Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen TAM-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5
Zaaknummer	36095-2025
B&W vergadering	19 augustus 2025
Agendacommissie	25 augustus 2025
Raadsvergadering	18 september 2025
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen / Sandy Bergenhenegouwen - Klein
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Bijlage 1	Ontwerp TAM-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5 incl. bijlagen

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	18 september 2025
Zaaknummer	26976-2025
Onderwerp	Vaststellen TAM-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Sandy Bergenhenegouwen - Klein

Samenvatting

Nadat de laatste kavels van fase 4 van het plan 't Broeck in Broekland zijn uitgegeven, werd duidelijk dat er in Broekland op korte termijn behoefte is aan meer nieuwbouwkavels. Er is een TAM-Omgevingsplan opgesteld om fase 5 van 't Broeck in Broekland te ontwikkelen. Het plan is om 40 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 8 beneden-bovenwoningen, 18 rijtjeswoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 5x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5 heeft ter inzage gelegen vanaf 28 mei t/m 8 juli. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Daarom wordt voorgesteld om het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het Tam-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240005 - VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel.
2. Het TAM-Omgevingsplan met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden.

Inleiding

De laatste kavels van het plan 't Broeck fase 4 in Broekland zijn uitgegeven en gerealiseerd. In Broekland is echter behoefte aan meer woningbouw. Hierover heeft in 2023 een gesprek plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Broekland (hierna: PB Broekland). Naar aanleiding van deze gesprekken is er een behoefteonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van Broekland. Dit onderzoek is door een grote groep inwoners van Broekland ingevuld, maar ook door inwoners vanuit nabije dorpen binnen gemeente Raalte en Olst-Wijhe. Daarbij werd duidelijk dat er een grote behoefte is aan woningbouw voor starters. Daarnaast is opgemerkt dat er een wens is om zowel groter als kleiner te wonen. Naast koopwoningen is ook de vraag naar huurwoningen naar voren gekomen. Kortom, de wens voor een gevarieerd aanbod werd zichtbaar.

Naar aanleiding van dit behoefteonderzoek is er gestart met de planuitwerking van de laatste fase van 't Broeck met een gevarieerd woningbouwprogramma. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente is de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Het woningbouwprogramma van fase 5 bestaat uit 8 beneden-bovenwoningen, 18 rijtjeswoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 5 twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen (zie afbeelding 2). Daarnaast is er bij de invulling van de openbare ruimte rekening gehouden met verschillende koppelkansen. Zo is er ruimte behouden voor de volkstuin en is het fietspad verlegt om de verharding in de omgeving te verminderen en de omgeving te vergroenen.

NB: In dit geval is er specifiek voor gekozen om het omgevingsplan mogelijk te maken op basis van tijdelijke alternatieve maatregelen (TAM). Hiervoor is gekozen omdat in het softwarepakket voor het wijzigen van het omgevingsplan, maar één omgevingsplan tegelijk kan worden gewijzigd. Tegelijk meerdere omgevingsplannen wijzigingen is op dit moment niet mogelijk. Bij een TAM-Omgevingsplan maak je gebruik van de software van bestemmingsplannen, maar de regels zijn wel geschreven volgens de eisen van de omgevingswet. Bij TAM hoeft er dus geen gebruik worden gemaakt van ons software pakket en kunnen we dus meerdere planwijzgingen tegelijk in procedure brengen. Aangezien wij ook beziggaan met het opstellen van een nieuw omgevingsplan willen we het softwarepakket hiervoor gebruiken. We verwachten daarom ook de eerste wijzigingen van omvingsplannen mogelijk te maken op basis van TAM.



Afbeelding 1: luchtfoto in rood omcirkeld het plangebied



Afbeelding 2: stedenbouwkundig plan

Beoogd effect

Het TAM-Omgevingsplan maakt het mogelijk om 20 woningen te realiseren.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige en civieltechnische voorwaarden.

2 Stedenbouw

Deze woningbouwontwikkeling is onderdeel van woonwijk 't Broeck en bevindt zich aan de noordzijde van Broekland. In 2008 werd een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de gehele woonwijk, waarbij werd besloten om de totale ontwikkeling gefaseerd te realiseren. De verkaveling bestaat uit een lussenstructuur waarin de woonvelden zijn gesitueerd. Deze woonvelden zijn verbonden met straten en groenblauwe wiggen. Het stedenbouwkundig plan voor fase 5, tevens de laatste fase, sluit qua structuur aan op het oorspronkelijke plan. Vanwege de veranderende woningbouwbehoefte is het programma echter aangepast. Het huidige plan voorziet

in 40 grondgebonden woningen, bestaande uit 8 beneden-bovenwoningen, 18 rijtjeswoningen waarvan 8 sociale huurwoningen, 5x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen.

Het woningbouwprogramma is gebaseerd op de uitkomsten van een lokaal behoefteonderzoek en de afspraken in de 'Woondeal West-Overijssel'. In deze woondeal wordt gestreefd naar een verdeling van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen. Deze richtlijn is toegepast voor de ontwikkeling van 't Broeck fase 5. Dit woonprogramma kent in verhouding tot de vorige fases een hoger percentage betaalbare woningen. Dit is terug te zien in de verkaveling door het aantal rijwoningen voor zowel de koop- als de huursector. De rijwoningen in de koopsector kennen een kleinere beukmaat dan de rijwoningen in voorgaande fases. Hierdoor wordt er voldaan aan de vraag naar betaalbare woningen. Ook de beneden-bovenwoningen voorzien in deze vraag door betaalbare woningen op de verdieping te combineren met een levensloopbestendig programma op de begane grond. Verder bestaat het plan uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen welke zorgen voor gemengd straatbeeld en een dorpse uitstraling.

Het realiseren van meer woningen in het betaalbare segment zorgt voor een toename van het auto parkeren in de openbare ruimte. Om de auto geen prominente plek te geven in het straatbeeld is er in deze fase gekozen voor geclusterd parkeren. In het nu voorliggende plan bevinden zich drie parkeerkoffers bedoeld voor de rijwoningen en beneden-bovenwoningen. Zodoende zijn alle woningen, welke niet op eigen terrein kunnen parkeren, direct verbonden met een parkeerplaats op loopafstand.

Daarnaast biedt deze ontwikkeling de mogelijkheid om de fietsverbinding van het dorp naar het sportcomplex te verbeteren. Door de nieuwe rijbaan aan de oostzijde van het plangebied tevens te gebruiken als fietsverbinding, kan het solitaire fietspad ter hoogte van het plangebied langs de Horstweg opgeheven worden. Het verwijderen van het fietspad vanaf de kruising Pereland-Horstweg tot aan de nieuwe aansluiting met 't Broeck zal de verkeersveiligheid op deze kruising verbeteren.

Op basis van bovenstaande kan er geconcludeerd worden dat het nu voorliggende plan 't Broeck fase 5 zorgt voor een goede afronding van de totale ontwikkeling waarbij er wordt voorzien in de woonbehoefte van het dorp en het dorpse karakter wordt versterkt.

3 Verkeer

Om de parkeerbehoefte van het woningbouwplan te bepalen is een berekening van de parkeereis gemaakt conform de nota 'Parkeernormen Raalte 2015'. De totale parkeereis van dit woningbouwplan bedraagt 71 parkeerplaatsen. Er worden 48 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd, verdeeld over drie parkeerkoffers van 16 parkeervakken. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein van de nieuwe woningen gerealiseerd.

De nieuwe woningen kunnen gebruik maken van de aangelegde wegen en de wegen kunnen de extra verkeersdruk aan.

4 Water

De aanwezige riolering kan de extra woningen aan. Voor de extra verharde oppervlakte wordt een wadi aangelegd. Er hoeven geen extra maatregelen worden te genomen.

5 Geluid

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat voor 9 woningen een geluidsbelasting is van 54_{den}. Dit is hoger dan de standaardwaarde van 53_{den}, maar er kan wel worden voldaan aan de grenswaarde van 70_{den}. Om dit toe te staan is in de motivering bij dit plan onderbouwd dat de hogere geluidsbelasting acceptabel is met daarbij een juridische doorvertaling in de regels.

6 *Het plan is inpasbaar en uitvoerbaar.*

In het kader van het TAM-Omgevingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

1.2 Programma Wonen 2021-2025

Het plan bestaat uit totaal 40 woningen, waarvan 8 sociale huurwoningen opgenomen (20%). Salland Wonen heeft meer woningen aangeboden gekregen, maar in afstemming hebben zij aangegeven voldoende te hebben aan 8 woningen in dit plan in Broekland. Dit sluit aan bij de resultaten vanuit het woningbehoefte onderzoek. Daarnaast zijn er 8 woningen in de categorie goedkope koop en 10 woningen in de categorie betaalbare koop[1] (samen komt dit uit op 45%), en 14 woningen in het dure segment (35%). Het aantal woningen en de verhouding van de segmenten zijn in afstemming met Plaatselijk Belang Broekland tot stand gekomen.

De 8 woningen in de categorie goedkope koop zijn 8 beneden-bovenwoningen. Deze worden gerealiseerd voor een VON-prijs tot € 303.750,-. De benedenwoningen hiervan zijn 0-treden woningen en geschikt voor senioren. De bovenwoningen zijn gericht op starters op de woningmarkt. Kortom, het woonprogramma is een mix van woningtypen geschikt voor een mix aan doelgroepen (starters, senioren en doorstromers).

2.1 Het omgevingsplan met ingang van zes weken inwerking te laten treden.

In artikel 16.78, eerste lid van de Omgevingswet staat dat een omgevingsplan inwerking treedt op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Vanaf dat moment kunnen vergunningen voor woningen verleend worden mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Onder de oude wetgeving bij bestemmingsplannen was deze termijn 6 weken.

In artikel 6:7 van de Awb staat dat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepschrift zes weken bedraagt. In artikel 8:81 van de Awb staat dat binnen deze termijn ook een verzoek tot een voorlopige voorziening kan worden gedaan. Deze termijn is met de Omgevingswet niet aangepast.

De termijnen van inwerkingtreding, bezwaar- en beroepsschrift en een voorlopige voorziening zijn niet gelijk aan elkaar. Dit vinden wij ongewenst en kan voor verwarring zorgen bij inwoners. Daarom is het voorstel om de termijn voor inwerkingtreding gelijk te trekken met de termijn waarbinnen beroep en voorlopige voorziening kan worden ingediend. Dit betekent dat het plan na 6 weken in werking treedt. U moet dit per plan besluiten.

Participatie

Begin 2024 heeft de gemeente Raalte samen met Plaatselijk Belang Broekland een enquête gehouden om de woningbehoefte in Broekland in beeld te krijgen.

Op 12 november 2024 is een informatieavond geweest over het plan. Op deze avond is het concept stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd. Voor de informatieavond zijn de inwoners van Broekland en belangstellende uitgenodigd via Plaatselijk Belang Broekland en via de sociale media van de gemeente Raalte. Ook zijn er met Plaatselijk Belang Broekland is gesprekken geweest over het plan.

Op 27 mei 2025 is er een inloopbijeenkomst geweest over het plan. Voor de inloopbijeenkomst zijn de inwoners van Broekland en belangstellende uitgenodigd via Plaatselijk Belang Broekland en via de sociale media van de gemeente Raalte.

Uit de participatie is gekomen dat inwoners blij zijn met de woningbouwontwikkeling en positief kijken naar de grote diversiteit aan aanbod van woningen. Wel zijn er vragen gesteld qua locaties van bepaalde woningen. Dit ging voornamelijk over de Beneden bovenwoningen (BeBo) in de noordelijke hoek van het plangebied. Deze plek is het aanzicht en entree voor Broekland vanaf de Horstweg. Enkele inwoners zijn niet enthousiast over de Bebo-woningen op deze plek. Deze inwoners hadden op die plek liever een vrijstaande woning gezien vanwege het aangezicht van Broekland. Zij vinden een ‘rijtjes woning’ daar niet passen omdat dit het aangezicht van Broekland aantast. In de gesprekken met de inwoners over de Bebo-woningen op deze locatie, zijn de onderbouwingen besproken.

[1] Tot € 405.000, prijspeil 2025

Gemeente Raalte

Er waren een aantal vragen rondom de waterberging. De vakspecialist water heeft hiervoor berekeningen gemaakt. Hieruit is gebleken dat een wadi aan de noordzijde van het plangebied noodzakelijk is. De invulling voor de openbare ruimte is hierop aangepast waardoor de wadi goed past in het plan.

Ook de rijwoningen waaronder de sociale huurwoningen van Salland Wonen aan de rand van het dorp werden door een aantal inwoners niet als gewenst gezien. Zij hebben een duidelijke voorkeur voor vrijstaande en twee-onder-kap woningen aan de rand van het dorp. Echter door de veranderende woningbouwbehoefte is de wens naar rijtjes- en huurwoningen ook aanwezig. Daarom is de programmering anders dan eerdere fases.

Verder is positief gereageerd op de parkeerkoffers. Dit is een mooie manier om te voorkomen dat voertuigen veelal vanaf de Horstweg direct zichtbaar zijn.

Daarnaast is er veelal positief gereageerd op de opheffing van het solitaire fietspad langs de Horstweg. Dit biedt ruimte om verharding te verwijderen en groen aan de omgeving toe te voegen.

Duurzaamheid

1.1 Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd: 20mm over het verhard dak- en perceelsoppervlakte. Overtollig hemelwater wordt aangeboden op de erfgrens met de openbare ruimte.

2.1 Uitgangspunt is dat nieuwe woningen voldoen aan de vraag van de toekomst: dit betekent dat woningen levensloopbestendig, toekomstbestendig en duurzaam moeten zijn. De woningen worden daarom gasloos opgeleverd.

Kanttekeningen

1.1 *Leefgebied van de steenuil*

Uit de quickscan flora en fauna die op 8 mei 2024 is uitgevoerd is er gebleken dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het foerageгebied van de steenuil. Daarom is er een vervolgonderzoek naar de steenuil uitgevoerd. Hieruit blijkt dat twee steenuilen ten zuiden van het plangebied zijn waargenomen. Het is aannemelijk dat het hier gaat om een koppel. In het plangebied zijn geen nestlocaties en roestplaatsen van de steenuil aanwezig. Echter biedt het plangebied wel een geschikt foerageergebied voor de steenuil. Dit gebied is onderdeel van het essentiële leefgebied van het steenuilen paar. De rust- en verblijfplaats (functionele leefomgeving) van de steenuil is jaarrond beschermd. Aangezien de bijbehorende functionele leefomgeving jaarrond beschermd is en een deel hiervan over het plangebied van Broekland gelegen, dient hiervoor een ontheffing bij de provincie Overijssel aangevraagd te worden. Op dit moment worden de voorbereidingen getroffen om hiervoor een ontheffing aan te vragen.

1.2 Leefgebied van de egel

De haag die de boomgaard omheind zal in de toekomstige situatie verdwijnen. Deze haag biedt een geschikte rust- en verblijfplaatsen voor de egel. Het plangebied biedt een beschermd leefomgeving voor de egel. Aangezien de bijbehorende functionele leefomgeving jaarrond beschermd is, dient hiervoor een ontheffing bij de provincie Overijssel aangevraagd te worden. Op dit moment worden de voorbereiding getroffen om hiervoor een ontheffing aan te vragen.

Financiën en fiscale aspecten

Fase 5 maakt onderdeel uit van de totale GREX locatie 't Broeck in Broekland. Deze GREX sluit met een positief exploitatieresultaat waardoor fase 5 financieel uitvoerbaar is.

Vervolg

Nadat u een besluit heeft genomen over dit voorstel zal het vastgestelde Tam-Omgevingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid tot het indienen van beroep. Wanneer deze termijn is afgelopen en er is geen beroep ingediend is het plan onherroepelijk en kunnen de vergunningen voor de woningen worden aangevraagd.

Communicatie

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het vastgestelde Tam-Omgevingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 Ontwerp Tam-Omgevingsplan 5 ’t Broeck Broekland fase 5 incl. bijlagen

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,





de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 36095-2025

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 augustus 2025

Besluit:

1. Het Tam-Omgevingsplan 5 't Broeck Broekland fase 5 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240005 - VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel.
2. Het omgevingsplan met ingang van zes weken inwerking te laten treden.

Aldus besloten in de vergadering van 18 september 2025.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Rob Zuidema