Gemeente Raalte

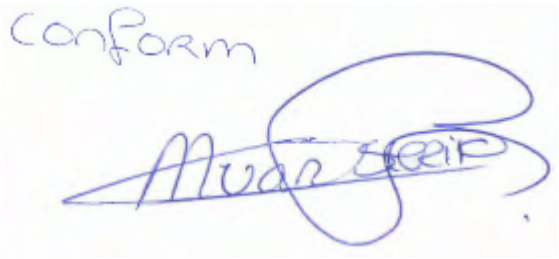
Collegevoorstel

Onderwerp	Infographic, kaders en wensen voor het masterplan gebiedsontwikkeling Raalte Noord
Zaaknummer	18745-2025
B&W vergadering	25 maart 2025
Integrale advisering	Eline Strookappe, Robert Voeten Erik Trip, Marlon Hallink, Casper van der Wouden, Niels Veldhuis Jantine van den Beld, Esmee Tijink, Mirle Mondria, Frenk Van Stipriaan, Jos Strijtveen, Michelle Bohan, Michel Hilvers, Henry van Rossum, Toine Penders, Jannie Lozeman
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

Bestuurssamenvatting

De gemeente Raalte staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft met de groeibeelden een belangrijke eerste stap gezet in het sturen van deze ontwikkeling. Eén van de grootste focusgebieden voor het realiseren van extra woningen is Raalte Noord, waar in de komende tien tot vijftien jaar een substantieel aantal woningen gepland staat. De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2024 op basis van die groeibeelden voorkeursrecht gevestigd op de gronden in Raalte Noord en naast dat deze worden verankerd in het omgevingsprogramma, is gestart met het ontwikkelen van Raalte Noord. Eind december is de Raad hierover via een informatienotitie geïnformeerd. De afgelopen periode heeft de projectgroep zich gericht op het verzamelen van uitgangspunten voor de eerste stap in de ontwikkeling van Raalte Noord. Hiervoor is een infographic genaamd ''Kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad'' opgesteld inclusief een toelichting in een PowerPoint presentatie. Deze infographic en presentatie worden ter vaststelling aangeboden aan de Raad.

Besluit



Beslispunten

1. Kennis te nemen van infographic, "kaders en wensen voor het masterplan"
2. De raad voor te stellen de infographic "kaders en wensen voor het masterplan" en bijbehorende PowerPoint vast te stellen.

3. Het raadsvoorstel kaders en wensen voor het masterplan met bijbehorende infographic vast te stellen en bijbehorende rond de tafel presentatie voor te leggen aan de gemeenteraad.
4. Het benodigde voorbereidingskrediet voor 2025 ad € 300.000 te formaliseren bij de zomernota 2025 en het nog nader te bepalen voorbereidingskrediet voor 2026 mee te nemen in de begroting 2026-2029. Dit om de volgende stap in het ontwikkelproces van Raalte Noord te kunnen zetten.

Inleiding

De gemeente Raalte staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave en heeft met de groeibeelden een belangrijke eerste stap gezet in het sturen van deze ontwikkeling. Eén van de grootste focusgebieden voor het realiseren van extra woningen is Raalte Noord, waar in de komende tien tot vijftien jaar een substantieel aantal woningen gepland staat. Aan de hand van de groeibeelden heeft de gemeente op diverse gebieden in Raalte Noord voorkeursrecht gevestigd en is gestart met het maken van een Omgevingsprogramma. De vaststelling van het omgevingsprogramma geeft de gemeente straks de gelegenheid om haar positie ten aanzien van het voorkeursrecht met 3 jaar te verlengen. Parallel aan dit omgevingsprogramma is het projectteam Raalte Noord gestart met het in beeld brengen van de te zetten stappen voor deze gebiedsontwikkeling. Begin 2025 heeft de Raad hierover een informatienotitie ontvangen wat betreft dit proces. De afgelopen periode heeft de projectgroep zich gericht op het verzamelen van uitgangspunten voor de eerste stap in de ontwikkeling van Raalte Noord. Hiervoor is een infographic genaamd kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad opgesteld inclusief een toelichting in een PowerPoint presentatie. Deze infographic en presentatie worden ter vaststelling aangeboden aan de Raad.

Infographic

Normaliter wordt er een uitgebreidere nota van uitgangspunten gemaakt. In het geval van Raalte Noord is gekozen voor een beknopte nota van uitgangspunten in de vorm van een infographic, omdat er op die manier een visueel, overzichtelijk beeld kan worden gegeven welke kaders en wensen bij een positief besluit van de Raad worden gehanteerd. Het bureau vormt het masterplan op basis van de vastgestelde kaders en wensen en werkt de nota van uitgangspunten verder uit. De infographic is grotendeels in lijn met het beleid dat de gemeente hanteert bij gebiedsontwikkelingen. We vragen de raad expliciet de infographic met kaders en wensen voor het masterplan vast te stellen, omdat het richting geeft in het verdere ontwikkelproces. De raad wordt expliciet gevraagd om op drie onderdelen in te stemmen, dit zijn:

- Voorzieningen – Er komen nieuwe voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid en het welzijn van onze inwoners in Raalte Noord. Hiervoor reserveren we voldoende ruimte om te zorgen dat alle benodigde faciliteiten goed kunnen worden geïntegreerd in het masterplan. Momenteel houden we 1,5 hectare aan voor deze voorzieningen, wat 3x meer is dan in de oorspronkelijke groeibeelden. Deze extra ruimte biedt ons de flexibiliteit om toekomstige behoeften en wensen van de inwoners beter te kunnen accommoderen. Het voorzieningen onderzoek zal duidelijkheid geven hoeveel ha het exact moet worden.
- Wonen - op dit moment is het nieuwe woonbeleid nog niet vastgesteld. Door het verwachte/toekomstige woonbeleid alvast mee te nemen in de vast te stellen kaders en wensen lopen we in de toekomst niet tegen het feit aan dat bij het maken van het masterplan het oude woonbeleid nog wordt gehanteerd. We hanteren voor Raalte Noord ons aanstaande woonbeleid met 30% sociale huurwoningen, 10% goedkope koopwoningen, 30% midden-dure koopwoningen en 30% dure koopwoningen. In vergelijking met het oude woonbeleid, biedt dit nieuwe beleid meer ruimte voor betaalbare woningen.
- Kosten – het streven is om het project budgettair neutraal uit te voeren. Dit betekent dat we geen extra kosten willen maken die niet gedekt worden door de opbrengsten van het project. Door het vaststellen om het project budgettair neutraal uit te voeren kan dit als kader mee worden gegeven bij de uitvraag voor het maken van het masterplan.

Beoogd effect

Zoals beschreven in het projectplan vastgesteld 17 december 2024 met kenmerk 70132-2024 is het streven in 2026 een masterplan voor Raalte Noord op te leveren. Het vaststellen van de infographic “kaders en wensen voor het masterplan

door de Raad" is in lijn met het daarin uitgestippelde proces. Met de vastgestelde kaders en wensen kan uw college verder gaan met de ontwikkeling van een masterplan voor Raalte Noord.

Argumenten

1.1 Kennis te nemen van de infographic omdat deze in lijn is met het beleid van de gemeente

De infographic is in lijn met het beleid dat de gemeente hanteert bij gebiedsontwikkelingen. We vragen de raad expliciet de infographic met kaders en wensen voor het masterplan vast te stellen omdat op drie punten wordt afgeweken van het beleid. Deze drie punten spelen in op aanstaand beleid en zijn van belang om het ontwikkelproces verder in te richten.

2.1 De raad voor te stellen de infographic met kaders en wensen voor het masterplan vast te stellen omdat dit in lijn is met de kaderstellende rol van de gemeenteraad.

Één van de hoofdtaken van de Raad is kaders stellen zodat verder vorm kan worden gegeven aan de uitvraag van het masterplan en het daarbij verdere gebiedsontwikkelingsproces. Doordat we de kaders door de raad laten vaststellen geeft dit het bureau dat het masterplan gaat maken duidelijke kaders en wensen die meegenomen moeten worden in het masterplan. Dit zorgt ervoor dat er aan het beleid, kaders en wensen van de gemeente wordt voldaan.

3.1 Door het raadsvoorstel "kaders en wensen voor het masterplan" vast te stellen en de infographic en bijbehorende rond de tafel presentatie voor te leggen aan de gemeenteraad is het mogelijk de volgende stap te zetten.

In lijn met de kaderstellende rol van de Raad kan na het vaststellen het vooraf uitgestippelde proces zoals in het projectplan beschreven staat verder gevolgd worden. De eerste stap nadat de infographic is vastgesteld is dat het college op zoek kan naar een bureau die het masterplan kan ontwikkelen en dan kan het bureau naar verwachting het masterplan begin 2026 aanleveren, zoals ook in de planning van het projectplan beschreven staat.

4.1 *Door een aanvullend voorbereidingskrediet van €300.000,- bij de zomernota 2025 te formaliseren , kan onder andere een bureau worden gezocht voor het opstellen van het masterplan.*

Er is voor 2025 een aanvullend voorbereidingskrediet van €300.000 nodig voor onder andere het contracteren van een bureau voor het masterplan en het uitvoeren van diverse haalbaarheidsonderzoeken. Zodra het masterplan voor Raalte Noord gereed is, kan de gewenste ontwikkeling van Raalte Noord verder worden uitgewerkt. Hiervoor wordt bij de begroting van 2026 aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd. De dekking voor dit krediet wordt gevonden in de op te stellen GREX, waarmee het voorbereidingskrediet kan worden terugverdiend. De uitgaven gaan hierbij vooraf aan de baten.

Duurzaamheid

In het ontwikkelproces wordt er zorgvuldig aandacht besteed aan circulariteit, ons klimaatbeleid en duurzaamheid., waarbij we streven naar toekomstbestendige en duurzame oplossingen. Duurzaamheid in brede zin is hiermee ook onderdeel van het Masterplan.

Kanttekeningen

1.1 Het vaststellen van de infographic betekent nog niet dat volgend jaar de schop in de grond zal gaan. Dat neemt nog enige tijd in beslag.

Nadat de infographic is vastgesteld kan het college op zoek naar een bureau die het masterplan kan ontwikkelen. Nadat het masterplan gereed is kan deze vertaald worden naar een omgevingsplan. Pas als het omgevingsplan is vastgesteld kan worden begonnen met de verdere uitwerking en bouwvoorbereiding. Het duurt daarom nog wel even voordat de schop de grond in gaat. Om mensen goed mee te nemen in dit ontwikkelproces is een website ingericht en presenteren we de aanpak ook bij de gemeenteraad. Op de website en in de presentatie aan de raad wordt de tijdlijn weergegeven waardoor inwoners op de hoogte zijn van het proces.

4.1 Door een aanvullend voorbereidingskrediet van € 300.000,-, vergroten we onze verkenningsmogelijkheden, ondanks de bijbehorende risico's

Er bestaat een risico dat de ontwikkeling van Raalte Noord niet door gaat. Redenen hiervoor kunnen onder andere zijn: technische complicaties of juridische obstakels. Het is belangrijk om dit risico in acht te nemen bij het besluitvormingsproces. Wanneer de voorbereidingskosten niet hebben geleidt tot een mogelijke grondexploitatie, komen de voorbereidingskosten ten laste van de algemene middelen.

4.2 *Het benodigde voorbereidingskrediet van € 300.000,- is uitsluitend voor de definitiefase van Raalte Noord.*

Dit voorbereidingskrediet is uitsluitend voor de definitiefase van Raalte Noord waarbij we in deze fase alleen een masterplan opstellen. Het aanvragen van voorbereidingskredieten, passen we altijd toe bij grote gebiedsontwikkelingen. De dekking voor deze kredieten wordt ook altijd gevonden in de op te stellen GREX, waarmee voorbereidingskredieten kunnen worden terugverdiend. Met voorbereidingskredieten kunnen we net als bij andere gebiedsontwikkelingen, een gedegen basis leggen voor de verdere uitwerking van projecten, waarbij we in afstemming met college en raad altijd zorgen voor een efficiënte en doelgerichte inzet van middelen.

Financiën en Fiscale aspecten

Om Raalte Noord te ontwikkelen, is een grondexploitatie (GREX) nodig die te zijner tijd ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Het huidige voorbereidingskrediet van €100.000,- is voor 2025 niet toereikend. Daarom wordt voorgesteld bij de zomernota 2025 het benodigde voorbereidingskrediet van €300.000 voor het jaar 2025 te formaliseren. Dit is voor externe kosten zoals het masterplan en andere haalbaarheidsonderzoeken. Vervolgens wordt bij de begroting 2026 aanvullend voorbereidingskrediet aangevraagd voor het ontwikkelproces van Raalte Noord. De dekking wordt gevonden in de op te stellen GREX, waarmee het voorbereidingskrediet ter zijner tijd kan worden terugverdiend.

Vervolg

Op basis van de infographic wordt een aanbesteding voor een bureau opgestart die het masterplan gaat maken.
Het masterplan krijgt via een participatief proces met inwoners, plaatselijke belangen en andere belanghebbenden komend jaar verder vorm. Zodra het masterplan gereed is, kan de gewenste ontwikkeling van Raalte Noord worden uitgewerkt naar een omgevingsplan.

Communicatie

Over deze stap in het proces informeren we grondeigenaren en omwonenden (straal 50 meter) per brief. Daarnaast versturen we een persbericht. Op www.raalte.nl/groei-raalte-noord houden we geïnteresseerden op de hoogte. Ook lanceren we een nieuwsbrief over de groei van Raalte-Noord.
Bij het maken van het Masterplan kan straks iedereen die dat wil meepraten: inwoners rondom het gebied, mensen die er graag willen wonen en allerlei organisaties. We zorgen dat we ruim van tevoren informeren over hoe en wanneer er ruimte is voor ieders ideeën, dromen of eventuele zorgen.

Bijlagen

Raadsvoorstel
Infographic met kaders en wensen voor het masterplan
Presentatie rond de tafel
Persbericht