MAATREGELENBOEK
Stationsomgeving Raalte

Sterke, toekomstbestendige en leefbare kernen waar mensen graag wonen, werken en leven in een klimaatadaptieve omgeving

NOVEX-gebied Regio Zwolle

Voorwoord

Raalte groeit - en de regio profiteert mee!

In tien jaar tijd bouwen we 3.000 woningen. We bouwen voor onze eigen inwoners én voor de regio. Een groot deel van deze woningen komt in het stationsgebied – een sleutelgebied met enorme potentie.

De Stationsomgeving Raalte biedt veel kansen en onze ambitie is groot. Zo wordt het gebied tussen het spoor en de N35 een volwaardige mobiliteitshub. Hier komt al het vervoer samen wat Zwolle en Twente aan elkaar verbindt.

Het centrum van Raalte speelt een belangrijke rol. We transformeren bestaande functies naar de vraag van nu én morgen. Zo wordt het niet alleen een aantrekkelijke plek om te wonen, werken, winkelen en te genieten van de horeca.

Klaar voor de toekomst
We gaan voor een toekomstbestendig en klimaatadaptief stationsgebied. Waar wonen, werken en vervoer samen komen op deze cruciale plek in de regio. Dat kunnen we niet alleen. Samen met Regio Zwolle, provincie Overijssel en het Rijk werken we aan het Raalte van de toekomst.

Met dit maatregelenpakket laten we zien wat er nodig is. Wij nodigen het Rijk en de provincie uit: Investeer met ons mee in dit veelbelovende gebied – voor een sterke regio, nu en in de toekomst.

Wethouder
Alexander Kreule

Bestuurlijk opdrachtgever gemeente Raalte

Leeswijzer

In dit gemeentelijke maatregelenboek zijn alle maatregelen opgenomen die bijdragen aan de verwezenlijking van de ambities en doelstellingen die voortkomen uit het Programma Stationsomgevingen als onderdeel van het NOVEX-gebied Regio Zwolle. Samen met het introductieboek en de vijf andere individuele gemeentelijke boeken vormt het samen het totale maatregelenpakket Programma Stationsomgevingen. In het maatregelenboek staan de specifieke projecten, plannen en investeringen die bijdragen aan de gezamenlijke en integrale opgaven op het gebied van wonen, economie, mobiliteit en klimaat.

Investeringsvolume
Om inzicht te krijgen in het investeringsvolume zijn de kosten van de maatregelen indicatief verkennend doorgerekend. De berekening is tot stand gekomen op basis van kengetallen en hedendaagse inzichten en uitgangspunten zover deze bekend zijn bij het opstellen van de maatregelen. In het totaalbedrag zoals deze zijn opgenomen per maatregel, zijn naast de all in bouwkosten ook de kosten voor de financiering, risico's, onvoorziene kosten en indexatie meegenomen. Ook is een inschatting van de plankosten gemaakt. Deze kosten samen noemen is het investeringsvolume. Alle bedragen zijn inclusief BTW. In de volgende fase gaan de gemeenten de businesscases opstellen. Naast investeringsramingen gaat het dan ook over het verkennen van de verschillende mogelijkheden van dekking (opbrengsten betaald parkeren, subsidies e.d.).

Versie februari 2026

Gemeente Raalte

REGIO ZWOLLE

Inhoud

Voorwoord 3
Introductie 6
Maatregelenpakketten 8
Maatregelenpakket 1 Het Station 12
Maatregelenpakket 2 De Spoorzone 22
Maatregelenpakket 3 Centrum Raalte 28
Maatregelenpakket 4 Middelgrote kern en de Streek 36

Raalte: strategisch knooppunt met ambitie.

Raalte is een middelgrote kern in het hart van Salland. De gemeente als geheel telt 39.000 inwoners, 19.000 ervan wonen in de kern zelf. Raalte biedt een groene en rustige woonomgeving, met sterke voorzieningen op het gebied van zorg, cultuur en detailhandel. De kern fungeert als een regionaal, economisch knooppunt, met een sterke MKB-sector en een innovatieve agrarische industrie. Dankzij de strategische ligging en goede verbindingen met de omgeving is Raalte een aantrekkelijke plek zowel voor bewoners als forenzen.

Raalte heeft de ambitie om te groeien, om daarmee antwoord te kunnen geven op de woningbehoefte in de gemeente. In 2024 heeft de gemeente de 'Groeibeelden Raalte en Heino' vastgesteld. Daarin zijn voor Raalte en Heino de groeiopgaven voor wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen vastgelegd. Voor de buurdorpen is de groeiopgave apart uitgewerkt. De groeibeelden zijn mede gebaseerd op de regionale verstedelijkingsstrategie.

De ambitie op het gebied van woningbouw is om in de periode tot 2035 3.000 woningen toe te voegen. Daarbij hanteren we de volgende ontwikkelprincipes:

- Nieuw versterkt bestaand
- Slim en efficiënt ruimtegebruik
- Klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen

In de stationsomgeving spelen diverse opgaven rond wonen, economie en voorzieningen, mobiliteit en klimaatadaptatie, waar we de komende jaren aan werken, zoals:

- Ontwikkelen centrum tot bruisend gebied voor winkelen, wonen, werken en ontmoeten; versterken stationsomgeving/ spoorzone tot multifunctioneel gebied. Opstellen van een Ontwikkelkader voor centrum en spoorzone (2025/2026) dat vorm en inhoud geeft aan de ambities uit de Groeibeelden:
    - Ambitie Raalte Centrum en Spoorzone: + 580 – 1.150 woningen, 6 ha. werken, 2 ha. voorzieningen
- Woningbouwontwikkeling Raalte Noord (nieuwe woonwijk). Opstellen van een Masterplan (2025/2026) dat vorm en inhoud geeft aan de ambities uit de Groeibeelden.
    - Ambitie Raalte Noord: 750 - 1000 woningen, 1,5 ha. voorzieningen
- Woningbouwontwikkeling in Heino (ca. 750 woningen), maar ook in overige buurten in Raalte en in buurdorpen. Deze kernen hebben eveneens een aanzienlijke woningbouwopgave, al valt die buiten de scope van dit Maatregelenboek.
- Woningbouwontwikkeling in buurdorpen en binnen bestaande kern van Raalte, op locaties buiten de stationsomgeving.
- MIRT-verkenning N35 Wijthmen- Nijverdal: verbeteren leefbaarheid, verkeersveiligheid en doorstroming N35
- Aanpak vernieuwing station (afronding in 2025), inclusief onderdoorgang spoor voor fietsers en voetgangers. Na 2025 verdere opwaardering station tot regionale hub.
- Mobiliteit en bereikbaarheid, inclusief OV-ontwikkeling, goede (snel)fiets- en wandelverbindingen en de wens voor een ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer (fietsers-en voetgangers) in de spoorzone.
- Aanpak vernieuwing station (lopende traject), inclusief onderdoorgang en verdere opwaardering tot regionale hub.
- Duurzaamheid/ klimaatadaptatie leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling van de stationsomgeving Raalte is van groot belang voor de oplossing van het woningtekort en als bijdrage aan de regionale verstedelijkingsstrategie. Dit Maatregelenboek bevat de maatregelenpakketten die wij de komende jaren willen inzetten om onze groeiambities te realiseren en onze bijdrage te leveren aan de bouw- en verduurzamingsopgaven.

Raalte in de Regionale Sponsstrategie

De verstedelijkingsopgave binnen de Regio Zwolle vraagt om een klimaatrobuuste invulling, waarbij water en bodem leidend zijn. De Regionale Sponsstrategie is een integrale benadering van het bodem- en watersysteem die inzichtelijk maakt hoe we kunnen meebewegen met de natuurlijke dynamiek en de sponswerking kunnen verbeteren. Er zijn drie sponsprincipes die aansluiten op de verschillen in het bodem- en watersysteem van een stroomgebied: vasthouden, vertragen en bergen. De verbetering van de sponswerking heeft twee doelen:
1. Vergroten van de beschikbare watervoorraad om droge periodes te overbruggen en 2. Langer vasthouden en bergen van water om wateroverlast te voorkomen.

Raalte is onderdeel van het stroomgebied Sallandse Weteringen, gelegen in het vrij afwaterende deel tussen de Sallandse Heuvelrug en de IJssel. Hier wisselen dekzandlaagtes en dekzandruggen, bestaande uit lemig fijn zand, elkaar af. Vanuit de Regionale Sponsstrategie ligt de focus in dit gebied op vertragen, zowel van water dat bovenstrooms door Raalte stroomt als van de neerslag.

Door de beperkte ruimte rond het station, tussen spoor, N-weg en de dorpsuitbreidingen, is het niet mogelijk de voormalige Hondemotswetering te activeren. Vertragende maatregelen zijn echter wel goed mogelijk, door de lokale morfologie en de infiltratiepotentie van de zandige ondergrond te benutten. Dit betekent dat we ons bij de gebiedsontwikkeling rond het station en in de spoorzone concentreren op de natuurlijke hoogtes en dat we de laagtes gebruiken voor opvang en infiltratie van water. Het centrum van Raalte ligt ook op een hogere zandrug. Door het centrum te vergroenen, kan het hemelwater hier infiltreren. Hiermee dragen we bij aan het vertragen van water op het niveau van het stroomgebied Sallandse Weteringen.

Introductie

Kansen bundelen: waar wonen, mobiliteit, economie en klimaat samenkomen

De opgaven in Raalte zijn complex en sterk met elkaar verbonden. Woningbouw, mobiliteit, klimaatadaptatie en leefkwaliteit grijpen direct op elkaar in. Daarom werken we met maatregelenpakketten: bundelingen van projecten die elkaar versterken en samen bijdragen aan een toekomstbestendige kern. Elk pakket betreft een specifieke locatie en een specifiek thema, waarbij afhankelijkheden bewust zijn meegenomen. De integrale aanpak maakt het mogelijk om kansen te benutten, knelpunten gezamenlijk op te lossen en gericht te sturen op de ambities uit de verstedelijkingsstrategie. Raalte heeft vier maatregelenpakketten die we hieronder kort toelichten.

1. Het Station
De focus ligt op het toekomstbestendig maken van station Raalte als regionale mobiliteitshub. Door infrastructurele verbeteringen zoals nieuwe perrons, vergroening van het stationsplein, betere fiets- en wandelverbindingen en uitbreiding van het P+R-terrein wordt het station veiliger, toegankelijker en aantrekkelijker voor reizigers.

2. De Spoorzone
De spoorzone transformeert tot een dynamisch woon-werkmilieu met ruimte voor woningbouw, voorzieningen en bedrijvigheid. De spoorzone wordt de verbindende schakel tussen centrum en Raalte-Noord, met een sterke nadruk op identiteit, bereikbaarheid en een groen-blauwe structuur.

3. Het Centrum
Het centrum van Raalte wordt versterkt als levendig hart van de regio, met meer woningen, betere fiets- en wandelroutes, voldoende fietsenstallingscapaciteit en een aantrekkelijker verblijfsklimaat. De focus ligt op verdichting, klimaatadaptatie en verbetering van de openbare ruimte, waarbij mobiliteit en voorzieningen slim worden geïntegreerd.

4. Middelgrote Kern & Streek
De groeiopgave voor Raalte-Noord en de overige buurten in de kern Raalte, Heino en de buurdorpen, richt zich op woningbouw, werklocaties en de verbetering van de infrastructuur en voorzieningen. Door in te zetten op

Van gebiedsgerichte aanpak naar concrete maatregelen
De vier pakketten bevatten veertien maatregelen om deze ruimtelijke opgaven aan te pakken. De maatregelen variëren van woningbouwprojecten en mobiliteitsoplossingen tot vergroening van de openbare ruimte, waterveiligheid en economische ontwikkeling. Zo realiseren we in de periode tot 2040 1950 - 2500 woningen, maken we nieuwe en verbeterde fietsverbindingen naar het station, vergroenen we het stationsplein en creëren we ruimte voor een economische impuls in de spoorzone.

De overzichtskaart op de volgende pagina geeft alle locaties weer waarop de maatregelen van toepassing zijn, samen met een tabel die het ontwikkelstadium van elke maatregel weergeeft. Zo ontstaat een helder beeld van de voortgang, samenhang en ruimtelijke spreiding van de opgaven in Raalte.

Wonen

580 - 1150 woningen in Raalte Centrum en Spoorzone

1350 woningen in Raalte Noord, overig Raalte en buurdorpen

Totaal 1950 - 2500 woningen

Mobiliteit

Van station naar regionale hub

3 (verbeterde) fietsverbindingen naar station

>600 parkeerplaatsen van openbare ruimte naar geclusterd parkeren in de regionale hub

Autoluw centrum door inzet van autoring.

Klimaat

600 m² groen op het stationsplein

4 straatprofielen met infiltratiemogelijkheden in de groenstroken

Economie

500 - 1000 banen

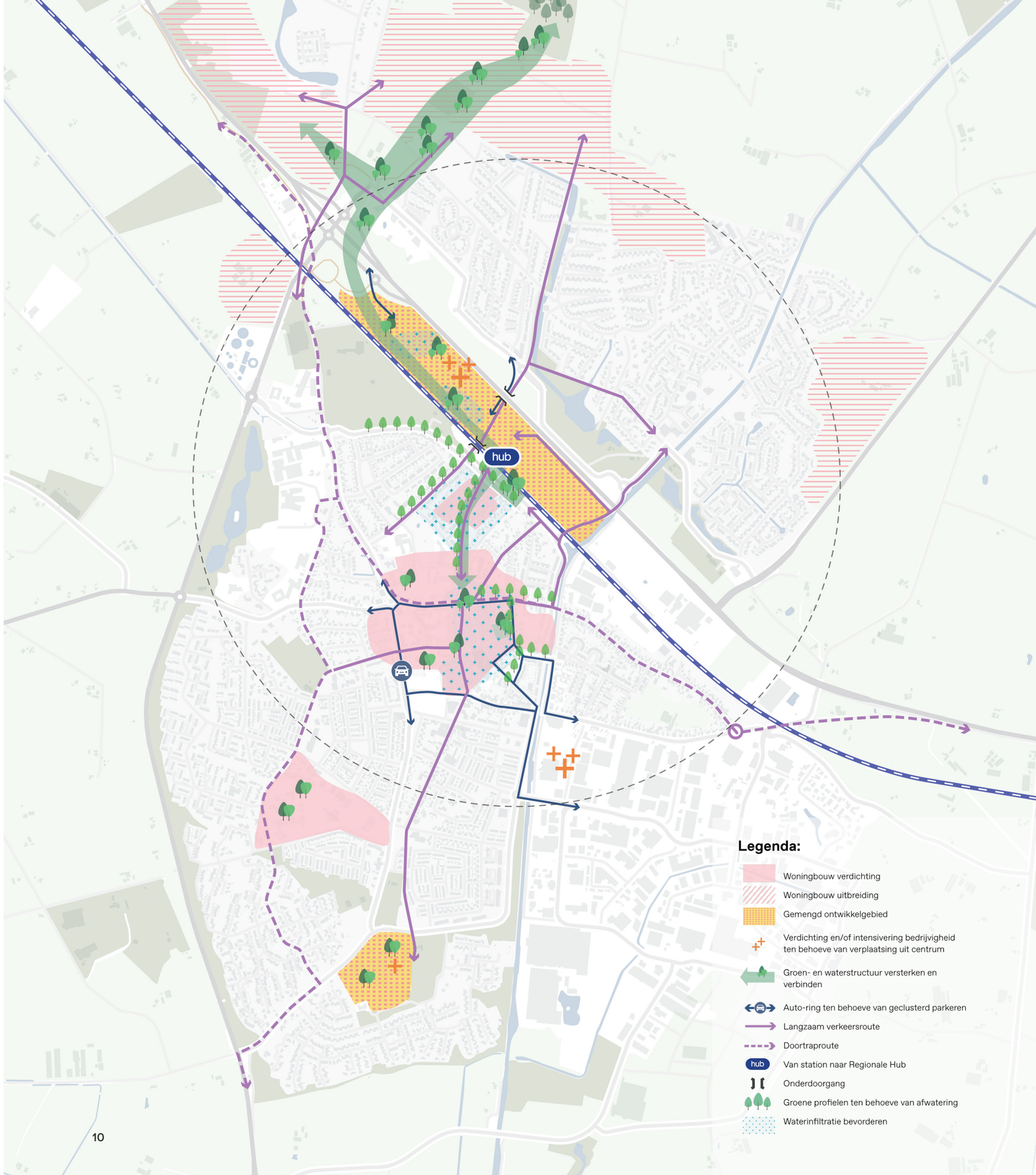
2 ha voorzieningen

Introductie

Alle maatregelen maken deel uit van bestaand beleid, maar bevinden zich in verschillende fasen van uitwerking. Sommige maatregelen zijn al in uitvoering, andere zijn benoemd als opgaven waarvoor de gemeente concrete maatregelen wil inzetten. Daarnaast zijn er onderzoeksvragen die nog in een verkennende fase zitten. Deze worden vóór 2030 onderzocht op de meest effectieve manier van implementatie, met als doel deze door te ontwikkelen tot uitvoerbare opgaven.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de maatregelen die in dit Maatregelenboek nader worden uitgewerkt

		Wat we al doen	Opgave 2030 - 2040	Onderzoeksvraag
1.A	Langzaamverkeersverbinding naar station		●	
1.B	Van station naar Regionale HUB	●	●	
1.C	Ontsluiting Spoorzone	●	●	●
1.D	Een groen station		●	
2.A	Een hoogdynamisch en gemengd woongebied		●	
2.B	Werken in de Spoorzone		●	
2.C	De Spoorzone goed bereikbaar	●	●	●
2.D	De Spoorzone is klimaatadaptief		●	
3.A	Verdichting centrum Raalte	●	●	
3.B	Herkenbare verbinding centrum - station		●	
3.C	Verbeteren bereikbaarheid centrum		●	●
3.D	Klimaatadaptief centrum		●	
4.A	Ontwikkelen Raalte Noord	●		
4.B	Ontwikkelen in de Streek	●	●	
4.C	De regio verbinden met de Knoop		●	



Maatregelenpakket 1

Toekomstbestendig station voor reizigers vanuit kern en regio

Station Raalte wordt klaargemaakt voor de toekomst. Dankzij de aangepaste perrons en een groter P+R terrein kunnen meer reizigers het station gebruiken. De verbeteringen zorgen voor veiligere stations met een fijne, groene omgeving.

ProRail werkt samen met het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de provincie Overijssel, EBS, NS en de gemeente Raalte aan verbeteringen van de spoorlijn tussen de stedelijke regio's Zwolle en Twente. Daaronder vallen ook de stations Raalte en Heino.

Op en rondom station Raalte wordt gewerkt aan:

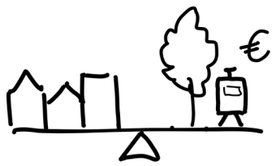
- Aanleg van twee zijperrons in plaats van middenperron
- Vernieuwd, groen stationsplein met bushaltes
- Nieuw wandel-/fietspad van kruispunt Ceintuurbaan-Monumentstraat naar Ganzenboomlaan met een tunnel onder het spoor voor langzaam verkeer, om de noordzijde van het station in de spoorzone bereikbaar te krijgen
- Grotere fietsenstalling
- Vernieuwd P+R-terrein
- Verkeersplateau in Ceintuurbaan, Korenstraat en Stationsweg langs het station

De genoemde ingrepen worden in 2025/2026 gerealiseerd. De komende jaren werken we aan de verdere ontwikkeling van de regionale hub.

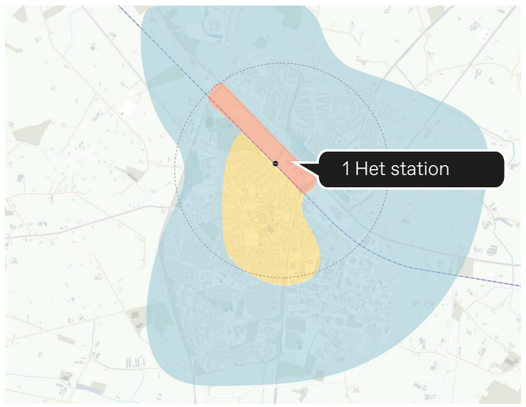
2 fietsverbindingen

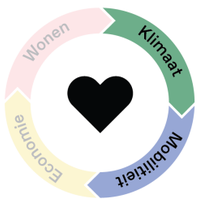
600 m² groen

200 - 600 parkeerplaatsen



Investeringen 99,7 miljoen





Impressie van station Raalte - Arcadis

Legenda:

- Realiseren park aan het spoor
- Langzaam verkeersverbinding (locatie nader te bepalen)
- Al in uitvoering
- Parkeren spoorzone
- HUB functie station versterken
- Onderdoorgang (deel al in uitvoering
- Bushalte (al in uitvoering)
- Fietsenstalling (al in uitvoering)
- Perrons (al in uitvoering)

- *Onderdoorgang bij station Ede Wageningen komt uit op groen plein. Door Mecanoo*
- *Impressie van de nieuwe spoor onderdoorgang voor langzaam verkeer in Raalte.*
- *Natuurlijke speeltuin in het stationspark Harderwijk. Op de achtergrond is het station te zien. Door VIC Landscape.*

Maatregel 1.A

Langzaamverkeerverbinding naar station

Om het gebruik van station en langzaam verkeer te stimuleren, werken we aan betere, herkenbare verbindingen tussen centrum en station. Deze verbindingen moeten goed aansluiten op de wandel- en fietsvoorzieningen en perronopgangen ten zuiden en noorden van het station.

Inhoud van de opgave:
- Langzaamverkeerverbinding vanaf Ceintuurbaan tot fietsenstalling zuidzijde station, inclusief overgang over de Ceintuurbaan.

Risico's en afhankelijkheden:
- Ontwikkeling van bestaande structuren en wijken. Onder meer in de wijk Blekkerhoek, liggen kansen om de routes te verbeteren.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
1,1 miljoen

Betrokken partijen:
Ontwikkelaar/ wooncorporatie Blekkerhoek, NS en ProRail, Gemeente Raalte

Maatregel 1.B

Van station naar regionale hub

Met de vernieuwing van het station zijn de eerste stappen gezet naar de regionale hubfunctie. De komende jaren willen we meer doen. Als regionale mobiliteitshub kan Raalte een rol spelen in de regionale verstedelijkingsopgave. Enerzijds dient de hub als overstappunt voor forenzen richting de stedelijke regio's Zwolle en Twente. Anderzijds verhoogt de hub de aantrekkelijkheid van Raalte als woongebied voor huidige en nieuwe inwoners.

De regionale hubfunctie maakt het noodzakelijk te investeren in een nieuwe autoparkeervoorziening, met mogelijkheden voor deelmobiliteit. Deze voorziening realiseren we in de spoorzone ten noorden van het station, met een ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet aansluiten op het te realiseren knooppunt Raalte. Daarnaast is een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gewenst richting de spoorzone. Het ligt hierbij voor de hand om aan te takken op de Burgemeester Zuidwijklaan ten noorden van N35. De mogelijkheden hiervoor worden nader onderzocht.

De ontwikkeling van de spoorzone biedt kansen om de regionale hubfunctie te combineren met (regionale) voorzieningen en bedrijvigheid. Dit wordt als onderzoeksvraag meegenomen bij het opstellen van het Ontwikkelkader Stationsomgeving (centrum & spoorzone).

Inhoud van de opgave:
- Ontwikkeling parkeervoorziening voor spoorzone, ten behoeve van de regionale hub en eventueel nieuw te realiseren functies in de spoorzone. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is afhankelijk van de functies die worden gerealiseerd. Dit wordt meegenomen in het nog op te stellen ontwikkelkader. Bandbreedte 200-600 parkeerplaatsen.
- Realisatie van nieuwe ontsluitingen voor auto en langzaam verkeer van en naar spoorzone ten behoeve van bereikbaarheid regionale hub.
- Onderzoeksopdracht als onderdeel van het Ontwikkelkader Stationsomgeving naar mogelijke voorzieningen.

Risico's en afhankelijkheden:
- Bereikbaarheid spoorzone voor gemotoriseerd verkeer door middel van nieuwe ontsluiting, onder meer via een nieuwe aansluiting bij knooppunt Raalte en/of onder de N35, om de regionale hub voor alle modaliteiten bereikbaar te maken en de overstap van auto naar OV mogelijk te maken.
- De ontsluiting voor gemotoriseerd moet (minimaal) worden meegenomen in de ontwikkeling van knooppunt Raalte. Zonder auto-ontsluiting is het niet mogelijk om de regionale hub te realiseren.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
59,4 miljoen

Betrokken partijen:
NS, ProRail, Provincie, Rijk/Rijkswaterstaat, Regio Zwolle, Gemeente Raalte

Maatregel 1.C

Ontsluiting Spoorzone

De spoorse doorsnijding van centrum naar station en spoorzone voor fietsers en voetgangers wordt binnen de vernieuwingsopgave voor het station gerealiseerd. Daarmee zijn de eerste stappen naar de realisatie van een regionale hub gezet, maar voor het vervolg is meer nodig.

Voor de verbinding Raalte Noord – station – Raalte centrum is een aanvullende langzaamverkeerverbinding nodig. Deze wordt gerealiseerd als onderdeel van Knooppunt Raalte. Het gaat om een ondertunneling van de N35, in de minimale variant voor langzaam verkeer. Aanvullend wordt ter hoogte van de Burgemeester Zuidwijklaan de mogelijkheid verkend voor een ondertunneling van de N35 met optie voor gemotoriseerd verkeer ten behoeve van de bereikbaarheid van de regionale hub en de spoorzone. Dit is belangrijk voor de ontsluiting van de noordkant van het station richting Raalte Noord, de omliggende kernen en het centrum.

Inhoud van de onderzoeksvraag:

- Ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden voor de ontsluiting van de spoorzone en regionale hubontsluiting van de spoorzone en regionale hub

Risico's en afhankelijkheden:

- Bereikbaarheid spoorzone voor gemotoriseerd verkeer door middel van nieuwe ontsluiting, onder meer via een nieuwe aansluiting bij knooppunt Raalte en/of onder de N35, om de regionale hub voor alle modaliteiten bereikbaar te maken.

Onderzoekstermijn:
2028-2030

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
38,7 miljoen

Betrokken partijen:
ProRail, Provincie Overijssel, I&W/RWS, Gemeente Raalte

Maatregel 1.D

Een groen station

De openbare ruimte rond het station wordt zo groen mogelijk ingericht. Groen biedt verkoeling en draagt bij aan wateropvang en infiltratie. We maken gebruik van groennormen en besteden aandacht aan de gelaagdheid van het groen. Hiermee vertragen we de afvoer van hemelwater en voorkomen we dat snelle oppervlakkige afvoer wateroverlast veroorzaakt in de laaggelegen delen van de buurt Blekkerhoek.

Een groot deel van de vergroening vindt plaats op de locatie van het huidige P+R-terrein aan de centrumzijde van het station. Als deze voorziening wordt verplaatst naar de regionale hub aan de noordzijde van het station, biedt dit de mogelijkheid om de centrumzijde van het station te vergroenen. Het P+R-terrein wordt tot park getransformeerd.

Inhoud van de opgave:

- Realisatie van 50% onverhard terrein. Circa 600 m2 vergroenen met parkaanleg op huidige P+R-locatie aan centrumzijde station, waarvan 30% effectief groen, wat bijdraagt aan de sponswerking:
  - Realisatie van wadi's en greppels op de laagste plekken
  - Zorgen dat water naar groen kan stromen; het groen moet dus lager liggen dan de straten.

Risico's en afhankelijkheden

- De ontwikkeling van het park kan pas plaatsvinden als aan de noordzijde van het station een nieuwe parkeervoorziening is gerealiseerd en de P+R van de zuidzijde naar de noordzijde van het station is verplaatst, als onderdeel van de ontwikkeling spoorzone en de regionale hub. Voorwaarde is dat de noordzijde van het station bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer via de spoorzone (nieuw te realiseren ontsluiting).
- Niet benutten van de infiltratiecapaciteit van de zandbodem onder het parkeerterrein kan plaatselijk of verderop in het watersysteem tot wateroverlast leiden. De bebouwing tussen Korenstraat en Stationsstraat is kwetsbaar voor wateroverlast. Afstroming vanaf het station versterkt dit.
- De afstroming van water kan voor uitval zorgen van kritieke infrastructuur zoals de onderdoorgang. Hiermee moet rekening worden gehouden in het ontwerp van de openbare ruimte en infrastructuur.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
0,5 miljoen

Betrokken partijen:
ProRail, NS, Gemeente Raalte,

Maatregelenpakket 2

Een stedelijk woon-werkmilieu in de Spoorzone.

De stationsomgeving, de spoorzone en het centrum, worden in samenhang ontwikkeld om invulling te geven aan de groeiambities uit de Groeibeelden: + 580 – 1150 woningen, 6 ha werken en 2 ha voorzieningen. Onder de spoorzone verstaan wij het grotendeels nog onbebouwde gebied ten noorden van het station.

Raalte heeft een belangrijk positie in de regio. Het is een aantrekkelijke kern met een goed en regionaal voorzieningenaanbod. Het station zorgt voor een goede ontsluiting en bereikbaarheid. Dat maakt Raalte tot een aantrekkelijke plek om te wonen en werken. Het centrum vervult een belangrijke rol in de groeiopgave. We willen de verblijfskwaliteit van het centrum versterken en dit verder ontwikkelen tot een multifunctioneel en dynamisch gebied, zie maatregelenpakket 3.

De spoorzone is een nieuw te ontwikkelen gebied, waarvoor we als gemeente de gebiedsidentiteit moeten bepalen. In de Groeibeelden is de ambitie uitgesproken om in de spoorzone een hoogdynamisch woon-werkmilieu te realiseren, inclusief een groen-blauwe verbinding als onderdeel van de verbinding tussen centrum en Raalte Noord/ dorpsbos. De nabijheid van het station en de goede bereikbaarheid in relatie tot de stedelijke regio's Zwolle en Twente maken de spoorzone in potentie geschikt voor woningbouw en (regionale) voorzieningen (onderwijs, economie, maatschappelijk). Bedrijvigheid die goed te combineren is met wonen, brengt levendigheid.

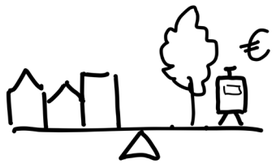
Tegelijkertijd biedt de spoorzone kansen voor functies die nu in het centrum gevestigd zijn. Verplaatsing van het centrum naar de spoorzone of elders betekent dat er in het centrum ruimte ontstaat voor wonen, werken en voorzieningen. Daarmee is er een wisselwerking tussen centrum en spoorzone. Beide locaties kunnen elkaar versterken. In het Ontwikkelkader wordt de invulling van deze gebieden nader uitgewerkt.

500 - 1000 banen

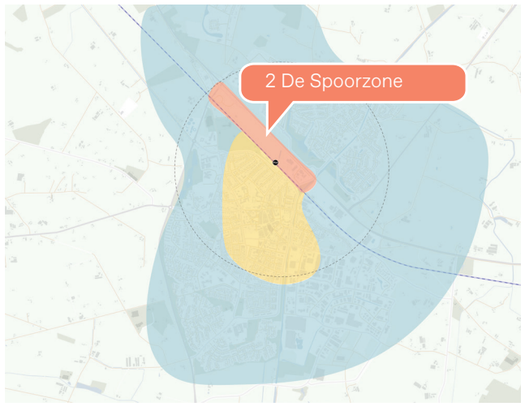
2 ha voorzieningen

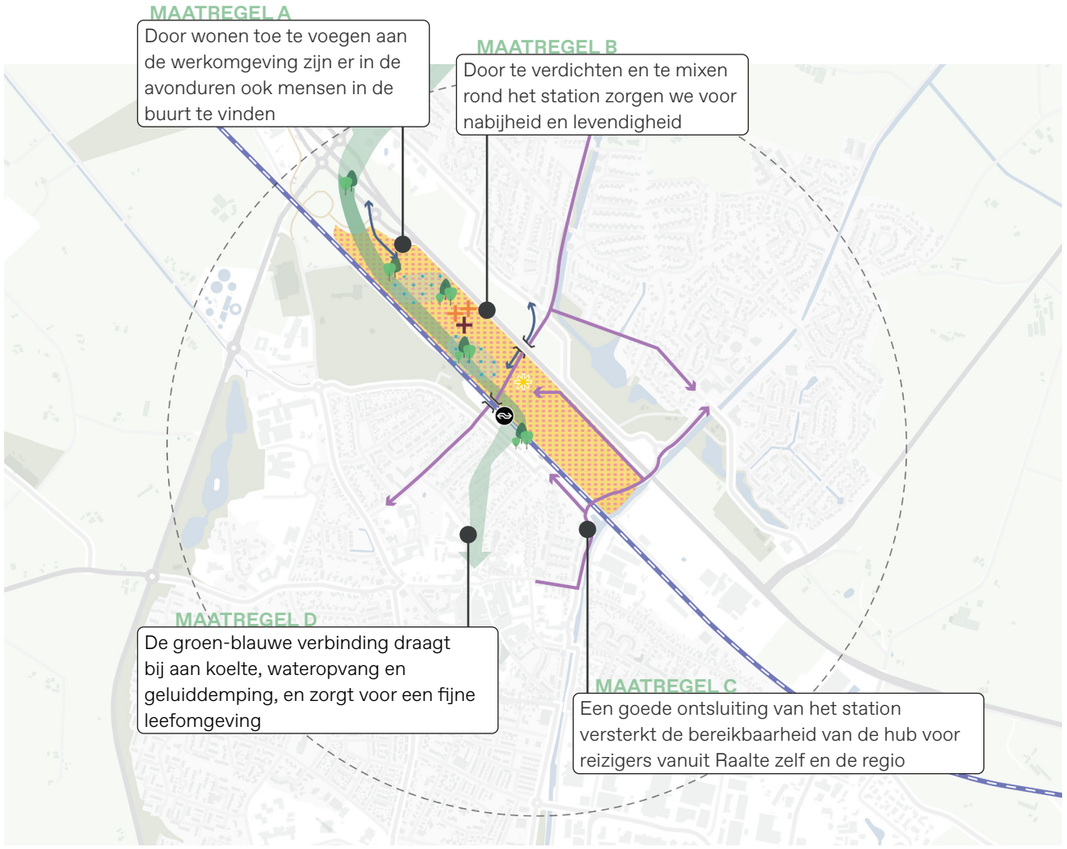
580-1150 woningen

4 verkeersontsluitingen (fiets en auto)



Investeringen 15,7 miljoen





- *Mix van appartementen, stadswoningen en kantoorgebouwen. Spoorzone Brinklaan, Bussum*
- *Gemengd woon-werkgebied in Noorderhaven, Zutphen. Een autoluwe buurt om ruimte te maken voor groen.*

Legenda:

- Gemengd ontwikkelgebied
- Groen- en waterstructuur versterken en verbinden
- Langzaam verkeersverbinding
- Auto ontsluiting
- Station
- Verplaatsing kantoren

Maatregel 2.A

Hoogdynamisch en gemengd woongebied

De spoorzone is een nieuw te ontwikkelen gebied, waarvoor we als gemeente een gebiedsidentiteit moeten bepalen. De Groeibeelden stellen als ambitie om in de spoorzone een hoogdynamisch, gemengd woonmilieu te realiseren, passend bij de maat en schaal van Raalte, met voldoende ruimte voor groen en water en waar het aantrekkelijk wonen, werken en ontspannen is. Functiemenging zorgt voor levendigheid en reuring op straat, waardoor een gebied sociaal veilig en leefbaar aanvoelt. De komende jaren staan in het teken van de nadere invulling van de spoorzone en de samenhang tussen spoorzone en centrum. Dit wordt uitgewerkt in het nog op te stellen Ontwikkelkader. Met de strategische inpassing van groene bufferzones en bijvoorbeeld geluidswerende voorzieningen voor spoor en N35, wordt het gebied optimaal ingericht.

Inhoud van de opgave:

- Het Centrum en de spoorzone in samenhang ontwikkelen, met als uitgangspunten de ambities van de Groeibeelden (totaal voor beide gebieden):
  - 580 – 1150 woningen
  - 6 ha werken
  - 2 ha voorzieningen
- Aanleg van een groen-blauwe verbindingszone in het gebied tussen dorpsbos/ Raalte Noord en centrum
- Waar nodig treffen van maatregelen voor optimale invulling van de spoorzone, zoals groene buffers of geluidswerende maatregelen. Dit moet nader worden uitgewerkt.

Risico's en afhankelijkheden:

- Een verkeersontsluiting van en naar de spoorzone voor gemotoriseerd verkeer is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een hoogdynamisch woon-werkgebied.
- Onderzoek naar invloed van milieufactoren (o.a. akoestiek). Dit kan invloed hebben op de mogelijkheden voor wonen en werken in de spoorzone en de benodigde mitigerende maatregelen.

Realisatietermijn:
2030 - 2040

Betrokken partijen:
Provincie, ProRail, NS, Rijk/ Rijkswaterstaat, Regio Zwolle, waterschap, Gemeente Raalte

Maatregel 2.B

Werken in de Spoorzone

De spoorzone biedt potentie voor het ontwikkelen van een nieuw economisch profiel, bijvoorbeeld door innovatieve woon- en werkmilieus te realiseren. In de Groeibeelden is vastgelegd dat de spoorzone zich leent voor een clustering van bedrijvigheid. De mogelijkheid voor functiemenging is een belangrijk uitgangspunt. In het Ontwikkelkader wordt de invulling van de spoorzone nader uitgewerkt.

De spoorzone vervult een strategische functie en biedt plek voor de uitplaatsing/ transformatie van bedrijvigheid uit het centrum en andere delen van Raalte. Zo kunnen bedrijven verder groeien en ontstaat in het centrum ruimte voor nieuwe functies zoals woningbouw.

Inhoud van de opgave:

- 6 ha. werken; als benoemd bij maatregel 2.A
- waar nodig treffen van maatregelen voor optimale invulling spoorzone, zoals groene buffers of geluidswerende maatregelen. Dit wordt nog nader uitgewerkt

Risico's en afhankelijkheden:

- Een verkeersontsluiting (maatregel 2.C) van en naar de spoorzone voor gemotoriseerd verkeer is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een hoogdynamisch woon-werkgebied.
- Onderzoek naar invloed van milieufactoren (o.a. akoestiek). Dit kan invloed hebben op de mogelijkheden voor wonen en werken in de spoorzone en de benodigde mitigerende maatregelen.

Realisatietermijn:
2030-2040

Betrokken partijen:
Provincie, ProRail, NS, Rijk/ Rijkswaterstaat, Regio Zwolle, bedrijfsleven/ ondernemers, Gemeente Raalte

Maatregel 2.C

Spoorzone goed bereikbaar

De Spoorzone wordt een gebied waar regionale vervoerstromen in alle modaliteiten bij elkaar komen. We onderzoeken hoe we het STOMP-principe(stappen, trappen, openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service) en Pas dan de auto) in dit gebied verder kunnen brengen en een goede overstap van auto naar OV en andere modaliteiten kunnen stimuleren. Als onderdeel van de ontwikkeling van de spoorzone en het station wordt een nieuwe onderdoorgang voor het langzaam verkeer gerealiseerd die Raalte Noord, de spoorzone en het centrum met elkaar verbindt. De onderdoorgang nabij het station wordt momenteel gerealiseerd, waardoor overstappen van fiets en bus naar trein gemakkelijk verloopt en de stationsomgeving toegankelijker wordt voor voetgangers.

Om spoorzone en streek voor fietsers met elkaar te verbinden zijn een nieuwe verbinding tussen Raalte Noord – spoorzone onder de N35 door en een fietsverbinding met de nieuwe knoop naar de N35 gewenst. In de planuitwerking voor Knooppunt Raalte worden hierover nadere afspraken gemaakt.

Het blijft van belang dat de spoorzone ook met de auto bereikbaar is. Daarom wordt ingezet op (minimaal) één verbinding met de nieuwe knoop naar de N35 aan de westzijde van de spoorzone en wordt onderzocht of een tweede ontsluiting haalbaar is.

Inhoud van de onderzoeksvraag:
- Optimaliseren Knooppunt Raalte met een langzaamverkeerverbinding en een autoverbinding naar en van de spoorzone.
- Wandel- en fietsonderdoorgang N35 naar Raalte Noord, verkennen van een tweede ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van Burgemeester Zuidwijklaan.

Risico's en afhankelijkheden:
- Een verkeersontsluiting van en naar de spoorzone voor gemotoriseerd verkeer is randvoorwaarde voor de ontwikkeling van een hoogdynamisch woon-werkgebied.
- Onderzoek naar inpassing met Knooppunt N35 moet vroegtijdig worden meegenomen (< 2030) in proces en ontwerp.

Onderzoekstermijn:
2028-2030

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
12,3 miljoen

Betrokken partijen:
Provincie, ProRail, NS, Rijk/ Rijkswaterstaat, Regio Zwolle, Gemeente Raalte

Maatregel 2.D

De Spoorzone is klimaatadaptief

De spoorzone krijgt in lijn met de principes van de Groeibeelden een groene inrichting waar fietser, voetganger en klimaat en natuur centraal staan, in combinatie met een stedelijk karakter. Dit vergt aandacht en inzet, zowel in de openbare ruimte als in de gebieden die worden ontwikkeld voor nieuwe woon- en/of werkfuncties.

We versterken de groen-blauwe verbinding tussen het centrum en het dorpsbos. Daarbij hanteren we de 3-30-300 groennorm en gelaagdheid in het groen als richtlijnen. De sponswerking van het gebied wordt verbeterd, het hemelwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd. Een watergang van het waterschap wordt deels omgelegd en mogelijk vergroot voor een betere waterbeheersing in het gebied. Het water- en bodemsysteem zijn leidend, de stedelijke inrichting sluit daar op aan. In de lagergelegen delen van het gebied geven we ruimte aan waterberging. We maken gebruik van groene bufferzones aan de randen van de spoorzone, dit draagt bij aan de geluidwering van spoor en N35.

Inhoud van de opgave:
- Groen-blauwe verbinding ontwikkelen
- Sponswerking plangebied versterken door natuurlijke inrichting
- Inzetten groen als geluidsbuffer
- Bij gebiedsontwikkelingen ruimte maken voor de T100 afvoernorm (1.6 l/s/ha), een bergingsopgave van 80mm en de opgave om een 40mm/u regenbui te kunnen bergen op eigen terrein (is nu 20 mm bui)?
    - Uitgaan van een compacte (klein)stedelijke gebiedsontwikkeling.
    - Vasthouden en vertragen van hemelwater op en langs gebouwen
    - Ruimte creëren in groen- en wegenstructuur voor wadi's en infiltratiegreppels om oppervlakkige afstroming hemelwater te vertragen
    - Koppelen van wadi's en infiltratiegreppels zodat water vertraagd (stapsgewijs/ getrapt) afstroomt richting natuurlijke laagtes
- Realiseren van een samenhangende robuuste groenstructuur voor een efficiënte wateropvang en de verbinding met buurt- en wijkgroen en omgeving.
- Aanleggen van groen ter voorkoming van hittestress en ter versterking van de biodiversiteit.
    - Aanleg faunapassages

Risico's en afhankelijkheden:
- Niet benutten van de infiltratiecapaciteit van de zandbodem kan plaatselijk of verderop in het watersysteem tot wateroverlast leiden.

Realisatietermijn:
2035-2040

Kosten:
3,4 miljoen

Betrokken partijen:
Provincie, Waterschap, NS, ProRail, Gemeente Raalte

Maatregelenpakket 3

Een groen centrum vol leven en voorzieningen

Het centrum van Raalte heeft een regionaal voorzieningenaanbod met een groot aanbod aan detailhandel, horeca en wonen. Met de ontwikkelingen tot 2040 zetten we in op behoud en versterking van de voorzieningen en een levendig centrum. De in dit pakket benoemde maatregelen dragen daaraan bij.

Verdichting door middel van woningbouw zorgt voor meer mensen in de buurt, die makkelijk en snel bij de voorzieningen kunnen en willen komen. We verbeteren de verbindingen voor fietsers en voetgangers naar de spoorzone en realiseren meer fietsenstallingscapaciteit in het centrum om het fietsgebruik te stimuleren.

De openbare ruimte in het centrum is beperkt. Dit betekent dat we in het nog op te stellen ontwikkelkader keuzes moeten maken in de opgaven op het gebied van wonen, mobiliteit, klimaatadaptatie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Zo onderzoeken wij hoe we in de komende jaren parkeren en bereikbaarheid kunnen inpassen in het centrum, wetend dat het aantal woningen en de voorzieningen hier gaan toenemen, bijvoorbeeld door oplossingen als geclusterd parkeren, aanpassing infrastructuur, parkeerbeleid en parkeernormen. Daarin nemen wij ambities mee als een gezonde leefomgeving en het STOMP-principe: stappen, trappen, openbaar vervoer, MaaS (Mobility as a Service) en Pas dan de auto.

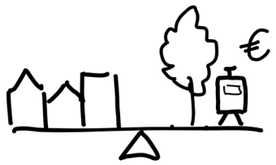
We vergroenen de openbare ruimte om het verblijfsklimaat van het centrum aantrekkelijker te maken en hittestress en wateroverlast tegen te gaan. We realiseren een centrum dat uitnodigt tot ontmoeting en verblijf: het kloppend hart van Raalte en regio. In het Ontwikkelkader voor centrum en spoorzone werken we deze uitgangspunten nader uit.

580-1150 woningen

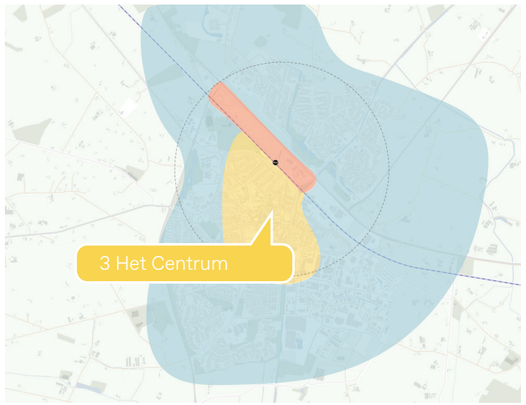
Fietsverbinding station

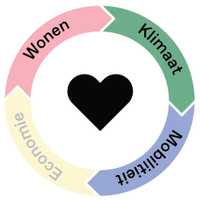
Geclusterd parkeren

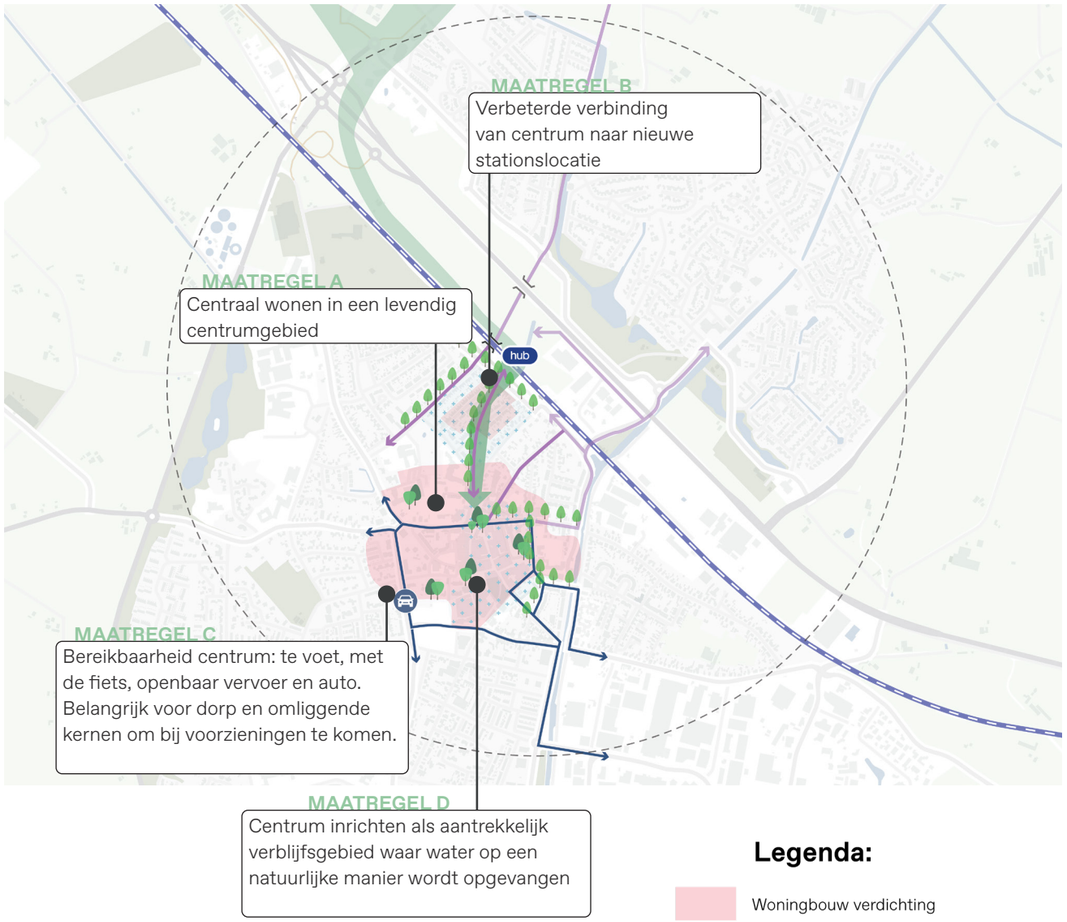
2.500 m² groen en 630 m² infiltratie in openbare ruimte



Investeringen 68,8 miljoen







Legenda:

- Woningbouw verdichting
- Groen- en waterstructuur versterken en verbinden
- Auto-ring ten behoeve van geclusterd parke
  Locatie parkeren nader te bepalen
- Langzaam verkeersverbinding
- hub — Station als regionale hub
- Onderdoorgang
- Vergroenen straatprofiel

- *Vergroenen centrum Hengelo, Okra landschapsarchitecten*
- *Vergroenen en regentuin centrum, Grotestraat Nijverdal. Door Okra landschapsarchitecten*

Maatregel 3.A

Verdichting centrum Raalte

Het centrum van Raalte heeft een belangrijke functie voor Raalte en de regio. Het is een aantrekkelijke plek om te werken en te wonen, met name voor specifieke doelgroepen, zoals starters en ouderen. Voorzieningen zijn nabij, er is levendigheid en reuring.

Slim en efficiënt ruimtegebruik is één van de ontwikkelprincipes uit de Groeibeelden. De druk op de ruimte in het centrum is groot. Woningbouw, werklocaties, klimaatopgaven, mobiliteit, de energietransitie en kwalitatief hoogwaardige publieke ruimtes vragen allemaal ruimte en aandacht. Dit maakt het van belang om functies te combineren en compacter en hoger te bouwen om de ruimte zo goed mogelijk in te vullen. Verdichten in het centrum biedt kansen voor nieuwe woontypologieën, appartementen en woningen. Er is in het bijzonder aandacht voor compacte woningen voor starters en senioren, zoals levensloopbestendige nul-tredenwoningen en zorgwoningen.

Hogere bebouwing biedt ruimte aan nieuwe, gestapelde woonvormen en is een aanvulling op het woningaanbod in Raalte. Dit versterkt de positie van het centrum en opent de deur naar een levendige, inclusieve buurt waar verschillende doelgroepen samenkomen. In het Ontwikkelkader wordt uitgewerkt welke vorm van verdichten gewenst is, met oog voor de maat en schaal van Raalte.

Daarnaast zetten we in op een divers en breed aanbod van voorzieningen en detailhandel in het centrum. Daarvoor is het nodig om te blijven investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door te vergroenen.

Tot slot is het belangrijk te benoemen dat we ook kijken naar de mogelijkheid om functies die nu in het centrum zitten te verplaatsen naar de spoorzone of elders. Hierdoor ontstaat in het centrum ruimte voor nieuwe (centrum) functies. Door integraal naar de ontwikkeling van centrum en spoorzone te kijken, kunnen deze gebieden elkaar versterken.

Inhoud van de opgave:

- • Centrum en spoorzone in samenhang ontwikkelen met als uitgangspunten:
    - + 580 – 1150 woningen;
    - 6 ha Werken;
    - 2 ha Voorzieningen

Risico's en afhankelijkheden:

- Samenwerking met de markt rond nieuwe initiatieven.
- Druk op de ruimte: veel functies met ruimtevraag binnen een bestaande omgeving vragen zorgvuldige inpassing en creativiteit.
- Parkeeropgave en verkeersdruk door toevoeging van nieuwe woningen en verdichting vragen creatieve oplossingen.
- Geschiktheid van functies om uit te plaatsen, behoefte/ bereidheid om uit te plaatsen.
- Druk op de woningmarkt, stijgende woningprijzen, hoge bouwkosten.

Realisatietermijn:
2030-2040

Betrokken partijen:
Bewoners, woningcorporaties, vastgoedeigenaren, ondernemers, overige marktpartijen (bouwers, ontwikkelaars), Gemeente Raalte

Maatregel 3.B

Herkenbare verbinding centrum - station

Om de groei in het centrum te faciliteren, is het van belang dat bereikbaarheid en leefbaarheid hand in hand gaan. Het STOMP-principe is hierbij leidend: we bieden meer ruimte aan voetgangers en fietsers. Een uitbreiding van het fijnmazige netwerk en een goede doorwaarbaarheid tussen station en centrum is hiervoor noodzakelijk. Dit vereist meer aantrekkelijke en duidelijke verbindingen. We zetten in op het realiseren van een herkenbare route tussen station en centrum, omgeven met veel groen. Een verbinding die het makkelijker maakt om de weg van station naar centrum en andersom te vinden. Hiermee kan het gebruik van de trein gestimuleerd worden.

De wijk Blekkerhoek bevindt zich in de verbindingszone tussen station en centrum en heeft een sleutelrol in het verbeteren en aantrekkelijk maken van de verbindingen voor voetgangers en fietsers.

Inhoud van de opgave:

- Realiseren van een herkenbare, groene route tussen centrum en station. Te integreren in de herontwikkeling van de wijk
- Herstructurering wijk Blekkerhoek in samenwerking met woningcorporatie Salland Wonen. Betreft onder andere verdichting van het woningaanbod (ca. 100 sloop, 200 nieuwbouw) in gebied Haverstraat-Roggestraat. De wijkontwikkeling biedt kansen voor realisatie van de herkenbare route tussen centrum en station
- Planontwikkeling voor het gebied tussen centrum en station, inclusief openbare ruimte
- Klimaatadaptieve maatregelen. Om de robuuste inrichting te versterken en wateroverlast aan te pakken, breiden wij de infiltratievoorzieningen en waterberging uit. Het toevoegen van groenstructuren biedt kansen om ecologische verbindingen te creëren, de biodiversiteit te verbeteren en hittestress en wateroverlast te beperken dan wel te voorkomen
- Op basis van groennormen: 1.500 m^2 gebied ontharden en vergroenen (openbaar gebied en SallandWonen samen); nader uit te werken

Risico's en afhankelijkheden:

- Onderzoek naar mogelijkheden voor inpassing groene verbindingsroute tussen station en centrum via planvorming Blekkerhoek.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
5,2 miljoen

Betrokken partijen:
Woningcorporatie, bewoners/ huurvertegenwoordigers, Gemeente Raalte

Maatregel 3.C

Verbeteren bereikbaarheid centrum

De kracht van Raalte is een sterk voorzieningenaanbod en goede bereikbaarheid. Bezoekers weten het centrum van Raalte goed te vinden. Dat willen we graag zo houden én verbeteren.

Het toevoegen van woningen en de verdichting van het centrum vraagt om anders te kijken naar (duurzame) mobiliteit. Net als veel andere landelijke gemeenten kent Raalte traditioneel een hoog autobezit. Bezoekers kunnen makkelijk parkeren, wat een plus is voor de bereikbaarheid van voorzieningen. Toch zetten wij in op het stimuleren van alternatieve vervoerswijzen en het creëren van voldoende aanbod.

De parkeeropgave in het centrum en de toenemende druk op de ruimte is een opgave waar we goed naar moeten kijken. Zo onderzoeken wij hoe we in de komende jaren parkeren en bereikbaarheid kunnen inpassen in het centrum, wetende dat het aantal woningen en de voorzieningen hier gaan toenemen. Dit vraagt oplossingen als geclusterd parkeren, aanpassing van infrastructuur, parkeerbeleid en parkeernormen. Wij nemen de ambities voor een gezonde leefomgeving en het STOMP-principe hierin mee.

Inhoud van de opgave:
- Onderzoek naar benodigde aantallen parkeerplaatsen – gebruik van parkeerbeleid en mobiliteitsvisie gemeente, toekomstige woningen en voorziene economie
- Onderzoek naar mogelijkheden parkeren, zoals:
  - Ingrijpen op parkeerregulering: bijstelling parkeerduur parkeerschijfzone, ontheffingenbeleid werknemers, bewoners, beleid uitgifte gehandicaptenparkeerplaatsen
  - Parkeren clusteren in bijvoorbeeld gebouwde parkeervoorzieningen. Parkeren wordt op deze manier zoveel mogelijk van straat gehaald
  - Mitigerende maatregelen ter voorkoming van een te hoge verkeersdruk op het wegennet
- Meer ruimte bieden voor wandelen en fiets(parkeren)

Risico's en afhankelijkheden:
- Beschikbare ruimte in het centrum is beperkt en vraagt om creatieve en mogelijk nieuwe oplossingen.
- Bereikbaarheid centrum moet worden opgelost om de gewenste verdichting te kunnen realiseren. Dit vraagt ook om een aanpassing in het mobiliteitssysteem.

Onderzoekstermijn:
2028-2030

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
59,4 miljoen

Betrokken partijen:
Woningcorporaties, bewoners, ondernemers centrum, bezoekers centrum, Gemeente Raalte

Maatregel 3.D

Klimaatadaptief centrum

Om de leefbaarheid en het welzijn in het centrum te behouden, is het belangrijk om in te spelen op de veranderingen in het klimaat. De verdichting van het centrum moet samengaan met vergroening, in combinatie met extra waterberging en een innovatief ontwerp, zoals recentelijk toegepast voor het centrumplein. Om het centrum op hete zomerdagen te verkoelen, is extra aandacht nodig voor hoge vegetatie zoals bomen en gevelbeplanting.

Het vergroenen van het centrum is al in gang gezet. De Grote Markt en de Plas zijn intussen aangepakt. De opgave is om het hemelwater richting groenvoorzieningen te laten stromen zodat het daar kan infiltreren. Dit voorkomt oppervlakkige afstroming en ontlast lager gelegen buurten rond het centrum.

Inhoud van de opgave:
- Centrumplan Raalte. Vergroenen en herinrichten dorpsentrees, winkelstraten, stegen en aanloopgebieden:
  - Betrekken van (privé) parkeerterreinen bij het centrumplan. Richt deze in met 30% effectief groen, als bijdrage laan de sponswerking
- Herinrichten Deventerstraat naar fietsstraat:
  - Ruimte voor een groenstrook van +/- 1.2 meter. Pas infiltratiegreppels en wadi's toe
  - Waar mogelijk verwijderen van de parkeerplaatsen in het straatprofiel. Eigen terrein benutten voor parkeerplaatsen
- Aanleg van groen om hittestress tegen te gaan en de biodiversiteit te verbeteren:
  - 2.500 m^2 groen realiseren
  - 680 m3 extra infiltrerende waterberging creëren in het centrum. Dan is het centrum ook bestand tegen een regenbui van 40 mm/u
- Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen geldt de T100 afvoernorm (1.6 l/s/ha.), een bergingsopgave van 80mm en de opgave om een 40mm/u bui te kunnen bergen op eigen terrein (is nu 20 mm bui:
  - Vasthouden en vertragen van hemelwater op en langs gebouwen
  - Ruimte creëren op eigen terrein voor bijvoorbeeld regentuinen en infiltreer het water
  - Ruimte van parkeervoorzieningen beperken. Ga uit van collectieve parkeervoorzieningen

Risico's en afhankelijkheden:
- Niet benutten van de infiltratiecapaciteit van de zandbodem bij herinrichting van de openbare ruimte of de gebiedsontwikkelingen kan plaatselijk of
- verderop in het watersysteem tot wateroverlast leiden, bijvoorbeeld bij de routes van en naar station, langs en door het centrum.
- Beschikbare ruimte centrum.
- Draagvlak bij en afhankelijkheid van bewoners en bedrijven.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
4,2 miljoen

Betrokken partijen:
Woningcorporaties, bewoners, ondernemers centrum, Gemeente Raalte

Maatregelenpakket 4

Een goed verbonden streek

Naast de groei binnen het dorp Raalte zelf, met circa 1.700 woningen, zet de gemeente ook in op ontwikkeling in de verschillende dorpskernen en Raalte Noord. We werken hier aan een toekomstbestendige inrichting die inspeelt op de groeiende behoefte aan woningen en voorzieningen, met oog voor duurzaamheid en regionale samenhang.

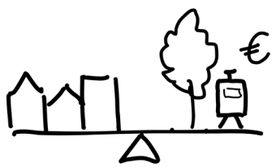
In Raalte Noord, grenzend aan het dorpsbos, wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld met circa 750–1000 woningen en 1,5 hectare aan voorzieningen. Deze wijk versterkt de hubfunctie van het station en sluit aan op de spoorzone, met verbeterde bereikbaarheid via een onderdoorgang onder de N35. De inrichting is klimaatadaptief en kent een groen-blauwe structuur die aansluit op omliggende gebieden. Hierdoor ontstaat een prettige woonlocatie die zowel lokale als regionale bewoners aantrekt.

Ook voor de andere kernen zijn groeibeelden opgesteld: in Heino zijn circa 750 woningen voorzien, in de zeven buurdorpen gezamenlijk zo'n 600. Heino, gelegen nabij Zwolle, is een aantrekkelijk woondorp met een eigen station en goede verbindingen via de N35. De buurdorpen zijn sterk afhankelijk van Raalte voor voorzieningen, onderwijs en openbaar vervoer.

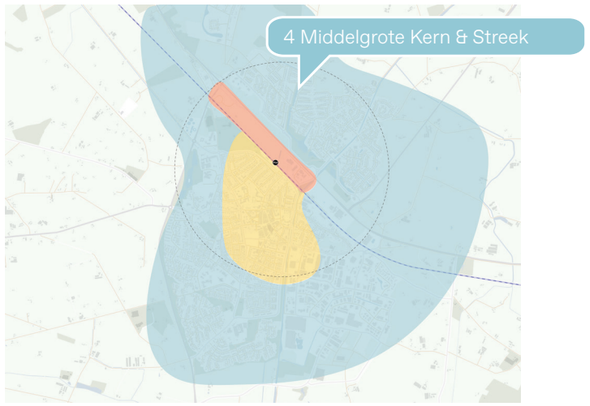
Om deze groeiopgave goed te faciliteren, werkt de gemeente aan een toekomstbestendige infrastructuur. De bereikbaarheid binnen en tussen de dorpen wordt verbeterd, de groenstructuur wordt versterkt en verbonden met het buitengebied. Verder wordt onderzoek gedaan naar het op peil houden van het voorzieningenniveau in de verschillende dorpen.

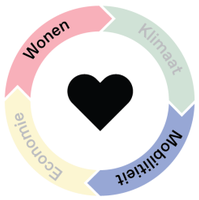
1350 woningen

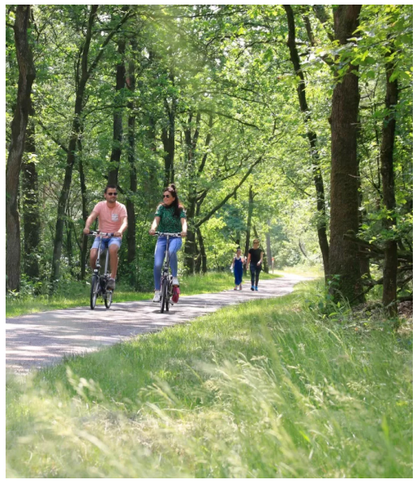
6 fietsverbindingen



Investeringen
10,3 miljoen

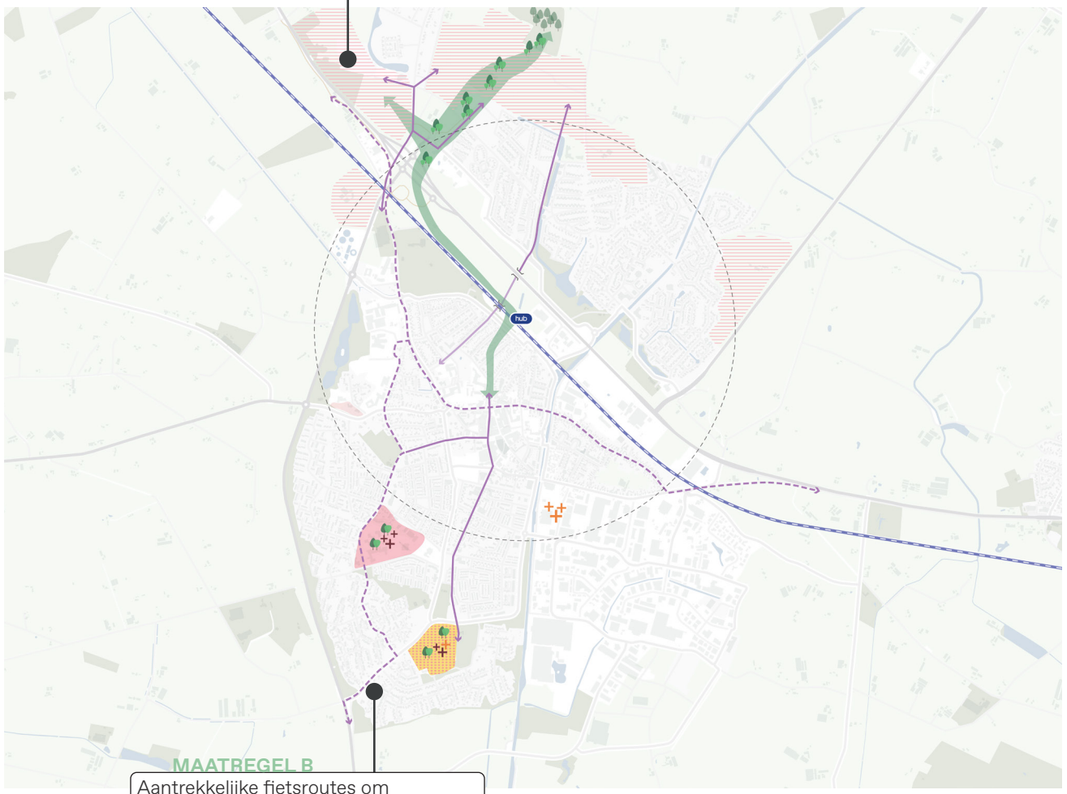






MAATREGEL A

Niet alle woningbouw wordt opgelost in de kern Raalte, andere kernen in de regio groeien ook en dragen bij aan de NOVEX-opgave



MAATREGEL B

Aantrekkelijke fietsroutes om comfortabel en snel van ommeland naar het station te fietsen, dragen bij aan de bereikbaarheid van omliggende kernen

Legenda:

- Woningbouw verdichting
- Woningbouw uitbreiding
- Gemengd ontwikkelgebied
- Verdichting en/of intensivering bedrijvigheid ten behoeve van verplaatsing uit centrum
- Groen- en waterstructuur versterken en verbinden
- Langzaam verkeersverbindingen
- Doortraproute
- hub Station als regionale hub
- Onderdoorgang

- *Franciscushof, Raalte (2x)*
- *Boerenkracht route - Fietsroute in Salland*
- *Ruime groen-blauwe structuur in nieuwbouwwijk Boszoom, Pijnacker-Nootdorp. Door Inbo*

Maatregel 4.A

Ontwikkelen Raalte Noord

De ambitie voor Raalte Noord is om hier een nieuwe woonwijk te realiseren met circa 750–1000 woningen en 1,5 ha voorzieningen. De nieuwe wijk versterkt de regionale hubfunctie van het station en sluit aan op de spoorzone. De bereikbaarheid wordt verbeterd via een onderdoorgang onder de N35 voor langzaam verkeer.

Raalte Noord zet in op een klimaatadaptieve inrichting met een groen-blauwe structuur die aansluit op omliggende gebieden. De mix van wonen, voorzieningen en de nabijheid van dorpsbos en station maakt Raalte Noord tot een prettige woonlocatie die zowel lokale bewoners als nieuwe bewoners uit de regio aantrekt.

De verdere uitwerking van Raalte Noord vindt plaats in een nog op te stellen Masterplan.

Inhoud van de opgave:
- Realiseren van een nieuwe woonwijk met 750–1000 woningen en 1,5 ha voorzieningen, conform de ambities uit de Groeibeelden
- Versterken van de langzaamverkeerverbinding tussen Raalte Noord, het station en het centrum via een onderdoorgang onder de N35, als onderdeel van Knooppunt Raalte 1
- Inpassing van een groen-blauwe structuur die aansluit op het dorpsbos en de spoorzone, met aandacht voor klimaatadaptieve inrichting en leefkwaliteit
- Raalte Noord fungeert als verlengstuk van de spoorzone, en draagt bij aan de regionale groeiopgave door een mix van wonen, voorzieningen en bereikbaarheid

Risico's en afhankelijkheden:
- De haalbaarheid en fasering van de woningbouwopgave zijn mede afhankelijk van de uitkomsten van het nog op te stellen Masterplan Raalte Noord.
- De ontsluiting van Raalte Noord is afhankelijk van de realisatie van Knooppunt Raalte

Realisatietermijn:
2030-2040

Betrokken partijen:
Provincie Overijssel, Regio Zwolle, waterschap Drents Overijsselse Delta, Natuurmonumenten, woningcorporatie SallandWonen, Gemeente Raalte

Maatregel 4.B

Ontwikkelen in de Streek

De gemeente bouwt ongeveer 1700 woningen in het dorp Raalte, waarvan een groot deel in de stationsomgeving en Raalte Noord. Daarnaast zien we inbreidingsmogelijkheden (transformatie werklocaties) in verschillende woonwijken van Raalte. De opgave is om tussen de 15 en 30 hectare netto voor werklocaties te vinden.

Voor de andere kernen in Raalte zijn ook groeibeelden gemaakt. We willen 750 nieuwe woningen in Heino bouwen en in de zeven buurdorpen in totaal 600 woningen. We zetten daarbij in op zowel inbreiding als uitbreiding. Het dorp Heino is een aantrekkelijk woondorp dichtbij Zwolle en Raalte. Heino is voor een groot deel zelfvoorzienend, maar voor bepaalde voorzieningen afhankelijk van het dorp Raalte. Heino beschikt over een treinstation (wordt toekomstbestendig gemaakt) en ligt aan de N35 die onderdeel is van de MIRT-verkenning Wijthmen – Nijverdal. De buurdorpen zijn sterk afhankelijk van het dorp Raalte. Voor het gebruik van openbaar vervoer zijn de inwoners van de buurdorpen gericht op station Raalte. Dit geldt ook voor de (niet)- dagelijks boodschappen en het voorgezet- en beroepsonderwijs.

Inhoud van de opgave:
- +/- 750 nieuwe woningen in Heino
- +/- 600 nieuwe woningen in de buurdorpen
- Netto 15 – 30 hectare werklocaties
- Verkeersonderzoek naar de effecten van de groeiopgave voor Raalte en Heino
- Voorzieningenonderzoek naar de effecten van de groeiopgave voor alle kernen van de gemeente Raalte
- Versterken groenstructuur kern Raalte en de relatie met het buitengebied en buurdorpen
- Verbeteren openbaar vervoer en fietsverbindingen/ doortraproutes tussen stationsgebied Raalte en buurdorpen
- Inbreidingslocaties (transformatie) woonwijken Raalte

Risico's en afhankelijkheden:
- Beschikbare ruimte (voor werklocaties)
- Geschiktheid om functies uit te plaatsen
- Goede ontsluiting richting dorp Raalte
- MIRT-verkenning Wijthmen – Nijverdal. Beschikbaar budget is waarschijnlijk niet toereikend om de noodzakelijke maatregelen uit te voeren.
- Mogelijk onvoldoende budget voor een gewenste opwaardering van de N35 over het gehele traject tussen Wijthmen en Nijverdal

Onderzoekstermijn:
2028-2030

Realisatietermijn:
2030 - 2035

Betrokken partijen:
Provincie, waterschap Drents Overijsselse Delta, Rijk, woningcorporatie, bedrijven, bewoners en RWS, Gemeente Raalte

Maatregel 4.B

Regio verbinden met het station

Om de groeiopgave toekomstbestendig te kunnen inrichten, is het noodzakelijk om de infrastructuur in de dorpen en naar Raalte goed in te richten. Hiervoor voeren we een verkeersonderzoek uit. Daarnaast willen we de groenstructuur in het dorp Raalte verbeteren en beter verbinden met het buitengebied en omliggende kernen. Om de voorzieningen in de verschillende dorpen op peil te houden en te verbeteren, voeren we een voorzieningenonderzoek uit.[

Inhoud van de opgave:

- Verbeteren openbaar vervoer en fietsverbindingen/ doortraproutes tussen stationsgebied Raalte en de buurdorpen
- De Ridderschapsweg wordt gekenmerkt door de grote hoeveelheid asfalt. Met circa 7,5 meter breedte heeft de weg een breed profiel voor een 30 km/u weg. Aanpassing van de verharding (versmallen rijbaan, toepassing van klinkers en meer snelheidsremmende maatregelen) lijken gepaste maatregelen. Ter ontsluiting van het nieuwe woongebied zijn aanpassingen aan de infrastructuur nodig aan de noordzijde van de Ridderschapsweg, nabij de Raarhoeksweg, de Landrechtweg en de Beethovenlaan
- Optimaliseren fietsverbindingen naar Raalte Noord
- Uitvoering voorzieningenonderzoek dorpen.

Risico's en afhankelijkheden:

- Het realiseren van goede fiets- en OV-verbindingen is van belang om inwoners die niet in de eerste ring rond het station wonen, te stimuleren om gebruik te maken van de trein.

Realisatietermijn:
2030-2035

Kosten:
10,3 miljoen

Betrokken partijen:
Woningcorporatie Salland, Bewoners, Ondernemers centrum, Gemeente Raalte

Colofon

Maatregelenboek Stationsomgeving Raalte
Onderdeel van NOVEX-gebied Regio Zwolle, Programma Stationsomgevingen

februari 2026

In opdracht van
Gemeente Raalte, Gemeente Meppel, Gemeente Steenwijkerland, Gemeente Hardenberg, Gemeente Hoogeveen, en Gemeente Kampen

Samengesteld door
De Zwarte Hond
info@dezwartehond.nl

Kade 75
info@kade75.nl

In samenwerking met
Maatregelen met betrekking tot het SPONS programma zijn geschreven in samenwerking met Bureau MA.AN en Hydrologic.

Regio Zwolle
Provincie Overijssel
Provincie Drenthe
NoordOost ProRail
NoordOost NS
Waterschap Drents Overijsselse Delta
Waterschap Vechtstromen

Disclaimer
1. Karakter van de ramingen
De in deze rapportage opgenomen verkennende investeringsramingen zijn indicatief van aard en gebaseerd op het maatregelenboek zoals dit ambtelijk met de gemeente is afgestemd. De ramingen vormen geen formele begrotingen, geen basis voor krediet- of budgetaanvragen en evenmin een representatie van vigerend beleid.

2. Doel en gebruikscontext
De informatie is opgesteld ten behoeve van ambtelijk en interbestuurlijk beraad tussen betrokken bestuurslagen, overheden en instanties. In de onderbouwing kunnen beleidsmatige interpretaties voorkomen, passend bij het verkennende karakter van deze fase.

3. Reikwijdte van de prognoses
De ramingen geven uitsluitend een prognose van het mogelijke toekomstige investeringsvolume dat samenhangt met een selectie van ingrepen en maatregelen uit het maatregelenboek. De veronderstelde dekking en financiering betreft een toekomstige verantwoordelijkheid van meerdere partijen en potentiële exploitaties.

4. Aggregatie en functionele samenhang
Afzonderlijke ingrepen zijn geaggregeerd op maatregelniveau, omdat zij na ambtelijke afstemming in functionele zin niet los van elkaar worden beschouwd. De samengevoegde presentatie dient daarmee de inhoudelijke samenhang en de planlogica van de betreffende maatregelen.

5. Inhoud en aard van de kosten
De ramingen hebben uitsluitend betrekking op all-in investeringskosten, waaronder: grondinbreng, bouw- en realisatiekosten, voorbereidings- en begeleidingskosten, rente, indexering en onvoorzien. Zij vormen nadrukkelijk geen bedrijfsmatige exploitatieberekening en geen businesscase.

6. Bandbreedte en onzekerheden
Met het oog op de complexiteit van de opgaven en de benodigde nadere planuitwerking is een aanvullende opslag met een bandbreedte van 40% toegepast.

7. Presentatie van bedragen
In het licht van de interbestuurlijke samenwerking tussen verschillende overheden zijn de investeringsbedragen integraal inclusief BTW weergegeven.

Gemeente Raalte