



INFORMATIENOTITIE RAAD

Onderwerp	Informatienotitie start gebiedsontwikkeling Raalte Noord
Zaaknummer	70132-2024
B&W vergadering	17 december 2024
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Nienke Spiegelberg

Kernboodschap

Met deze informatienotitie willen we u informeren over de start van de gebiedsontwikkeling Raalte Noord.

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. In deze groeibeelden ligt de nadruk op het creëren van voldoende ruimte voor nieuwe woningen. 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 het Omgevingsprogramma starten we nu met de verkenning van de ontwikkelmogelijkheden in Raalte Noord. Komend jaar gaan we voor Raalte noord een masterplan ontwikkelen.

Het masterplan

Een masterplan is een integrale visie voor de lange-termijn ontwikkeling van Raalte Noord. Een plan dat de samenhang en integraliteit in de ontwikkeling van Raalte Noord in zijn totaal waarborgt. Het masterplan biedt een strategisch kader voor de ruimtelijke, functionele en infrastructurele inrichting van het gebied. Het masterplan omvat onder andere een beeld van het aantal woningen dat binnen het gebied Raalte Noord ontwikkeld kan worden, de ligging van nieuwe infrastructuur, ligging van groen (zoals de groene wig), water en een doorkijk naar de te realiseren voorzieningen. Het masterplan vormt hiermee de eerste stap in het ontwikkelproces. Het plan legt de basis voor de verdere inrichting van het gebied en geeft ook een beeld van de effecten van de ontwikkeling op de omgeving. Zoals de ontsluiting en waterhuishouding. Streven is begin 2026 dit ruimtelijk raamwerk op te leveren.

Nota van uitgangspunten.

Om te komen tot een Masterplan starten we allereerst met het opstellen van een nota van uitgangspunten. In de nota van uitgangspunten, die we als gemeente zelf opstellen, leggen we onze ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling van Raalte Noord vast. De nota van uitgangspunten is straks de leidraad waar het masterplan aan moet voldoen. Voor opstellen van het masterplan gaan we midden 2025 op zoek naar een geschikt bureau.

Ontwikkelstrategie: de financiële verkenning

Naast het maken van een nota van uitgangspunten en een op te leveren masterplan maken we komend jaar ook een ontwikkelstrategie. De ontwikkelstrategie geeft inzicht in de strategische keuzes die we als gemeente moeten

maken. Hoe zijn de grondposities verdeeld en welke opties voor samenwerking zijn er. Kiezen we voor het traditionele model waar de gemeente zelf de regie over de grondexploitatie voert of is er een geschikte samenwerkingsvorm met de markt. Welke rol willen we als gemeente op pakken, wat zijn hierbij onze ambities en ook de voor en nadelen. Hierbij brengen we ook in beeld of onze ambities en wensen wel financieel haalbaar zijn.

Participatie

Een masterplan kan niet tot stand komen zonder dat de inwoners van Raalte worden geraadpleegd. Het participatieproces dat we nog moeten inrichten zal er daarom ook op gericht zijn begin 2026 een breed gedragen masterplan voor Raalte Noord op te leveren. Zoals geschreven bij de eerste stap stelt de gemeente een nota van uitgangspunten op, waarin de uitgangspunten voor het masterplan worden vastgelegd. Een extra uitdaging is hierbij bijvoorbeeld de integratie van de groene wig. Deze nota wordt voorafgaand aan de vaststelling tijdens een themasessie met het college en een rond de tafel met de raad besproken. Dit biedt u als raad de mogelijkheid vroegtijdig in het proces mee te denken in deze ontwikkeling. U krijgt tijdens de rond de tafel bijeenkomst de mogelijkheid uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied mee te geven. Na vaststelling van de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad wordt de uitwerking van het masterplan uitbesteed aan een extern bureau. Het masterplan wordt vervolgens binnen de gestelde kaders van de nota van uitgangspunten uitgewerkt. Gedurende het proces dat het masterplan wordt opgesteld wordt ervoor gezorgd dat de belangen van alle betrokkenen die door de ontwikkeling of de veranderingen worden geraakt, voldoende aandacht krijgen. We vragen het bureau een participatieproces in te richten die voldoet aan onze uitgangspunten. Doordat u als gemeenteraad al vroeg in het proces bij de uitgangspunten de kaders voor het masterplan mee geeft is het duidelijk, binnen welke kaders stakeholders de gelegenheid hebben om mee te denken. En binnen die kaders wordt ook het masterplan uitgewerkt. Dit draagt bij aan een helder en efficiënte proces. Zodra er een eerste concept masterplan gereed is informeren we u opnieuw tijdens een rond de tafel bijeenkomst. Het college van B&W zal vervolgens het masterplan formeel vaststellen.

Financiën

U heeft in de zomer van 2024 een voorbereidingskrediet van € 100.000,- beschikbaar gesteld voor het opstarten van het project Raalte Noord. Deze fase is inmiddels afgerond. Daarnaast heeft u bij de begroting 2025 budget beschikbaar gesteld voor extra capaciteit. Hierdoor kunnen we nu beginnen met het opstellen van een nota van uitgangspunten. Voor de stappen die we willen zetten is het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van €100.000,- echter niet voldoende. Dit kan leiden tot vertragingen in het project. Concreet zal er voor Raalte Noord in 2025 extra krediet beschikbaar gesteld moeten worden. Hoeveel krediet is op dit moment nog niet inzichtelijk. We willen de benodigde verhoging van het voorbereidingskrediet bepalen nadat de nota van uitgangspunten gereed is en deze verhoging door uw raad laten formaliseren bij de zomernota 2025. De dekking voor deze kosten wordt gevonden in de te zijner tijd te openen grondexploitatie. Dit houdt in dat het geld dat nodig is voor deze plannen, later kan worden terugverdiend als we de grond in het gebied gaan verkopen en ontwikkelen.

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris
Monique van Esterik



de burgemeester
Rob Zuidema