Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen TAM-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3
Zaaknummer	11631-2025
B&W vergadering	10 juni 2025
Integrale advisering	Jens Schutrup (ambtelijk opdrachtgever), Lenie Oldemaat (grondzaken), Timo Wijgman (stedenbouwkundige), Dennis Rabe (civiel), Frenk Van Stipriaan (planeconoom), Jantine van den Beld (wonen), Michelle Bohan (sociaal) en Esmée Tijink (communicatie)
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Dennis Witteveen / Sandy Bergenhenegouwen - Klein

Bestuurssamenvatting

Nadat de laatste kavels van fase 2 in Lierderholthuis zijn uitgegeven werd helder dat er in Lierderholthuis op korte termijn behoefte is aan meer nieuwbouwkavels. Er is een TAM-Omgevingsplan opgesteld om fase 3 van nieuwbouwplan in Lierderholthuis te ontwikkelen. Het plan is om 20 woningen te realiseren. Het woningbouwprogramma bestaat uit 3x 4 rijtjeswoningen waarvan 4 huurwoningen, 4x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen. Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3 heeft ter inzage gelegen vanaf 10 april t/m 21 mei. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Wel worden er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Daarom wordt voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het TAM-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis gewijzigd vast te stellen;

Besluit



Inleiding

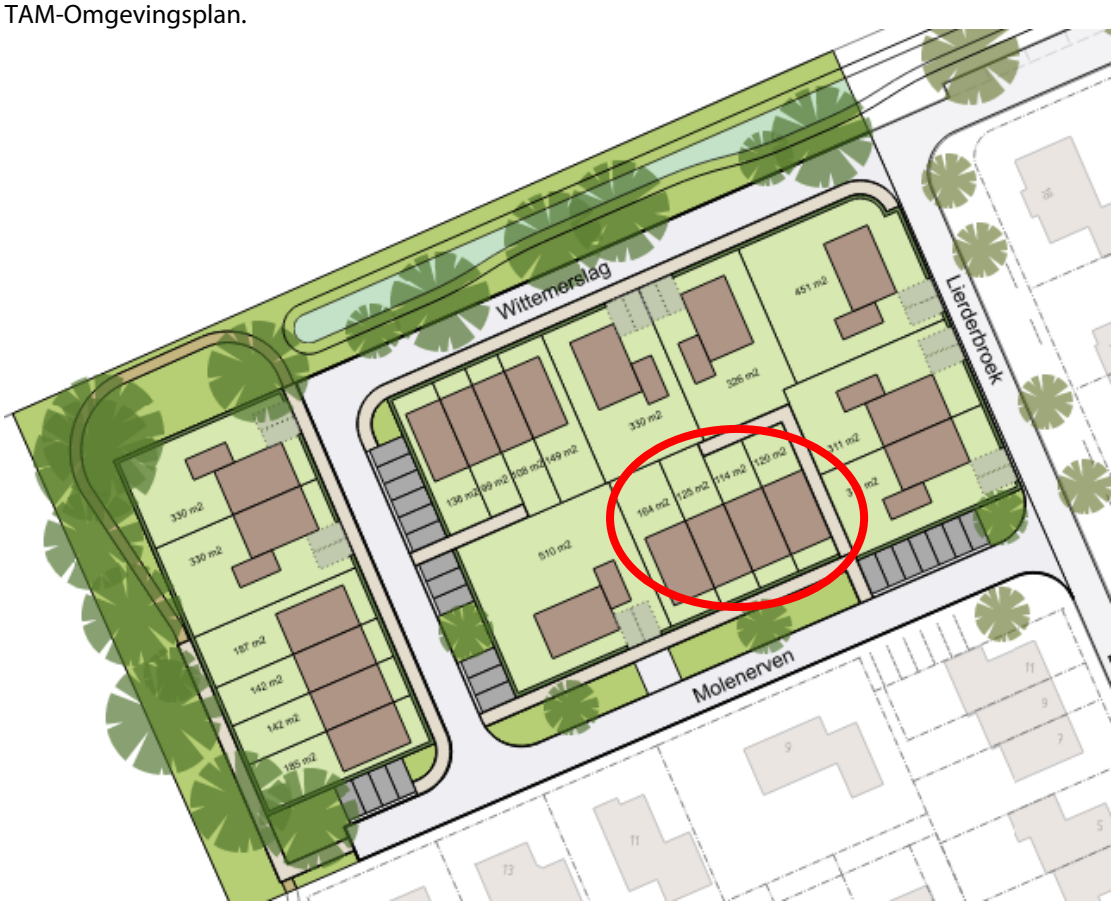
De laatste kavels van fase 2 in Lierderholthuis zijn uitgegeven en gerealiseerd. In Lierderholthuis is behoefte aan meer woningbouw. Hierover heeft in 2023 een gesprek plaatsgevonden met Plaatselijk Belang Lierderholthuis (PB Lierderholthuis). Naar aanleiding van deze gesprekken is er een behoefteonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van Lierderholthuis. Dit onderzoek is door een grote groep inwoners van Lierderholthuis ingevuld en daarbij werd duidelijk dat er grote behoefte is aan woningbouw voor starters. Daarnaast is er ook een wens om groter te wonen, maar ook

kleiner wonen werd opgemerkt. Naast koopwoningen is er ook vraag naar huurwoningen. Kortom, de wens voor een gevarieerd aanbod werd zichtbaar.
Naar aanleiding van dit behoefteonderzoek is er gestart met de planuitwerking van de laatste fase 3 voor een gevarieerd woningbouwprogramma. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente en de gemeente is de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 3 x 4 rijtjeswoningen waarvan 4 huurwoningen, 4 x twee-onder-één kap woningen en 4 vrijstaande woningen (zie afbeelding 2).

Ambtshalve wijziging 1
Er is gebleken dat in de regels één artikel ontbreekt over de preambule. De preambule geeft aan hoe dit plan zich verhoudt tot en samenvoegt met de rest van het omgevingsplan. In de preambule wordt juridisch geregeld dat dit TAM-omgevingsplan als nieuw hoofdstuk wordt gelezen in het omgevingsplan. Wanneer dit artikel niet wordt opgenomen wordt dit plan onderdeel van het (gemeentebrede) omgevingsplan. Dit heeft als gevolg dat elk plan wat hierna wordt vastgesteld invloed heeft op dit plan, terwijl dit niet wenselijk is. Daarom moet een artikel over de preambule opgenomen worden. Het nieuwe artikel is opgenomen voor artikel 1.

Ambtshalve wijziging 2
Het bouwvlak van de woningen van Salland Wonen hebben een diepte van 10 meter. In onderstaande afbeelding is aangegeven welke woningen van Salland Wonen zijn. Na overleg met Salland Wonen is geconstateerd dat de woningen van Salland Wonen een diepte van 10.2 meter hebben. Daarom wordt het bouwvlak van de woningen van Salland Wonen 20 centimeter dieper en krijgen een diepte van 10.2 meter. Daarmee passen de woningen van Salland Wonen binnen het TAM-Omgevingsplan.



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 onderdelen van het omgevingsplan wijzigen 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 omgevingsplannen 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
Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid
Zie raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie raadsvoorstel.

Financiën en Fiscale aspecten
Zie raadsvoorstel.

Vervolg
Na behandeling in het college wordt het TAM-Omgevingsplan ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

Communicatie
N.v.t.

Bijlagen
Bijlage 1 Tam-Omgevingsplan 6 Lierderholthuis fase 3 incl. bijlagen.