als een eis voor de nieuwe locatie aangemerkt.
20% van de invullers heeft het antwoord ‘anders, namelijk’ aangevinkt. Hierna was de mogelijkheid om een open antwoord te geven op deze vraag. Daarnaast heeft 12% van de invullers de optie “dichtbij andere voorzieningen” ingevuld. Zij kregen een open vervolgvraag om hun voorziening te specificeren. De door deelnemers aangedragen eisen aan de locatie van een nieuw gemeentehuis zijn onder te verdelen in **behoud op de huidige locatie,** de **nabijheid van voorzieningen** en de **bereikbaarheid van het gemeentehuis**.

- **Gemeentehuis op de huidige locatie**

Veel mensen geven aan geen nieuwe eis te hebben voor een nieuwe locatie, maar stellen als eis dat het gemeentehuis (nieuw of niet nieuw) op de huidige locatie blijft.

- **Voorzieningen**

Een aantal keren wordt de nabijheid van voorzieningen extra genoemd als eis voor een nieuwe locatie. Naast de genoemde voorzieningen in het keuzemenu van vraag 1, worden de volgende voorzieningen als belangrijk gevonden. Er wordt aangegeven dat het belangrijk is dat het gemeentehuis een centrale ligging heeft in Raalte. Een aantal mensen geeft specifiek aan dat het fijn is als het gemeentehuis dichtbij *winkels*, *het centrum*, *de bibliotheek* of *de huisarts* is.

- **Goede bereikbaarheid**

Ook wordt het openbaar vervoer nog extra vaak aangehaald als thema. Deze sluit aan bij de antwoordmogelijkheden "goed bereikbaar met de trein" en "goed bereikbaar met de bus" die in vraag 1 als keuzeoptie vermeld zijn. In de open antwoordmogelijkheid wordt het belang van goede bereikbaarheid nog extra aangestippeld. Naast een goede verbinding met het *openbaar vervoer*, wordt *voldoende parkeerkplek* belangrijk gevonden. Ook wordt de suggestie gedaan het gemeentehuis te *verspreiden over verschillende locaties* in de buurtdorpen.

2. Geschikte locaties gemeentehuis

Het digipanel is gevraagd om een suggestie te doen voor een locatie voor het nieuwe gemeentehuis. In tabel 1 staan de aangedragen suggesties, met daarnaast hoe vaak deze suggestie is gegeven. Veruit de meeste mensen laten weten **de huidige locatie** geschikt te vinden. Ook wordt de **spoorzone (station Raalte)** als een goede alternatieve locatie gezien.

Tabel 1: geschikte locaties

Huidige locatie	111
Station Raalte (zuidwest van N35)	33
MBI terrein	6
Noordoost van N35	3
Booijink Veevoeders	18
Rock tribute festival Raalte	1
Polikliniek Deventer Ziekenhuis Raalte	1
Vrieswijk	7
Voormalig noodlocatie Gemeentehuis	1
Paulus kerk	9
Pastorie Kruisverheffing	1
Raalte Centrum	10
Herenhof	1
Rabobank/Salland wonen	5
Domineeskamp	3
Sportcentrum Tijenraan / een van de voetbalvelden	6

Politiebureau Raalte	3
Plaskerk	1
BS Oostenwind	0
Bij Lampe	6
Sector First Class ICE Solutions / oude Vokswagengarage	2
Van den Berg Beton	1
De Zegge (bedrijventerrein)	2
Bedrijventerrein Heino / Blankenfoort	1
Hevea terrein	1
Laag Zuthem	2
Weide Stationsweg Heino	1

3. Invulling locatie huidige gemeentehuis

De leden van het digipanel is gevraagd naar een alternatieve invulling van de huidige locatie van het gemeentehuis, mocht deze locatie vrijkomen. Vooral *woningbouw*, een *multifunctionele locatie* en het *behoud van het gemeentehuis op de huidige locatie* worden vaak aangedragen.

Woningbouw
Woningbouw wordt door de leden van het digipanel als een goede invulling gezien. Voornamelijk appartementen voor *starters* en/of *senioren* worden erg belangrijk gevonden.

Gemeentehuis
Ook bij deze vraag maken veel deelnemers gebruik van het open antwoordveld om te laten weten dat het gemeentehuis op de huidige locatie het meest geschikt vinden.

Multifunctionele plek
Een derde veelgehoorde invulling is een multifunctionele locatie. Zo wordt bijvoorbeeld een combinatie van werken en wonen als mooie invulling gezien.

4. Gedachten bij besluit gemeenteraad onderzoek naar nieuwbouw andere locatie

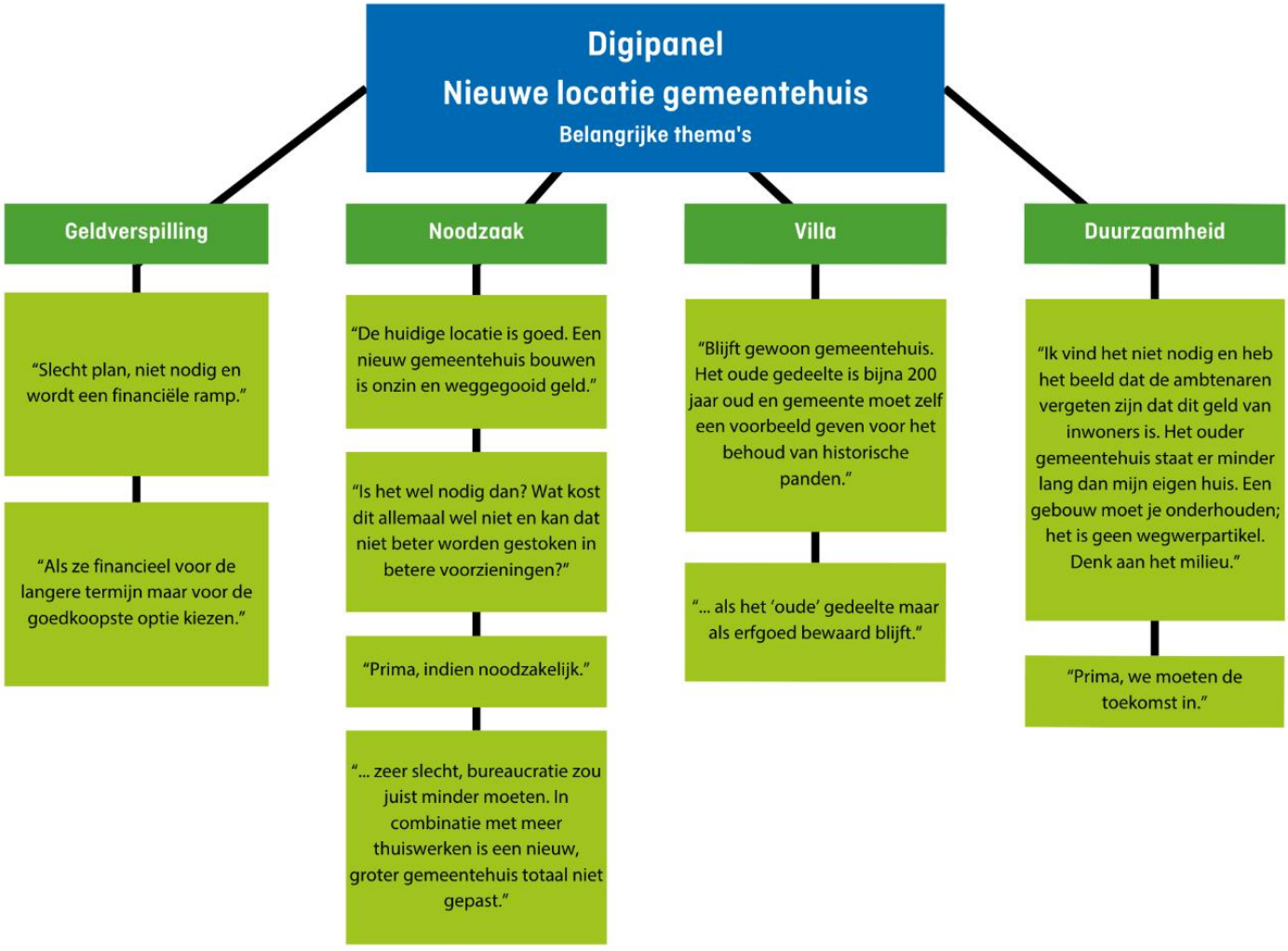
Als laatste vraag vulden leden van het digipanel in welke gedachten ze hadden bij het besluit van de gemeenteraad om nieuwbouw op een andere locatie te onderzoeken. Hier kwamen vooral sentimenten naar voren die in de algemene sentimentanalyse (zie pagina 4) zijn opgenomen. De reacties op deze vraag zijn te onderscheiden in **neutrale gedachten** en **negatieve gedachten**.

Neutrale gedachten
Er is een groep mensen die geen sterke mening over deze vraag hebben. Zij hebben geen positieve of negatieve gedachten bij dit besluit van de gemeenteraad. Zo vinden ze bijvoorbeeld dat het doen van onderzoek altijd prima is. Er zijn ook mensen die aangeven geen specifieke gedachten op dit onderwerp te hebben.

Negatieve gedachten
Negatieve gedachten domineren over het algemeen bij dit besluit. Dit sluit aan bij het algemene sentiment over de nieuwbouw van het gemeentehuis. Er wordt aangegeven onderzoek onnodig te vinden. Wanneer mensen negatieve gedachten bij het besluit van de gemeenteraad hebben, zit er regelmatig felheid in hun standpunt. Hierbij worden veel krachttermen als 'slecht', 'dom' en 'belachelijk' gebruikt.

Thema's die het digipanel belangrijk vindt
Er bestaan een aantal ideeën die een nieuw gemeentehuis bij mensen oproept. Deze lopen als een rode draad door de antwoorden op de gestelde vragen aan het digipanel. De leden van het digipanel geven aan de volgende thema's belangrijk te vinden: **behoud van de villa**, **noodzaak van de nieuwbouw**, **gemeenschapsgeld** en **duurzaamheid**. Deze lichten we hieronder toe.

Figuur 2:belangrijkste thema's sentimentanalyse



Behoud van de villa
Vaak geven leden van het digipanel aan de villa van het gemeentehuis te zien als een plek met historische waarde. Dit kan voor hen een reden zijn om tegen nieuwbouw te zijn. Op de vraag over een nieuwe invulling van de huidige locatie van het gemeentehuis zegt een lid het volgende:

"Blijft gewoon gemeentehuis. Het oude gedeelte is bijna 200 jaar oud en gemeente moet zelf een voorbeeld geven voor het behoud van historische panden".

Tegelijkertijd wordt het behoud van de villa ook als voorwaarde gesteld voor nieuwbouw: nieuwbouw is oké, als de villa maar niet wordt afgebroken. Op de vraag over een nieuwe invulling van de huidige locatie aan de Zwolsestraat zegt een lid van het digipanel het volgende:

"… als het 'oude' gedeelte maar als erfgoed bewaart blijft."

Noodzaak als voorwaarde voor nieuwbouw
De noodzaak van nieuwbouw is voor veel leden een belangrijk thema. Veel leden van het digipanel geven aan de noodzaak van nieuwbouw niet te begrijpen. Leden uiten dit door het plan te benoemen als 'geldverspilling' en 'onzin':

"De huidige locatie is goed. Een nieuw gemeentehuis bouwen is onzin en weggegooid geld."

Anderen geven aan de noodzaak niet te begrijpen of stellen letterlijk de vraag wat de noodzaak is:

"Is het wel nodig dan? Wat kost dit allemaal wel niet en kan dat niet beter worden gestoken in betere voorzieningen?"

Er is ook een groep die erop vertrouwt dat de noodzaak er is en daarom nieuwbouw een prima plan vinden:

"prima, indien noodzakelijk"

Een ander opvallend thema die door de leden wordt aangehaald is specifiek de noodzaak van een groter gemeentehuis. Bij een aantal leden heerst het beeld dat de gemeente een groter gemeentehuis wil. Daarvan wordt de noodzaak niet ingezien:

"… zeer slecht, bureaucratie zou juist minder moeten. In combinatie met meer thuiswerk is een nieuw, groter gemeentehuis totaal niet gepast."

Voorkomen van geldverspilling
Een derde thema wat erg leeft onder de leden van het digipanel is geldverspilling. Het goed besteden van gemeenschapsgeld is voor hen een belangrijke factor. Er heerst bij veel mensen een angst dat de nieuwbouw van een gemeentehuis een verspilling van geld blijkt. Dit kan voor hen een reden zijn om tegen een nieuw gemeentehuis te zijn:

"Slecht plan, niet nodig en wordt een financiële ramp"

Een aantal leden geven aan niet voor of tegen een nieuw gemeentehuis te zijn, zolang de goedkoopste optie op de lange termijn maar uitgevoerd wordt:

"Als ze financieel voor de langere termijn maar voor de goedkoopste optie kiezen"

Duurzaamheid
Leden van het digipanel geven aan duurzaamheid belangrijk te vinden. Er wordt aangegeven dat het afbreken van het huidige gemeentehuis niet heel duurzaam oogt:

"Ik vind het niet nodig en heb het beeld dat de ambtenaren vergeten zijn dat dit geld van inwoners is. Het ouder gemeentehuis staat er minder lang dan mijn eigen huis. Een gebouw moet je onderhouden; het is geen wegwerpartikel. Denk aan het milieu"

Ook geven mensen aan voor nieuwbouw te zijn, om zo juist een duurzamer gemeentehuis neer te zetten. Op de vraag welk gevoel ze hebben bij het onderzoeken van de mogelijkheden van de nieuwbouw reageert een lid het volgende:

"Prima, we moeten de toekomst in"

Bijlage 2 – Kaarten met locaties

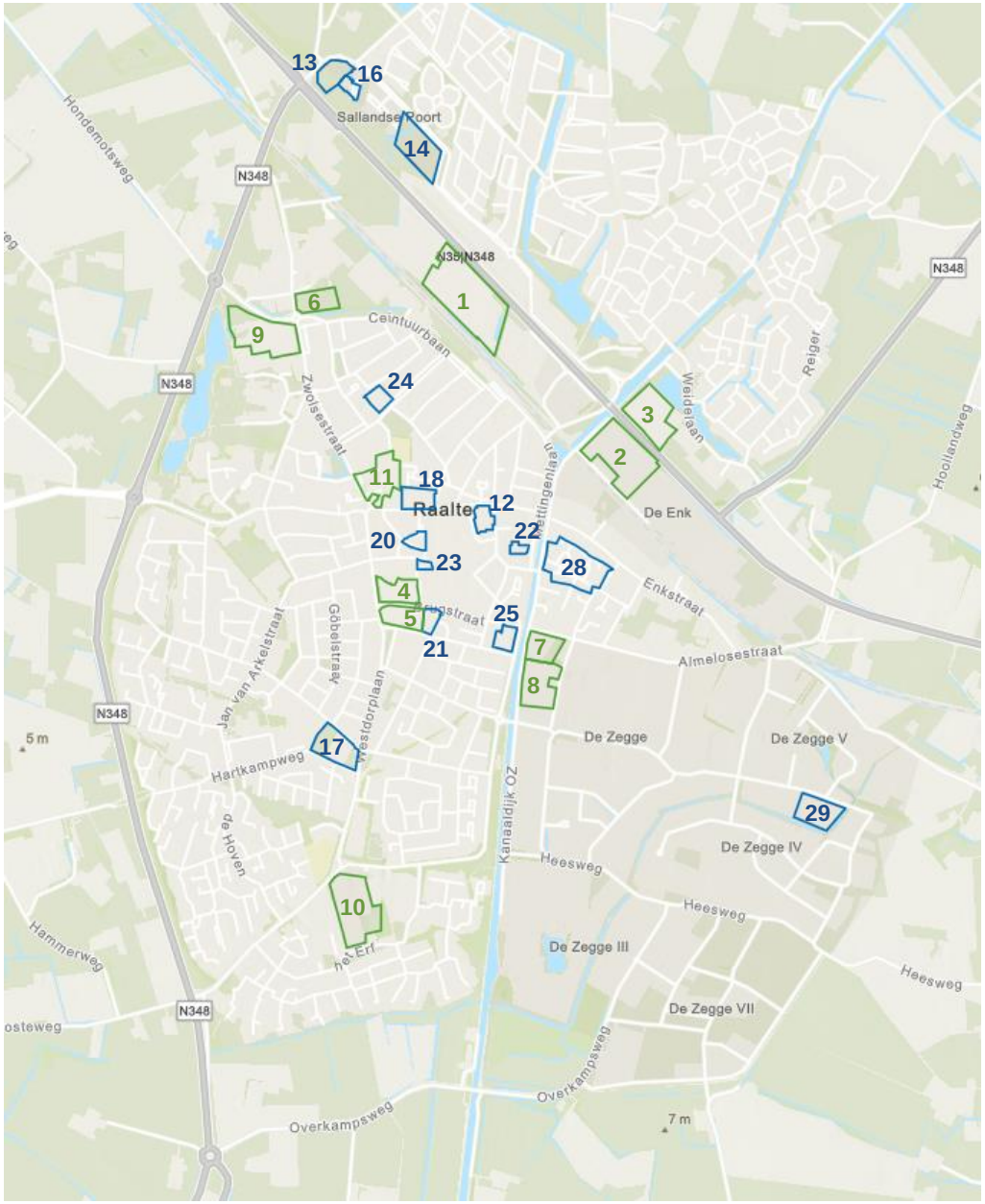
Groene locaties = shortlist
Blauwe locaties = afgevallen locaties bij de longlist

Shortlist

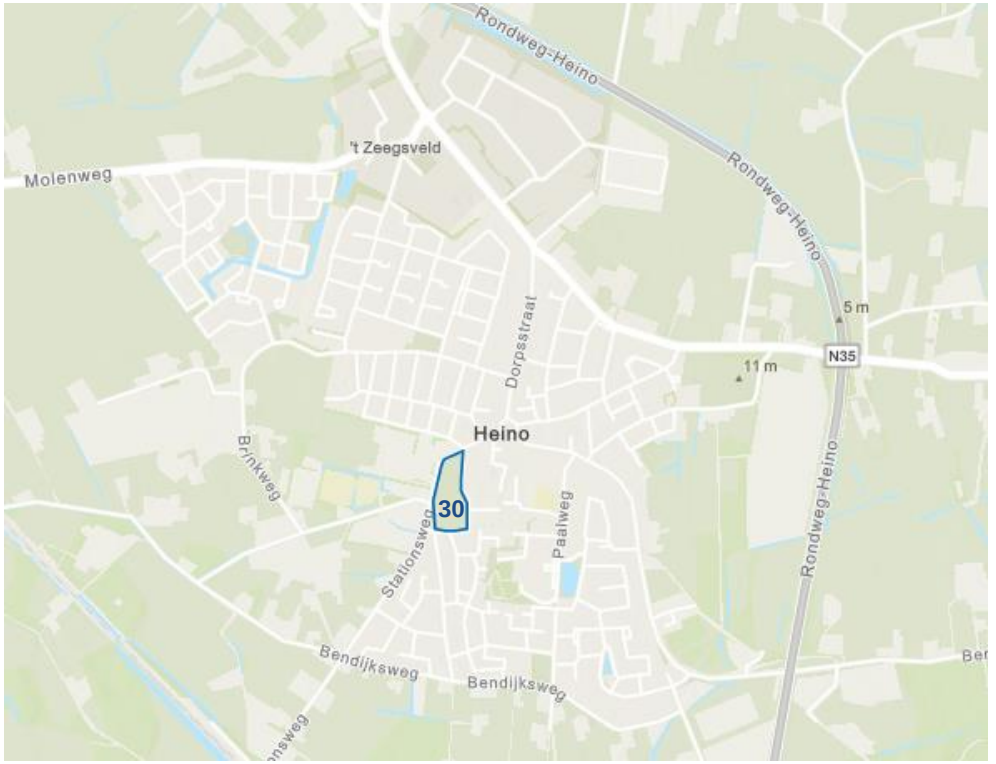
1	Station Raalte	**7**	Kanaal Oostzijde/Almelosestraat (Bij Lampe)
2	MBI Terrein	**8**	Kanaaldijk Oostzijde (Van den Berg Beton)
3	Gebied tussen Weidelaan en N35 langs het kanaal	**9**	Gebouwdeel Carmel College langs de Ceintuurbaan
4	Parkeerterrein Domineeskamp Noord	**10**	Westdorplaan/Acacialaan (Lupack)
5	Parkeerterrein Domineeskamp Zuid	**11**	Huidige locatie
6	Sportpark Tijenraan		

Longlist
Niet alle locaties van de longlist zijn ingetekend op de kaart omdat in sommige gevallen geen duidelijke omschrijving van een perceel bekend was.

12	Schoolstraat (Booijink)	**22**	Politiebureau Raalte
13	Kruispunt Bos (Rock Tribute Festival terrein)	**23**	Plaskerk
14	Gebied naast Polikliniek Ziekenhuis / Burg. Zuidwijklaan	**24**	BS Oostenwind
15	Vrieswijk	**25**	Acacialaan/Brugstraat (Voormalige Volkswagen garage)
16	Voormalig noodlocatie Gemeentehuis (Arkelstein 2)	**26**	De Zegge (bedrijventerrein Raalte)
17	Paulus kerk	**27**	Blankenfoort (bedrijventerrein Heino)
18	Pastorie Kruisverheffing	**28**	Hevea terrein (voormalige locatie)
19	Raalte Centrum	**29**	Hevea terrein (huidige locatie)
20	Herenhof	**30**	Weide tussen stationsweg en Statenweg in Heino
21	Domineeskamp/ Deventerstraat (Salland wonen)	**31**	Laag Zuthum



Figuur 2: Locaties in Raalte



Figuur 3: Locatie in Heino

Bijlage 3 – Uitgewerkte multicriteria-analyse

Criteria	Subcriteria	Locatie 1	Locatie 2	Locatie 3	Locatie 4	Locatie 5	Locatie 6	Locatie 7	Locatie 8	Locatie 9	Locatie 10	Locatie 11
		Station Raalte	MBI Terrein	Gebied tussen Weidelaan en N35 langs het kanaal	Parkeerterrein Domineeskamp Noord	Parkeerterrein Domineeskamp Zuid	Sportpark Tijenraan	Kanaal Oostzijde / Almelosestraat (Bij Lampe)	Kanaaldijk Oostzijde (Van den Berg Beton)	Gebouwdeel Carmel College langs de Ceintuurbaan	Westdorplaan / Acacialaan (Lupack)	Huidige locatie
Bereikbaarheid	Auto	In de huidige situatie is de locatie niet goed bereikbaar. Uitgangspunt is dat het gebied ontwikkeld wordt en een goede ontsluiting krijgt. Daarmee wordt de locatie indirect goed bereikbaar vanaf de N-wegen.	Niet goed bereikbaar in huidige situatie. Locatie is alleen vanaf de zuidzijde bereikbaar over een toegangsweg met een beperkte breedte en de spoorwegovergang vormt een barriere bij passage van de trein.	Niet goed bereikbaar in huidige situatie. Geen goede toegangswegen naar het perceel.	Goede ontsluitingswegen. Indirect goed bereikbaar vanaf de N- wegen.	Goede ontsluitingswegen. Indirect goed bereikbaar vanaf de N- wegen.	Goede ontsluitingswegen. Goed bereikbaar vanaf de N-wegen.	Indirect voldoende bereikbaar vanaf de N-wegen. Vanuit westelijke richting vormt de fiets/voetgangersbrug (Daggertsbrug) een barriere.	Indirect voldoende bereikbaar vanaf de N-wegen. Vanuit westelijke richting vormt de fiets/voetgangersbrug (Daggertsbrug) een barriere.	Goede ontsluitingswegen. Goed bereikbaar vanaf de N-wegen.	Goede ontsluitingswegen. Goed bereikbaar vanaf de N-wegen.	Goede ontsluitingswegen. Indirect goed bereikbaar vanaf de N-wegen.
	Fiets	In de huidige situatie is de locatie niet goed bereikbaar. Door de aanstaande herinrichting van het station wordt de toegang aanzienlijk verbeterd met de aanleg van een fietstunnel die aansluit op de Ceintuurbaan. Bij verdere ontwikkeling van het gebied fietstunnel richting Raalte-noord gerealiseerd.	Een ontsluiting in oostelijke en westelijke richting is niet aanwezig. De fietsinfrastructuur richting het noorden is van slechte kwaliteit, waarbij de Weidelaan een barrière vormt. Vanuit het zuiden vormt het spoor een barrière.	Een ontsluiting in oostelijke en westelijke richting is niet aanwezig. De fietsinfrastructuur richting het noorden is van slechte kwaliteit, waarbij de Weidelaan een barrière vormt. Vanuit het zuiden vormt het spoor een barrière.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur en ligt centraal in de kern waardoor de locatie goed bereikbaar is vanuit alle kanten van Raalte dorp.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur en ligt centraal in de kern waardoor de locatie goed bereikbaar is vanuit alle kanten van Raalte dorp.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur.	Sluit aan op (hoofd)fietsinfrastructuur	Sluit aan op fietsinfrastructuur en ligt centraal in de kern waardoor de locatie goed bereikbaar is vanuit alle kanten van Raalte dorp.
	OV (trein)	Binnen 5min lopen vanaf station.	Ca. 15 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 20 min lopen vanaf nieuwe locatie station indien er geen brug wordt gerealiseerd naar de Ganzeboomlaan over het water.	Ca. 15 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 15 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 10 minuten lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 15 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 15 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 10 minuten lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 30 min lopen vanaf nieuwe locatie station.	Ca. 10 minuten lopen vanaf nieuwe locatie station.
	OV (bus)	Bushalte lijn- en buurtbus op ca. 1 minuten lopen.	Bushalte buurtbus op ca. 5 minuten lopen.	Bushalte buurtbus op ca. 3 minuten lopen.	Bushalte lijn-bus op ca. 2 minuten lopen.	Bushalte lijn- en buurtbus op ca. 1-2 minuten lopen.	Bushalte lijnbus op ca. 10 minuten lopen en buurtbus op ca. 2 minuten lopen.	Bushalte lijn-bus of buurtbus op ca. 10 minuten lopen.	Bushalte lijn-bus of buurtbus op ca. 10 minuten lopen.	Bushalte lijn- en buurtbus op ca. 2 minuten lopen.	Bushalte lijnbus op ca. 3 minuten lopen en buurtbus op ca. 6 minuten.	Bushalte lijnbus op ca. 3 minuten lopen en buurtbus op ca. 3 minuten.
Kwaliteit												
Ligging	Stedebouwkundige inpassing	Veel mogelijkheden om representatief gebouw te maken. Volume 3-laags gebouw (of hoger) is passend in de omgeving omdat invulling waarschijnlijk een vergelijkbare korrelgrootte zal bevatten.	Veel mogelijkheden om representatief gebouw te maken. Volume 3-laags gebouw (of hoger) is passend in de omgeving omdat invulling van overig deel plangebied nog ontbreekt.	Geen geschikte locatie om te ontwikkelen. Is nu onderdeel van een groene verbindingszone, waarin een nieuw gebouw/functie niet logisch is.	Locatie is te klein om met behoud van (een behoorlijk deel van) bestaand groen en bestaand parkeren een gemeentehuis te realiseren incl. parkeren en buitenruimte.	Locatie is not groot genoeg voor het gemeentehuis incl. parkeren en verblijfsruimte.	Veel maatschappelijke functies bij elkaar en bebouwing ligt voor de hand op de locatie omdat alle zijdes langs de rotonde zijn bebouwd. Oppervlakte is wel beperkt, dus inpassing is niet heel flexibel.	Qua korrelgrootte past een gebouw met verglijkbare omvang. Gezien de ligging in een straat met veelal grondgebonden woningen is het aantal bouwlagen niet flexibel over het gehele terrein.	Volume is passend op deze locatie, maar stedenbouwkundig gezien geen logische plek ivm bedrijventerrein.	Een geschikte locatie, echter is een school passender op deze plek om het campus-gevoel te kunnen versterken.	Veel mogelijkheden om representatief gebouw te maken. Volume 3-laags gebouw is passend in omgeving. Uitstraling gebied wordt verbeterd.	Verschillende functies in de nabije omgeving waar een gemeentehuis goed tussen past. Kans voor verbetering van het nieuwe gebouw ten opzichte van het bestaande gebouw op de locatie.
	Zichtbaarheid	Zichtbaarheid is goed gezien de ligging naast het station en de N35. Ligging is behoorlijk centraal in het dorp en de gemeente.	Gelegen langs N35, maar dubbele bomenrij blokkeert deels het zicht. Daarnaast is deze locatie minder centraal gelegen dan bijvoorbeeld de spoorzone of het centrum.	Gelegen langs N35, maar dubbele bomenrij blokkeert deels het zicht. Daarnaast is deze locatie minder centraal gelegen dan bijvoorbeeld de spoorzone of het centrum. Ook minder in het zicht dan het MBI-terrein.	Zichtbaarheid is goed gezien ligging in het centrum van het dorp.	Zichtbaarheid is goed gezien ligging in het centrum van het dorp.	Zichtbaar vanaf N-weg en uitvalswegen. Wat minder centraal gelegen in het dorp.	Zichtbaar vanwege ligging aan een ontsluitingsweg en aan het kanaal (open structuur). Redelijk centraal gelegen in het dorp.	Zichtbaarheid is redelijk door ligging aan het kanaal (open structuur). Echter niet direct aan een ontsluitingsweg en voelt al iets buiten het centrum van het dorp.	Zichtbaar vanaf uitvalswegen. Wat minder centraal gelegen in het dorp.	Zichtbaarheid is redelijk. Ligt aan een uitvalsweg, maar wel decentraal gelegen in het dorp.	Zichtbaarheid is goed gezien de centrale ligging aan een uitvalsweg en dichtbij het centrum.
	Uitbreidingsmogelijkheden	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	De locatie is te klein voor het gemeentehuis incl parkeren, dus uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet.	Locatie is niet voldoende groot voor uitbreidingsmogelijkheden.	Locatie is niet voldoende groot voor uitbreidingsmogelijkheden.	Kavel betreft 10.000m2. Beperkte mogelijkheid voor uitbreiding.	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	Aanzienlijke overmaat in kavel. Dit maakt uitbreiding goed mogelijk.	Kavel betreft ongeveer 14.000m2. Enige ruimte is aanwezig voor uitbreiding.
	Nabijgelegen voorzieningen	Ca. 10 min lopen tot centrum.	Ca. 10 min lopen tot centrum.	Ca. 10 min lopen tot centrum.	Locatie ligt in het centrum.	Locatie ligt in het centrum.	Ca. 15 min lopen tot centrum.	Nabij centrum Raalte	Nabij centrum Raalte	Ca. 15 min lopen tot centrum.	Ca. 15 min lopen tot centrum.	In centrum Raalte.
	Groene omgeving	Locatie ligt momenteel in een groene omgeving, maar deze zal nog ontwikkeld worden. Park Drostenkamp ligt op ongeveer 10 minuten lopen.	Locatie ligt niet in de buurt van een groene omgeving zoals een park.	Groene omgeving met water in nabijheid, maar niet in de buurt van Drostenkamp (park).	Geen groene omgeving in de directe nabijheid of op enkele minuten lopen.	Geen groene omgeving in de directe nabijheid of op enkele minuten lopen.	Nabij park, groen en water.	Op bedrijventerrein zonder groen in de directe omgeving.	Op bedrijventerrein zonder groen in de directe omgeving.	Nabij park, groen en water.	Locatie ligt nabij de zone waarbij de hoogspanningslijn ondergronds wordt gelegd en een groenzone ontstaat.	Locatie ligt op korte afstand van park Drostenkamp.
	Maatschappelijk meerwaarde voor directe omgeving	Geeft een stimulans aan de ontwikkeling van de spoorzone.	Kan een stimulans zijn voor de ontwikkeling van dit terrein. Afschalen milieucategorie geeft planologische ruimte in de omgeving.	Heeft minderwaarde tot gevolg want verslechterd groene bufferzone naar N35 en voegt geen kwaliteit toe aan woningen in de omgeving.	Heeft minderwaarde tot gevolg want interessante parkeerlocatie voor verdere ontwikkeling van het centrum en eventuele dubbelfunctie met woningbouw. Eventueel belemmeringen voor de markt en evenementen die een meerwaarde hebben voor het centrum en dan een andere locatie dienen te krijgen.	Heeft minderwaarde tot gevolg want interessante parkeerlocatie voor verdere ontwikkeling van het centrum en eventuele dubbelfunctie met woningbouw. Eventueel belemmeringen voor de markt en evenementen die een meerwaarde hebben voor het centrum en dan een andere locatie dienen te krijgen.	Heeft minderwaarde want sportveld wordt ingeleverd.	Heeft meerwaarde in verband met overgangsgebied tussen woningen en bedrijven. Afschalen milieucategorie geeft planologische ruimte in de omgeving (geluid uitgaansgelegenheid). Maar het is ook goed de locatie te behouden voor horeca / recreatieve voorzieningen.	Afschalen milieucategorie geeft planologische ruimte in de omgeving (geur, geluid). Maar er is ook minderwaarde omdat oppervlakte bedrijventerrein verdwijnt, terwijl daar ook behoefte aan is in Raalte.	Een gemeentehuis is een toevoeging voor de omgeving indien de locatie en het gebouw niet meer in gebruik zijn. Maar een onderwijsfunctie is beter passend in de omgeving.	Het is voor de omgeving (woningen) een meerwaarde als de bedrijfsfunctie wordt omgezet in een maatschappelijke bestemming. Afschalen milieucategorie geeft planologische ruimte in de omgeving (geur, geluid).	Indien de huidige locatie in gebruikk blijft als gemeentehuis, kan hier geen woningbouw gerealiseerd worden op een aantrekkelijke plek in het dorp.

Kwaliteit	Veiligheid	Sociale veiligheid	Gebruikers van het station in de buurt van locatie. Ontwikkeling van andere voorzieningen moet reuring in het gebied geven. Bereikbaarheid via fietstunnels kan als minder veilig worden ervaren.	Geen gebruikers van andere voorzieningen in de buurt nabij locatie. Wegen rondom locatie worden minimaal gebruikt waardoor er weinig sociale controle is en vooral 's avonds onveilig kan worden ervaren.	Geen gebruikers van andere voorzieningen in de buurt nabij locatie. Wegen rondom locatie worden minimaal gebruikt waardoor er weinig sociale controle is en vooral 's avonds onveilig kan worden ervaren.	In het centrum. Veel gebruikers van andere voorzieningen in de omgeving.	In het centrum. Veel gebruikers van andere voorzieningen in de omgeving.	Overdag zijn er gebruikers van de scholen in de buurt van locatie. 's Avonds worden de sportvoorzieningen gebruikt. De levendigheid van de omgeving draagt bij aan een positieve ervaring.	Ligt aan de rand van industrieterrein en woonwijk. Geen gebruikers van andere voorzieningen in de buurt nabij de locatie. Zicht vanuit omgeving door verplaatsingen van en naar het centrum.	Ligt aan de rand van industrieterrein en woonwinkels. 's Avonds is er weinig levendigheid in de omgeving en kan het verplaatsen van en naar de locatie als onveilig worden ervaren.	Overdag zijn er gebruikers van de scholen in de buurt van locatie. 's Avonds worden de nabijgelegen sportvoorzieningen gebruikt. De levendigheid van de omgeving draagt bij aan een positieve ervaring.	Gelegen in/tegen een woonwijk en aan een ontsluitingsweg. Maar voelt mogelijk als een enigzins afgelegen ligging.	Gelegen dichtbij het centrum en aan een ontsluitingsweg. Grenzend aan woningen. Maar 's avonds niet heel veel levendigheid.
		Psychologische veiligheid	Beperkte zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	Beperkte zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	Beperkte zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	In centrum Raalte met veel levendigheid en zichtbaarheid waardoor het bezoeken van het gemeentehuis een barriere kan vormen voor een bepaalde groep inwoners.	In centrum Raalte met veel levendigheid en zichtbaarheid waardoor het bezoeken van het gemeentehuis een barriere kan vormen voor een bepaalde groep inwoners.	Zichtbaarheid door gebruikers scholen en sportvoorzieningen op bezoekers gemeentehuis.	Enige zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	Beperkte zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	Zichtbaarheid door gebruikers scholen op bezoekers gemeentehuis.	Beperkte zichtbaarheid door inwoners op bezoekers gemeentehuis.	In centrum Raalte met omringend woningen.
		Fysieke veiligheid	Bereikbaarheid via ongelijkvloerse verbindingen is veilig voor het langzaam verkeer. Wel aansluitingen/oversteken op drukkere wegen aan noord- en zuidzijde (Burg.Zuidwijklaan en Ceintuurbaan)	De Weidelaan is een druk belaste weg en de zuidelijke toegangsweg is beperkt voorzien van infrastructuur voor voetgangers. Daarnaast vormt het spoor een barrière.	De Weidelaan is een druk belaste weg en de zuidelijke toegangsweg is beperkt voorzien van infrastructuur voor voetgangers. Daarnaast vormt het spoor een barrière.	De oversteekbaarheid is voldoende. Verkeersdruk en het snelheidsbeeld op de Domineeskamp en Westdorplaan zijn redelijk hoog, maar er zijn voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te steken. Op de Domineeskamp is een plateau aanwezig dat als oversteekvoorziening dient. Ook de Westdorplaan is voorzien van snelheidsremmers.	De oversteekbaarheid is voldoende. Verkeersdruk en het snelheidsbeeld op de Domineeskamp en Westdorplaan zijn redelijk hoog, maar er zijn voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te steken. Op de Domineeskamp is een plateau aanwezig dat als oversteekvoorziening dient. Ook de Westdorplaan is voorzien van snelheidsremmers.	Oversteekbaarheid is voldoende. Ondanks de redelijk hoge verkeersdruk en snelheid op de Ceintuurbaan en Zwolsestraat, zijn er voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te steken, vooral nabij de rotonde. Rotonde met het 2 richtingen fietspad rondom is gevoelsmatig een aandachtspunt (maar blijkt uit statistieken niet onveilig).	Oversteekbaarheid Almelosestraat is voldoende. De verkeersdruk en het snelheidsbeeld is weliswaar redelijk hoog, toch zijn er voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te kunnen steken. In zuidelijke richting ontbreekt een trottoir en matige oversteek van de Aakstraat.	Oversteekbaarheid Almelosestraat is voldoende. De verkeersdruk en het snelheidsbeeld is weliswaar redelijk hoog, toch zijn er voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te kunnen steken. In zuidelijke richting ontbreekt een trottoir en matige oversteek van de Aakstraat.	Oversteekbaarheid is voldoende. Ondanks de redelijk hoge verkeersdruk en snelheid op de Ceintuurbaan en Zwolsestraat, zijn er voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te steken, vooral nabij de rotonde. Rotonde met het 2 richtingen fietspad rondom is gevoelsmatig een aandachtspunt (maar blijkt uit statistieken niet onveilig).	De oversteekbaarheid op gelijkvloers niveau is matig. Er zijn weinig oversteeklocaties, en de Westdorplaan-Acacialaan is een druk belaste weg met een vrij hoog snelheidsbeeld. Er zijn 2 fietstunnels nabijgelegen, echter niet iedereen zal die gebruiken, omdat deze niet voor iedereen op de route liggen.	Oversteekbaarheid is voldoende. De verkeersdruk op de Zwolsestraat en Kerkstaat is weliswaar redelijk hoog. Toch zijn er voldoende geschikte hiaten in het verkeer om veilig over te kunnen steken. Snelheidsremmer aanwezig in de Zwolsestraat.
Haalbaarheid	Perceel	Beschikbaarheid kavel	Locatie is eigendom van de gemeente.	Locatie is geen eigendom van de gemeente, verkrijgen van het perceel is naar verwachting haalbaar zonder complicaties.	Locatie is geen eigendom van de gemeente, mogelijkheid verwerving onduidelijk.	Locatie is eigendom van de gemeente.	Locatie is eigendom van de gemeente.	Locatie is eigendom van de gemeente.	Locatie is geen eigendom van de gemeente, mogelijkheid verwerving onduidelijk.	Locatie is geen eigendom van de gemeente, mogelijkheid verwerving onduidelijk.	Eigendom ligt gedeeltelijk bij de school en gedeeltelijk bij de gemeente. Huisvestingsplan onderwijs geeft indicatie voor (mogelijke) herontwikkeling, maar toekomstige functie moet nog bepaald worden en kan ook onderwijs blijven.	Locatie is geen eigendom van de gemeente, mogelijkheid verwerving onduidelijk.	Locatie is eigendom van de gemeente.
	Financieel	Verwervingskosten en/of opbrengst potentieel alternatieve ontwikkelingen	Het perceel is in eigendom van de gemeente. Het gemeentehuis kan onderdeel uitmaken van de spoorzone ontwikkeling.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor andere voorzieningen dan een gemeentehuis.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft geen *rendabeler* ontwikkelperspectief.	Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft geen *rendabeler* ontwikkelperspectief.	Het perceel is in eigendom van de gemeente en heeft geen *rendabeler* ontwikkelperspectief.	Het perceel is in eigendom van de gemeente, maar heeft ontwikkelperspectief voor sportvoorzieningen. De locatie wordt momenteel gebruikt als voetbalveld.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor andere voorzieningen dan een gemeentehuis.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor andere voorzieningen dan een gemeentehuis.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor andere voorzieningen dan een gemeentehuis, zoals een gebouw met onderwijsfunctie.	Het perceel is niet in eigendom van de gemeente en heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor andere voorzieningen dan een gemeentehuis, zoals woningbouw.	Het perceel is in eigendom van de gemeente, maar heeft *rendabeler* ontwikkelperspectief voor bijvoorbeeld woningbouw.
		Kostenverhogende omstandigheden	Aanleg infrastructuur is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van de spoorzone. Geen sloop benodigd voor bouwrijp maken van het perceel.	Aanpassing infrastructuur om verkeersveiligheid te verbeteren is nodig. Bouwrijp maken terrein is onderdeel van huidige eigenaar bij aankoop perceel.	Aanleg en aanpassing infrastructuur is nodig. Geen sloop benodigd voor bouwrijp maken van het perceel.	Aanleg infrastructuur is niet nodig. Geen sloop benodigd voor bouwrijp maken van het perceel.	Aanleg infrastructuur is niet nodig. Geen sloop benodigd voor bouwrijp maken van het perceel.	Aanleg infrastructuur is niet nodig. Geen sloop benodigd voor bouwrijp maken van het perceel.	Beperkte aanpassing infrastructuur is nodig. Sloop huidige opstal is nodig.	Beperkte aanpassing infrastructuur is nodig. Sloop huidige opstal is nodig.	Aanleg infrastructuur is niet nodig. Sloop huidige opstal is nodig.	Aanpassing infrastructuur is nodig en sloop huidige opstal is nodig.	Aanleg infrastructuur is niet nodig. Sloop huidige opstal is nodig.
			70	45	37	56	57	57	44	43	61	53	65

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 15 augustus 2024

Contact

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch

T 073 - 6 409 409
info@hevo.nl

Burg. Roelenweg 40
8021 EW Zwolle

T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven