



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

|                       |                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp             | Groeibeelden Raalte en Heino                                                                  |
| Zaaknummer            | 8302-2024                                                                                     |
| B&W vergadering       | 6 februari 2024                                                                               |
| Agendacommissie       | 12 februari 2024                                                                              |
| Raadsvergadering      | 14 maart 2024                                                                                 |
| Portefeuillehouder    | Dhr. A.H. (Alexander) Kreule                                                                  |
| Behandelend ambtenaar | Herald Immink (opgaveteam Groei)<br>telefoon: 0572-347799, e-mail:<br>herald.immink@raalte.nl |
| Fatale termijn(en)    |                                                                                               |

### Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)



## RAADSVOORSTEL

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Raadsvergadering   | 14 maart 2024                   |
| Zaaknummer         | 8302-2024                       |
| Onderwerp          | Groeibeelden Raalte en Heino    |
| Portefeuillehouder | Dhr. A.H. (Alexander) Kreule    |
| Voor informatie    | Herald Immink /opgaveteam Groei |

### Samenvatting

Op 17 februari 2023 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Groei vastgesteld.

Groei van de gemeente is nodig om de woningschaarste en de vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente en in de regio op te kunnen vangen. Groei van de gemeente Raalte staat niet op zichzelf. Het realiseren van nieuwe woningen en bedrijvigheid heeft een relatie met andere opgaven waar we voor staan.

Om deze complexe opgave in te kunnen vullen is ter uitvoering van deze bestuursopdracht gestart met het opstellen van groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino door bureau RUIMTEVOLK.

Deze groeibeelden zijn nu gereed.

In de groeibeelden geeft RUIMTEVOLK een totaalbeeld van de mogelijkheden voor het realiseren van de groeiopgave voor de kernen Raalte en Heino. Er zijn meer locaties in beeld gebracht dan nodig zijn om de gestelde ambitie te verwezenlijken.

De groeibeelden zijn een advies van RUIMTEVOLK aan de gemeenteraad. Het is aan de gemeenteraad om dit vervolgens te vertalen naar ruimtelijk beleid en hier op locatieniveau nog verdere keuzes in te maken.

### Beslispunten

1. Kennis te nemen van de groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino opgesteld door RUIMTEVOLK d.d. 25 januari 2024
2. Het college opdracht te geven om op basis van de groeibeelden met voorstellen te komen voor een actualisatie/programmatische uitwerking van de Omgevingsvisie.
3. Het college opdracht te geven om parallel aan de actualisatie van de Omgevingsvisie aan de slag te gaan met:
  - a. een nadere uitwerking voor het stationsgebied Raalte (centrum en spoorzone) en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen, ten laste van de algemene bestemmingsreserve
  - b. de uitwerking van de locaties Raalte- Noord en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. Deze kosten te activeren binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf
4. Het college opdracht te geven om bij de Planning en Control cyclus (begroting 2025 en verder) financiële voorstellen te doen voor de uitvoering van de groeibeelden

### Inleiding

Op 17 februari 2023 heeft uw raad de bestuursopdracht Groei vastgesteld.

Groei van de gemeente is nodig om de woningschaarste in de gemeente en in de regio op te kunnen vangen. Daarom gaan we de komende jaren meer woningen bouwen dan nodig is voor onze autonome groei.



Uitgangspunt is de bouw van 3000 woningen in de periode tot 1-1-2033. Ook is er behoefte aan nieuwe werklocaties.

Groei van de gemeente Raalte staat niet op zichzelf. Het realiseren van nieuwe woningen heeft een relatie met andere opgaven waar we voor staan. Denk hierbij aan de verduurzaming van onze samenleving, de mobiliteitsopgave, de leefbaarheid en kansen(on)gelijkheid in wijken en de ontwikkeling dat zorg steeds meer in de wijk plaats vindt.

Om deze complexe opgave in te kunnen vullen is ter uitvoering van deze bestuursopdracht gestart met het opstellen van groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino door bureau RUIMTEVOLK.

In de groeibeelden wordt antwoord gegeven op de vragen gesteld in de bestuursopdracht:

1. Omvang groei nader onderzoeken: in welke omvang is groei nodig en wenselijk?
2. Hoe kunnen we groei benutten om onze samenleving verder te versterken?
3. Voor wie willen we woningen bouwen?
4. Waar willen we bouwen?
5. Welke nieuwe werklocaties zijn nodig?
6. Welke randvoorwaarden zijn relevant bij groei van deze omvang?
7. Hoe realiseren we de groeibeelden?

Op meerdere momenten is uw raad tussentijds meegenomen en kon de raad input leveren in het proces om te komen tot de groeibeelden.

De groeibeelden zijn nu gereed. De groeibeelden geven het totaalbeeld waar kansen liggen om wonen en werken op een duurzame en toekomstbestendige manier te realiseren en met welke aandachtspunten rekening moet worden gehouden. Niet alle mogelijke locaties zijn even haalbaar en nodig om de ambitie te realiseren. Op basis van de gebiedsverkenningen in de groeibeelden zal de gemeenteraad nog nadere keuzes moeten maken. Deze keuzes moeten onder andere gemaakt worden bij een herziening van de Omgevingsvisie.

### Beoogd effect

Groei van de kernen Raalte en Heino op een zorgvuldige en duurzame wijze vormgeven. Waarbij we groei in onze gemeente aangrijpen om een toekomstbestendige leefomgeving te maken die zorgt dat het prettig leven blijft in Raalte.

### Argumenten

#### *1.1. De groeibeelden zijn een advies van bureau RUIMTEVOLK aan de gemeente*

In de groeibeelden geeft RUIMTEVOLK een visie op een toekomstbestendige ontwikkelmogelijkheden van de kernen Raalte en Heino en geeft een totaalbeeld van de kansen en mogelijkheden voor het realiseren van de bestuursopdracht Groei. Maar niet alles kan of is even wenselijk en niet alles kan tegelijk.

Het is aan de gemeente om tussen alle geschetste opties op gebiedsniveau nog verdere keuzes te maken en dit te vertalen naar ruimtelijk beleid.

#### *1.2. De groeibeelden zijn middels een zorgvuldig en participatief proces tot stand gekomen*

Deze Groeibeelden zijn het resultaat van

- Een doorvertaling van de ambities van de regio Zwolle en gemeentelijk, landelijk en provinciaal beleid.
- Opgehaalde input bij de samenleving, marktpartijen, maatschappelijke partners, belangenorganisaties, gemeenteraad en college
- Ruimtelijke analyses middels de zogeheten lagenbenadering en input van gemeentelijke vakspecialisten
- Locatiescans op gebiedsniveau
- Onderzoeken naar de behoefte aan wonen, werken en (primair) onderwijs

#### *1.3. Op basis van ontwikkelprincipes zijn in de groeibeelden kansen op gebiedsniveau weergegeven*



Met de groeiambitie wil de gemeente Raalte naast het vergroten van de beschikbaarheid van woon- en werklocaties, ook een bijdrage leveren aan het versterken van de kwaliteit van leven en de leefomgeving van de kernen. De bouw van nieuwe woningen kan een vliegwiel zijn voor het versterken van het goed wonen, werken, ondernemen en recreëren in Raalte.

Om ervoor te zorgen dat groei daadwerkelijk op een zorgvuldige en duurzame wijze plaatsvindt, is het van belang dat op basis van toekomstbestendige keuzes uiteindelijk plannen ontwikkeld worden.

Uit bestaand beleid (zoals de gemeentelijk omgevingsvisie, de verstedelijkingsstrategie van de regio, de woonzorgvisie) en de participatie zijn zogeheten ontwikkelprincipes gedestilleerd. Deze zijn sturend geweest bij het vormgeven aan de groeibeelden.

Dit zijn samengevat (in de groeibeelden zijn deze verder uitgewerkt):

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

Op basis van deze ontwikkelprincipes zijn vervolgens de groeibeelden op gebiedsniveau uitgewerkt. De groeibeelden geven de ontwikkelkansen aan voor de kernen Raalte en Heino en kansen en aandachtspunten per gebied.

### *2.1. De Omgevingsvisie is het document om de ruimtelijke keuzes vast te leggen*

De groeibeelden geven inzicht in de mogelijkheden voor de kernen Raalte en Heino in de volle breedte maar niet alles kan en is wenselijk en niet alles kan tegelijk. Uit de, door RUIMTEVOLK geschetste opties, moeten nadere keuzes worden gemaakt. Zo worden er bijvoorbeeld in het groeibeeld Raalte twee richtingen voor nieuwe bedrijventerreinen weergegeven waartussen nog een keuze moet worden gemaakt afhankelijk van de mogelijk- en wenselijkheden.

Daarbij zijn de groeibeelden een advies van het bureau RUIMTEVOLK aan de gemeente en daarmee nog geen gemeentelijk ruimtelijk beleid.

De gemeentelijke Omgevingsvisie is het instrument waarbij de gemeente het advies van RUIMTEVOLK vertaalt naar gemeentelijk ruimtelijk beleid.

In een actualisatie van de Omgevingsvisie (of programmatische uitwerking van de Omgevingsvisie) wordt aangegeven welke locaties het meest kansrijk en wenselijk zijn, welke als eerste opgepakt worden en voor welke locaties er kansen op middellange of lange termijn liggen. Hiermee geeft de gemeente duidelijkheid aan de inwoners welke ruimtelijke keuzes er de komende jaren verwacht worden. Daarnaast is aanpassing/uitwerking van de Omgevingsvisie nodig om voorzienbaarheid te creëren en daarmee aanspraak op nadeelcompensatie te beperken en de mogelijkheid te hebben om bovenplanse kosten te verhalen op initiatiefnemers (bijvoorbeeld een bijdrage in benodigde infrastructuur).

Het college start dit traject op korte termijn op. Hierbij maken we in het begin ook de keuze of het aanpassen van het document Omgevingsvisie nodig is of dat een uitwerking in een Omgevingsprogramma meer passend is.

Bij dit traject is formele inspraak onderdeel van het proces. Uiteraard zal het college voorafgaande aan de formele inspraak ook breed communiceren.

In dit traject worden ook nadere uitspraken over de verdeling van woningen over de gemeente vastgelegd.

RUIMTEVOLK doet hier in de groeibeelden een voorstel voor. Alle kernen kunnen bouwen voor de autonome groei (in totaal 1500 woningen op basis van het meest recente woningmarktonderzoek). De groei vanuit de regio (1500 woningen) zal conform onze huidige Omgevingsvisie en de warme harten strategie van de regio voor het grootste deel landen in de kernen Raalte in Heino, ook de buurtdorpen krijgen ruimte voor een plus ter bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van deze kernen.

### *3.1. In alle gevallen is nadere uitwerking van de stationsomgeving (bestaande uit de deelgebieden spoorzone en centrum) noodzakelijk*

Het groeibeeld van RUIMTEVOLK sluit af met een planning. Hierbij wordt voorgesteld de voorbereiding voor alle gebieden tegelijk te starten. Echter is de capaciteit in de organisatie niet voldoende om met alle gebieden tegelijk aan de slag te gaan. Een gefaseerde aanpak en het aanbrengen van focus is daarom nodig.

Zoals gezegd zullen er bij de actualisatie van de Omgevingsvisie nadere keuzes aan u worden voorgelegd.

Echter in alle gevallen zal een nadere uitwerking van de stationsomgeving noodzakelijk zijn.

Binnen de verstedelijkingsopgave (warme harten) van de regio Zwolle wordt nadrukkelijk ingezet op de ontwikkeling van de stationsomgevingen voor het toevoegen van wonen en werken en het versterken van deze



gebieden tot multifunctionele omgevingen. Raalte neemt deel aan het programma “Karakteristieke Stationsomgevingen” van de regio Zwolle. Daarbij past dit gebied 1 op 1 binnen het gemeentelijke en provinciale uitgangspunt van “inbreiding voor uitbreiding” en het realiseren van wonen nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Zonder een stevige inzet op inbreiding is het realiseren van een uitbreidingslocatie niet mogelijk. Ook blijkt uit ons eigen woningmarktonderzoek dat er veel vraag is naar wonen nabij voorzieningen, het centrum en het openbaar vervoer. Rondom het centrum liggen kansen voor levensloopbestendige appartementen voor senioren en starters en tegelijkertijd voor het verder versterken van de verblijfskwaliteit van het centrum. Dit vraagt om een andere, meer gebiedsgerichte, manier van planontwikkeling in het centrum. Het deelgebied spoorzone leent zich gezien de ligging bij het openbaar vervoer uitstekend voor clustering van functies met een lage milieucategorie gecombineerd met wonen.

### *3.2. Met dit voorbereidingskrediet zal op korte termijn een projectmanager worden aangetrokken voor het gebied Stationsomgeving (spoorzone en centrum).*

Het groeibeeld geeft een eerste aanzet voor de ontwikkelrichting van de stationsomgeving (spoorzone en centrum) maar dit vraagt nadere uitwerking.

In het gebied is sprake van complexe opgaven waarbij meerdere eigenaren, belangen en inhoudelijke opgaven (zoals woningbouw, bedrijvigheid, ondernemen, milieu, parkeren, verkeersontsluiting etc. etc.) bij elkaar moeten worden gebracht. Dit vraagt om regie en vaak ook een lange adem.

Daarom is het nodig een projectmanager aan te trekken die de opdracht krijgt om een inventarisatie van alle opgaven, kansen, belangen en financieringsstromen in dit gebied te maken en om vervolgens een plan van aanpak/meerjarig programma op te stellen en het proces om tot realisatie te komen te begeleiden.

### *4.1. Naast het vol inzetten op inbreidingslocaties (inbreiding voor uitbreiding) zal er voor zowel Heino als Raalte één of meerdere uitleglocaties nodig zijn.*

Conform onze Omgevingsvisie en passend binnen provinciaal beleid benutten we eerst de mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied (inbreiding) voordat we naar uitbreidingslocaties kijken.

Uit de groeibeelden blijkt dat een deel van de Groeiopgave kan worden ingevuld met inbreidingslocaties. Echter ook uitbreidingslocaties zijn nodig voor Heino en Raalte.

### *4.2. Het woningtekort is op dit moment nijpend en snelle realisatie is en blijft van belang om op korte termijn in de vraag van onze eigen inwoners te voldoen.*

Op dit moment zijn er in de kernen Raalte en Heino nog slechts een beperkt aantal woningen in harde plannen beschikbaar. Zo wordt in Heino binnenkort de laatste fase van de locatie Molenwijk al uitgegeven. Om de komende jaren in ieder geval aan de autonome vraag (vraag van eigen inwoners) te kunnen voldoen en aan de voorkant niet te veel tijd te verliezen, stellen we voor om parallel aan de actualisatie van de Omgevingsvisie de voorbereidingen te starten voor de locaties Raalte-Noord en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg.

### *4.3. Het groeibeeld geeft voor Raalte-dorp het afronden van de locatie Noord aan als gewenste uitbreidingsrichting.*

In dit gebied liggen kansen om nieuwe woningen toe te voegen en dit te gebruiken als vliegwiel voor dit deel van Raalte naar een complete wijk met een passend voorzieningenniveau en een meer betaalbaar woningaanbod (vergroten woningdifferentiatie) als ook het versterken van de groenstructuur en het creëren van een aantrekkelijke overgang vanuit het verstedelijkt gebied naar om liggende landschap.

### *4.4. Het groeibeeld geeft voor Heino de locatie Noordwest aan als gewenste uitbreidingsrichting*

Heino- Noordwest betreft een relatief groot gebied (grofweg de deellocatie Molenweg en de locatie grenzend aan het huidige Kiezebos). De verwachting is dat er, naast de bestaande plannen en nieuwe inbreidingslocaties, in Heino onvoldoende vraag is om direct het hele gebied Heino- Noordwest als uitbreidingslocaties aan te wijzen. Voorgesteld wordt de locatie te beperken tot het deelgebied Molenweg waarbij we aansluiten op de huidige uitbreidingswijk Molenwijk. Hiermee gaan we verder op de in 2019 gekozen uitbreidingsrichting van Heino aan de Molenweg en ronden we deze eerst af.



*4.5. Naast de hiervoor genoemde locaties blijven we uiteraard onverminderd inzetten op het uitgeven van de bestaande harde en zachte bestemmingsplancapaciteit en faciliteren van initiatieven uit de samenleving en ontwikkelaars die passen binnen de groeibeelden.*

Een deel van de Groeiopgave kan al worden gerealiseerd met bestaande harde en zachte bestemmingsplancapaciteit. Dit zijn plannen die al in voorbereiding zijn, in procedure zijn of waarvan de procedure al is afgerond.

Daarnaast komen er ook initiatieven uit de samenleving en van ontwikkelende partijen. Als dit een inbreidingslocatie betreft en deze plannen passen binnen de groeibeelden en het gemeentelijk beleid (bijvoorbeeld programma Wonen) dan kunnen deze prioriteit krijgen. Mochten deze plannen voorafgaand aan de geactualiseerde Omgevingsvisie concreet genoeg zijn dan zal het college met een apart voorstel voor een dergelijke locatie naar uw raad komen.

Hierbij is het goed te benoemen dat de locatie Braakman (gelegen tussen van der Capellenweg en de N35) op dit moment in de woningbouwprogrammering al is opgenomen als zacht plan. Dit plan zien we, op basis van de visie dorpsrand Heino, nog steeds als kansrijke woningbouwlocatie.

*5.1. Realisatie van de Groeibeelden vragen vanwege de complexiteit en omvang om extra ambtelijke inzet en expertise en het doorontwikkelen van de organisatie.*

Om direct na de actualisatie van de Omgevingsvisie tot realisatie over te kunnen gaan, moeten er organisatorische voorbereidingen worden getroffen. Tegelijkertijd gaat de ontwikkeling van onder handen zijnde locaties en plannen gewoon door, bijvoorbeeld de nieuwe Omgevingsplannen Bredenhorst, de Brink, t Broeck, Veldegge, Marienheem, Lierderholthuis, rood voor rood etc etc. Binnen de huidige ambtelijke organisatie is op dit moment geen ruimte voor extra werkzaamheden vanuit de Groeibeelden.

Willen we de groeiambitie binnen tien jaar realiseren, dan vraagt dit om meer dan een verdubbeling van het aantal te realiseren woningen en daarmee van de werkzaamheden van een groot deel van de huidige organisatie. Hiervoor is extra kwalitatieve en kwantitatieve capaciteit vanuit verschillende vakdisciplines nodig, zoals (plan-) juristen, projectleiders, planeconomen, stedenbouwkundigen, water en groenmedewerkers, verkeer en civieltechnische medewerkers, sociaal domein en aanverwante afdelingen zoals communicatie en vergunning en handhaving.

Daarnaast zien we dat de locaties zoals het stationsgebied een integrale en gebiedsgerichte aanpak vereisen. Het gaat dan niet meer om het realiseren van woningen per plangebiedje maar om complexere gebiedsopgaven waarbij meerdere eigenaren, belangen en inhoudelijke opgaven (zoals woningbouw, bedrijvigheid, ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, mobiliteit) bij elkaar moeten worden gebracht. Daarbij kan ook gedacht worden aan samenwerkingsconstructies met private partijen (Publiek Private Samenwerking).

Het college gaat de benodigde inzet gedurende de looptijd van de uitvoering van de groeibeelden nader uitwerken en de benodigde organisatiegroei gefaseerd oppakken afhankelijk van de hoeveelheid en de fasering van projecten. Hierbij zal prioritering nodig zijn.

Het college doet hiervoor voorstellen in de reguliere Planning & Control cyclus, zodat een integrale afweging kan plaatsvinden en consequenties breed in beeld zijn. Ook in relatie tot de benodigde middelen voor de andere opgaves (buitengebied en leefbare dorpen en wijken).

## Participatie

Groei van Raalte en Heino gaat de hele samenleving aan. Daarom zijn inwoners, toekomstige inwoners, ondernemers en professionele partners intensief betrokken bij dit proces.

Zo hebben inwoners in september 2023 advies gegeven aan de gemeente. Ook zijn er gesprekken op straat gevoerd, hebben inwoners aangegeven wat zij belangrijk vinden in een vragenlijst en is dit verder geduid met de informatie uit diepte-interviews. Hiermee is een duidelijk beeld ontstaan van de zorgen die er leven en de kansen die inwoners zien. Daarnaast is er advies gevraagd aan professionele partners, zoals huisartsen, scholen en netbeheerders. Ook de provincie Overijssel, buurgemeenten en het waterschap zijn betrokken. Tot slot is de



inbreng van ondernemers uit het onderzoek naar werklocaties meegenomen. Ook de voorzitters van de ondernemersverenigingen zijn betrokken. De uitkomsten van de participatie zijn gedeeld met de gemeenteraad in een rond-de-tafelgesprek.

De input van alle betrokkenen is meegenomen in de ontwikkeling van de groeibeelden. De groeibeelden worden breed gedeeld en toegelicht in een bijeenkomst op 29 februari 2024. Ook dan kunnen inwoners, ondernemers en professionele partners reageren aan de hand van twee vragen: wat spreekt je aan in het groeibeeld? Welke aandachtspunten wil je delen? De reacties worden online en tijdens de bijeenkomst verzameld en voorafgaand aan het rond-de-tafel gesprek van 6 maart gedeeld met de gemeenteraad.

Bij de realisatie van de groeibeelden gaat de gemeente in de verschillende projecten in gesprek met alle belanghebbenden over wat zij belangrijk vinden. Wanneer de groeibeelden verwerkt worden in de omgevingsvisie is het ook mogelijk om een formele zienswijze mee te geven aan de gemeenteraad.

### Duurzaamheid

Duurzaamheid in brede zin van het woord is een integraal onderdeel van de groeibeelden en is ook bij de uitwerkingen op locatieniveau een belangrijk uitgangspunt.

### Kanttekeningen

#### *5.1. Het daadwerkelijk binnen 10 jaar realiseren van de groeiambitie is van veel factoren afhankelijk.*

Willen we de groeiambitie binnen tien jaar realiseren, dan vraagt dit om meer dan een verdubbeling van het aantal te realiseren woningen en een forse inzet op het realiseren van werklocaties.

Om dit ook daadwerkelijk te realiseren is het van belang dat de ambtelijke organisatie met deze ambitie kan meegroeien. Dit is niet alleen een financiële vraag (zie argument 5.1) . Ook het vinden van de juiste mensen is in deze arbeidsmarkt een uitdaging.

Ook zien we dat veel van de opgave op inbreidingslocaties zal landen. Dit zijn (vooral voor Raalte kern) complexe en gebiedsgerichte vraagstukken met grote financiële uitdagingen. Hierbij kijken we nadrukkelijk ook naar dekking vanuit subsidies en bijdragen van derden om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Zoals hierboven geschetst gaan we vooruitlopend op het aanpassen van de Omgevingsvisie al starten met de voorbereidingen van een aantal locaties. We onderkennen hierbij het risico dat (bijvoorbeeld op basis van inspraak) bij de Omgevingsvisie alsnog een andere keuze wordt gemaakt en een locatie bijvoorbeeld in de fasering naar achter wordt gezet. Wij vinden dit risico echter te overzien en gezien de situatie op de woningmarkt aanvaardbaar.

Tot slot is het realisatietempo op locatieniveau altijd afhankelijk van de bereidheid van eigenaren van locaties, uitkomsten van uit te voeren onderzoeken en de benodigde procedures.

### Financiën en fiscale aspecten

1. Voor de verdere uitwerking van de stationsomgeving wordt aan de gemeenteraad voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. In eerste instantie te dekken uit de algemene bestemmingsreserve. Mochten er zich gedurende het project andere dekkingsmogelijkheden voordoen, bijvoorbeeld door bijdragen van derden en/of subsidies dan zullen deze hiermee worden verrekend. Het in beeld brengen van dekkingsmogelijkheden is 1 van de opdrachten voor de aan te trekken projectmanager.
2. Voor de verdere uitwerking van Raalte-Noord en Heino-Noordwest wordt aan de gemeenteraad voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. Deze kosten te activeren binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf. Hiermee kunnen voorbereidende werkzaamheden zoals gesprekken met grondeigenaren en projectleiding worden gedekt.
3. In de reguliere P en C cyclus wordt er een financieel voorstel gedaan voor de verdere uitvoering van de groeibeelden zodat deze integraal kan worden afgewogen.



## Vervolg

1. De groeibeelden voor Raalte en Heino worden verwerkt in een geactualiseerde Omgevingsvisie of Omgevingsprogramma (zie argument 2.1.).
2. Het college start met de voorbereidingen voor de locaties Stationsomgeving (centrum en spoorzone), Raalte- Noord en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg
3. Vooruitlopend op dit raadsvoorstel heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op enkele percelen op de locaties in Raalte- Noord, Spoorzone Raalte en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg Heino (zie informatie-notitie d.d...)  
Om de regie bij verdere planontwikkeling te versterken en speculatie te voorkomen nadat de groeibeelden openbaar zijn geworden, heeft het college een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Omgevingswet gevestigd. Daarmee verkrijgt de gemeente een eerste recht van koop als eigenaren hun grond willen verkopen, een eigenaar mag dan niet meer aan derden verkopen maar moet de gronden eerst aan de gemeente aanbieden. De eigenaar is overigens niet verplicht op grond van het voorkeursrecht zijn gronden aan te bieden. De gemeente is ook niet verplicht de gronden aan te kopen. Dit voorlopig voorkeursrecht geldt voor 3 maanden. Binnen deze 3 maanden zal de vestiging van het voorkeursrecht aan de gemeenteraad worden voorgelegd.  
Op dit moment loopt de zienswijzenperiode op het voorgenomen voorkeursrecht nog. Na afloop van deze periode komt het college met een apart raadsvoorstel waarbij wij de raad voorstellen doen omtrent de bekrachtiging van het voorkeursrecht.
4. Het college komt in de reguliere P&C cyclus met financiële voorstellen ter uitvoering van de groeibeelden.
5. Deze groeibeelden zijn een onderdeel van de bestuursopdracht Groei. Conform deze bestuursopdracht zal het college in 2024 ook starten met een analyse van de buurtdorpen.  
Op dit moment zijn we in alle buurtdorpen aan de slag met woningbouw. In elk dorp worden er óf woningen gebouwd óf loopt er een Omgevingsplanprocedure voor het realiseren van nieuwe woningen. Maar ook na de realisatie van deze woningen zal er nog vraag naar woningen zijn. Daarom gaan we aan de slag met een analyse voor de buurtdorpen en de extra kansen die Groei ook voor de buurtdorpen biedt (verdeling aantallen woningen).
6. Het college is voornemens om de gemeenteraad periodiek bij te praten over de Groeiopgave.
7. Ook start er een nadere uitwerking voor de mogelijkheden van nieuwe en bestaande werklocaties.

## Communicatie

Voorafgaand aan dit raadsvoorstel is er actief gecommuniceerd.

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie zal er, naast formele inspraak, ook actief worden gecommuniceerd. Dit doen we middels bijgevoegd persbericht. Ook in lokale media, social media en digitale mailings worden belangstellenden op de hoogte gehouden over de groei van Raalte en Heino.

## Bijlagen

Groeibeelden

Informatie-notitie voorkeursrecht

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de waarnemend burgemeester  
Arco Hofland



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

8302-2024

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 maart 2024

**Besluit:**

1. Kennis te nemen van de groeibeelden voor de kernen Raalte en Heino opgesteld door RUIMTEVOLK d.d. 25 januari 2024
2. Het college opdracht te geven om op basis van de groeibeelden met voorstellen te komen voor een actualisatie/programmatische uitwerking van de Omgevingsvisie.
3. Het college opdracht te geven om parallel aan de actualisatie van de Omgevingsvisie aan de slag te gaan met:
  - a. een nadere uitwerking voor het stationsgebied Raalte (centrum en spoorzone) en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen, ten laste van de algemene bestemmingsreserve
  - b. de uitwerking van de locaties Raalte- Noord en Heino- Noordwest, deelgebied Molenweg en hiervoor een voorbereidingskrediet van € 200.000 beschikbaar te stellen. Deze kosten te activeren binnen de betreffende complexen van het grondbedrijf
4. Het college opdracht te geven om bij de Planning en Control cyclus (begroting 2025 en verder) financiële voorstellen te doen voor de uitvoering van de groeibeelden

Aldus besloten in de vergadering van 14 maart 2024.

de griffier  
Karin Zomer

de voorzitter  
Arco Hofland