



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Nieuwbouw 15 appartementen Munstersestraat 3a, Raalte: Bindend adviesrecht gemeenteraad en omgevingsvergunning
Zaaknummer	14598-2026
B&W vergadering	3 maart 2026
Agendacommissie	23 maart 2026
Raadsvergadering	16 april 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A. Kreule
Behandelend ambtenaar	Ramon ter Stege, Christian Linthorst
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

1. Te verlenen omgevingsvergunning (bopa, 0177ESUITE506112025)
2. Motivering Bopa
3. Informatieve stukken (3D impressie, Bomen-groen-erf, Gevels en doorsnedes, Plattegronden, Situatieschets erfinrichting)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	16 april 2026
Zaaknummer	14598-2026
Onderwerp	Nieuwbouw 15 appartementen Munstersestraat 3a, Raalte: Bindend adviesrecht gemeenteraad en omgevingsvergunning
Portefeuillehouder	Dhr. A. Kreule
Voor informatie	Ramon ter Stege, Christian Linthorst

Samenvatting

Op 27 augustus 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 15 appartementen aan de Munstersestraat 3a in Raalte.

Het betreft een procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) en in dit geval is het afgeven van een advies van de gemeenteraad (bindend adviesrecht) onderdeel van deze procedure. Alleen met positief advies kan uw college uiteindelijk besluiten om de omgevingsvergunning te verlenen. De door initiatiefnemer aangeleverde ruimtelijke motivering (met bijbehorende stukken) laat zien dat de ontwikkeling planologisch verantwoord en inpasbaar is. Het voorstel is daarom ook om een positief advies af te geven.

Beslispunten

1. Een positief advies afgeven (art. 16.15a, lid b, onder 1 OW) ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bopa) voor het bouwen van 15 appartementen aan de Munstersestraat 3a in Raalte.



Inleiding

Op 16 juli 2024 heeft het college een principebesluit genomen om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Munstersestraat 3a in Raalte. Hiertoe wordt de bestaande woonbebouwing gesloopt en vervangen door een nieuw appartementencomplex met 15 appartementen met half verdiepte parkeerkelder. Hieronder wordt een impressie van de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Er zit reeds een woonbestemming op het perceel, maar niet ten behoeve van een appartementengebouw. Het plan kan echter wel gerealiseerd worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiertoe is een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ingediend.

Beoogd effect

Door het afgeven van een positief advies door uw raad kan de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 15 appartementen aan de Munstersestraat 3a in Raalte worden afgegeven. Hierdoor ontstaat een nieuwe wenselijke invulling van een bestaand woonperceel.

Argumenten

1.1 Met de beoogde vergunning is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aangezien het plan niet binnen het geldende tijdelijke omgevingsplan past moet er een planologische procedure gevoerd worden om dit mogelijk te maken. In dit geval een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Door middel van de bij de aanvraag gevoegde motivering is aangetoond dat alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (zover betrekking hebbend op de aanvraag/gevraagde activiteit, zoals o.a. water, archeologie, bodem, erfinpassing, ecologie, parkeren) zijn beoordeeld en afgewogen. De conclusie hieruit is dat er geen aanzienlijke gevolgen zijn voor de fysieke leefomgeving en er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) plaatsvindt.

1.2 Inbreiding, levensloopbestendig en groene uitstraling

Het betreft een aantrekkelijke inbreidingslocatie in Raalte waar de in oude, onbewoonde woning wordt vervangen door een levensloopbestendig appartementencomplex. Het plan omvat 12 appartementen (begane grond en 1^e verdieping) met een gebruiksoppervlakte tussen 81 en 93 m² en 3 grotere appartementen op de 2^e verdieping met een gebruiksoppervlakte tussen de 171 en 184 m².



Hiermee worden er woningen (vrije sector, koop > 420.000 euro) toegevoegd die momenteel nog onvoldoende in de programmering aanwezig zijn en die de doorstroming bevorderen.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Omgevingsvisie Horizon gemeente Raalte 2040'. De woningen zijn gesitueerd op een aantrekkelijk woonlocatie nabij voorzieningen waardoor een brede doelgroep wordt bediend en zorgen voor een versterking van het woningaanbod in Raalte. Dit plan betreft transformatie van bestaand woongebied binnen de kern. Waardevolle open ruimte wordt zoveel mogelijk behouden. Wat dat betreft is het ook goed om te benoemen dat er in dit plan is gekozen voor een half verdiepte parkeerkelder om het projectgebied zoveel mogelijk onverhard te laten. Hierdoor blijft de huidige groene uitstraling van het projectgebied behouden en is er meer ruimte om het perceel groen te laten/in te richten. Ook wordt de bestaande inrit behouden. Met de erfinrichting van het terrein kunnen wij instemmen.

In dat kader is er ook veel aandacht voor de te behouden (deels monumentale) bomen. Hierover zijn duidelijke afspraken gemaakt met betrekking tot behoud, kap en herplant. Ook wordt er tijdens de bouwfase gewerkt conform het Handboek Bomen (Werken rondom Bomen), waardoor bescherming van de bestaande bomen plaatsvindt.

1.3 Provincie akkoord

Al in de voorfase heeft overleg met de provincie plaatsgevonden, waarin ze hebben aangegeven positief tegenover het plan te staan. In het kader van de huidige planologische procedure heeft het formele vooroverleg plaatsgevonden. Ook hierop is positief gereageerd.

1.4 Omwonenden zijn geïnformeerd

De initiatiefnemer heeft al in de voorfase (2023) de direct omwonenden op een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de voorgenomen plannen. De reacties waren overwegend positief, waarbij gemaakte opmerkingen nog wel hebben geleid tot enkele aanpassingen van het plan. Hierna is nog een flyer verstuurd naar de omwonenden met daarin de aangepaste plannen en verdere informatie. Daarnaast zijn er nog wat gesprekken met omwonenden/belanghebbenden geweest. Hierin zijn afspraken gemaakt met betrekking tot o.a. privacy. De verwachting is dan ook dat er weinig weerstand tegen het plan zal zijn.

1.5 Procedure bindend adviesrecht gemeenteraad

Onder de Omgevingswet is het bindend adviesrecht van toepassing als vervanger van de verklaring van geen bedenkingen (Wabo). Hiervoor is eerder een lijst met gevallen opgesteld waarvoor daadwerkelijk advies van de gemeenteraad nodig is. Dit plan valt hieronder aangezien er sprake is van meer dan 11 wooneenheden. Nadat uw raad een positief advies heeft gegeven kan de aangevraagde omgevingsvergunning verleend worden.

Participatie

Voorafgaand aan dit voorstel/besluit

De motivering maakt deel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Hierin is de participatie verwerkt, zoals hierboven in het kort beschreven (onder Argumenten, 1.4).

Na dit voorstel/besluit

Wanneer er een positief advies wordt afgegeven dan wordt de omgevingsvergunning verleend en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden bezwaar indienen.

Duurzaamheid

Het appartementencomplex zal voldoen aan de huidige eisen en wensen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptie (o.a. gasloos, isolatie, zonnepanelen, warmtepomp, groen).

Kanttekeningen

Er is overleg geweest met Salland Wonen, maar na afstemming hebben zij aangegeven geen woningen in dit plan te willen afnemen.



Financiën en fiscale aspecten

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen, inclusief eventuele nadeelcompensatie (planschade). Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente Raalte.

Vervolg

Het vergunningsproces verloopt als volgt (*schuingedrukt* is geweest, **dikgedrukt en onderstreept** is dit voorstel, normaal gedrukt is het vervolg:

De reguliere procedure met het bindend adviesrecht
1. <i>Aanvraag vergunning</i> 2. <i>Beoordeling compleetheid (ambtelijk)</i> 3. <i>Inhoudelijke beoordeling (ambtelijk)</i> 4. <i>College doet voorstel aan raad voor positief of negatief advies</i> 5. Raadsbehandeling adviesrecht 6. Vergunning verlenen of afwijzen, conform bindend advies gemeenteraad (college) 7. Bezwaarmogelijkheid (6 weken) 8. Eventueel advies van adviescommissie bezwaarschriften 9. Eventueel beslissing op bezwaar (college) 10. Eventueel beroep (rechtbank) + hoger beroep (raad van state)

Communicatie

De verplichte communicatie omtrent het bekendmaken van de verleende vergunning vindt op de wettelijk voorgeschreven wijze plaats.

Bijlagen

1. Te verlenen omgevingsvergunning (bopa, 0177ESUITE506112025)
2. Motivering Bopa
3. Informatieve stukken (3D impressie, Bomen-groen-erf, Gevels en doorsneden, Plattegronden, Situatieschets erfinrichting)

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer 14598-2026

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 maart 2026

Besluit:

1. Een positief advies af te geven (art. 16.15a, lid b, onder 1 OW) ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit/bopa) voor het bouwen van 15 appartementen aan de Munstersestraat 3a in Raalte.

Aldus besloten in de vergadering van 16 april 2026

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema