Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen Infographic, kaders en wensen voor het Masterplan Raalte-Noord
Zaaknummer	18745-2025
B&W vergadering	25 maart 2025
Agendacommissie	31 maart 2025
Raadsvergadering	8 mei 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Nienke Spiegelenberg telefoon: 0572-347701, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Infographic, kaders en wensen voor het masterplan Gebiedsontwikkeling Raalte-Noord
2. Presentatie Rond-de-tafel gesprek 10-17 april

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	8 mei 2025
Zaaknummer	18745-2025
Onderwerp	Infographic, kaders en wensen voor het Masterplan Gebiedsontwikkeling Raalte-Noord
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg telefoon: 0572-347701, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl

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. Onlangs is gestart met het opstellen van een Omgevingsprogramma met als doel om het gevestigde voorkeursrecht te kunnen verlengen. Parallel hieraan is gestart met een verkenning naar een mogelijke ontwikkeling van Raalte-Noord. Eind december is de Raad hierover via een informatienotitie geïnformeerd. De afgelopen periode zijn de fysieke waarden en context in en om Raalte-Noord in beeld gebracht en heeft het projectteam zich verdiept in de uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen (uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving, voor economische ontwikkeling en maatschappelijke uitgangspunten) voor de eerste stap in de ontwikkeling van Raalte-Noord. Op basis hiervan is een infographic genaamd ''Kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad'' opgesteld inclusief een toelichting in een presentatie. Deze infographic en presentatie worden ter vaststelling aangeboden aan de Raad.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. De infographic “kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad” inclusief bijbehorende presentatie vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven om een masterplan op te stellen, gebaseerd op de kaders en wensen zoals weergegeven in de infographic en bijbehorende presentatie.
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet voor 2025 van € 300.000,- beschikbaar te stellen voor de volgende stap in het ontwikkelproces en het benodigde voorbereidingskrediet voor 2025 ad € 300.000 te formaliseren bij de zomernota 2025.

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 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

Gemeente Raalte

Raad hierover een informatienotitie ontvangen wat betreft dit proces. De afgelopen periode heeft de projectgroep zich gericht op het in beeld brengen van de fysieke waarden en context in en rond Raalte-Noord en het verzamelen van de uitgangspunten op verschillende beleidsterreinen. 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 er 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 positief besluit van de Raad worden gehanteerd. Het bureau vormt het masterplan op basis van de vast gestelde 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 betekend 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

Met het vaststellen van de infographic “kaders en wensen voor het masterplan door de Raad” geeft de gemeenteraad het college opdracht om verder met de ontwikkeling van Raalte-Noord te gaan. Dit proces verloopt volgens het proces zoals beschreven in de raadsinformatienotitie van 17 december 2024 met kenmerk 70132-2024 en bijgevoegde presentatie. Zoals beschreven is het streven om in 2026 een masterplan op te leveren dat zal bijdragen aan de algehele ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling van het gebied.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de infographic “kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad” inclusief bijbehorende rond de tafel presentatie behoort tot de kader stellende rol van de raad

Het is de rol van de raad om kaders te stellen, zodat er duidelijke richtlijnen en grenzen zijn waarbinnen plannen en projecten ontwikkeld kunnen worden. Uw raad kan de kaders en wensen voor het masterplan mee geven door de infographic vast te stellen. Door het vaststellen van de gepresenteerde kaders en wensen worden deze uitgangspunten eisen waar aan het masterplan moet voldoen.

1.2 De infographic “kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad” is beknopt en daarom vragen we het college ook de bijbehorende rond de tafel presentatie vast te stellen.

Naast de infographic wordt voorgesteld ook de presentatie voor de rond de tafel vast te stellen. De presentatie bevat naast een toelichting op de infographic ook uitleg over het gebiedsontwikkelingsproces zoals dat is ingericht voor Raalte-Noord. Dit wordt gedaan om alle raadsleden goed te informeren zodat verwachtingen in dit proces helder zijn.

2.1 Het college opdracht te geven om een masterplan op te stellen, gebaseerd op de kaders en wensen zoals weergegeven in de infographic.
Voorgesteld wordt dat de raad het college opdracht geeft om op basis van de infographic en de presentatie een masterplan op te stellen. Het opstellen van een masterplan is na het vast stellen van de Infographic met de kaders en wensen een logische 1e stap en vervolg in de ontwikkeling van Raalte Noord. Het masterplan dat in 2026 wordt opgeleverd biedt straks een ruimtelijk kader dat zal bijdragen aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van het gebied Raalte-Noord.

3.1 Door in 2025 aanvullend voorbereidingskrediet van€ 300.000,- beschikbaar te stellen, 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.

Kanttekeningen

1.1 Door de infographic "kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad" inclusief bijbehorende presentatie vast te stellen geeft u richting aan de eerste stap in het proces
Met het vaststellen van de Infographic, de kaders en wensen, als eisen voor de uitvraag van een Masterplan, geeft u in deze fase van de ontwikkeling als raad al een duidelijke richting in de eerste stap van het ontwikkelproces. Het ontwikkelproces is zo ingestoken dat ook in tijden van verkiezingen voortgang wordt geborgd. Door nu kaders vast te stellen betekent dat er minder ruimte is voor onzekerheid en dat er een solide basis is om ook in 2026 op voort te bouwen.

2.1 Op basis van de infographic en de bijbehorende presentatie geeft u het college opdracht om een masterplan op te stellen. Het vaststellen van de infographic betekent niet dat er volgend jaar direct met werkzaamheden buiten begonnen zal worden.
De infographic en de bijbehorende presentatie geven de uitgangspunten voor ontwikkeling van een Masterplan voor Raalte-Noord weer. Omdat de infographic in lijn is met het gemeentebeleid is er voor gekozen geen uitgebreid document op te stellen. Dit wordt gedaan om alle raadsleden goed te informeren zodat verwachtingen in dit proces helder zijn. Na vaststelling van de infographic zoekt het college een bureau om het masterplan te ontwikkelen. Na opleveren van het masterplan wordt een omgevingsplan opgesteld. Pas na goedkeuring van het omgevingsplan begint de bouwvoorbereiding, wat nog jaren kan duren. Om inwoners bij het proces te betrekken, is er een website en worden presentaties gegeven aan de gemeenteraad.

3.1 Door een aanvullend voorbereidingskrediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen, 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.

3.2 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.

Participatie

Met de vastgestelde Infographic, kaders en wensen voor het Masterplan Raalte-Noord kan het participatieproces worden gestart. De Infographic, kaders en wensen voor het masterplan geven immers de randvoorwaarden en ook de vrijheid om met inwoners in gesprek te gaan en hun input te verzamelen. Een toekomstig bureau, dat verantwoordelijk zal zijn voor het opstellen van het masterplan, zullen we vragen hiervoor een passend proces in te richten.

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.

Financiën

Om Raalte Noord te ontwikkelen, is een grondexploitatie (GREX) nodig die 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. 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

Na een positief besluit van de Raad worden de kaders en wensen opgenomen in de uitvraag voor een Masterplan. Volgens de planning wordt er in mei 2025 een aanbesteding gedaan voor het vinden van een bureau die het masterplan gaat opstellen. Het masterplan voor dit project zal naar verwachting in 2026 worden opgeleverd.

Communicatie

Het is essentieel om tijdens dit proces openlijk te communiceren met het college, de gemeenteraad, inwoners en andere belanghebbenden. We blijven u op de hoogte houden.

Bijlagen

Bijlage infographic, kaders en wensen voor het masterplan & presentatie rond de tafel

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 18745-2025

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 mei 2025.

Besluit:

1. De infographic “kaders en wensen voor het masterplan vanuit de Raad” inclusief bijbehorende presentatie vast te stellen.
2. Het college opdracht te geven om een masterplan op te stellen, gebaseerd op de kaders en wensen zoals weergegeven in de infographic en bijbehorende presentatie.
3. Een aanvullend voorbereidingskrediet voor 2025 van € 300.000,- beschikbaar te stellen voor de volgende stap in het ontwikkelproces en het benodigde voorbereidingskrediet voor 2025 ad € 300.000 te formaliseren bij de zomernota 2025.

Aldus besloten in de vergadering van 8 mei 2025.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema