



Gemeente Raalte



Nieuwbouwplan Broekland 't Broeck - fase 5

27 oktober 2025



Doel vanavond:

- Informeren over nieuwbouwplan Broekland - 't Broeck fase 5
- Interesse peilen CPO



Agenda

- Opening
- Doel van de avond / voorlopige planning
- Plangebied / inrichtingsplan
- Segmenten / verkaveling / fasering
- Omgevingsplan / bouwregels
- Kaveluitgifte (reguliere vrije kavels en/of CPO)
- Vervolg
- Rondvraag, afsluiting en drankje



Planning project:

- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • Omgevingsplan onherroepelijk: | Voorlopig: eind november 2025 |
| • Start kaveluitgifte: | Q1 2026* |
| • Bouwrijp maken: | Q2 – Q3 2026** |
| • Start bouw: | Begin 2027*** |
| • Project gereed: | 2029*** |

* Voorwaarde: het omgevingsplan is onherroepelijk;

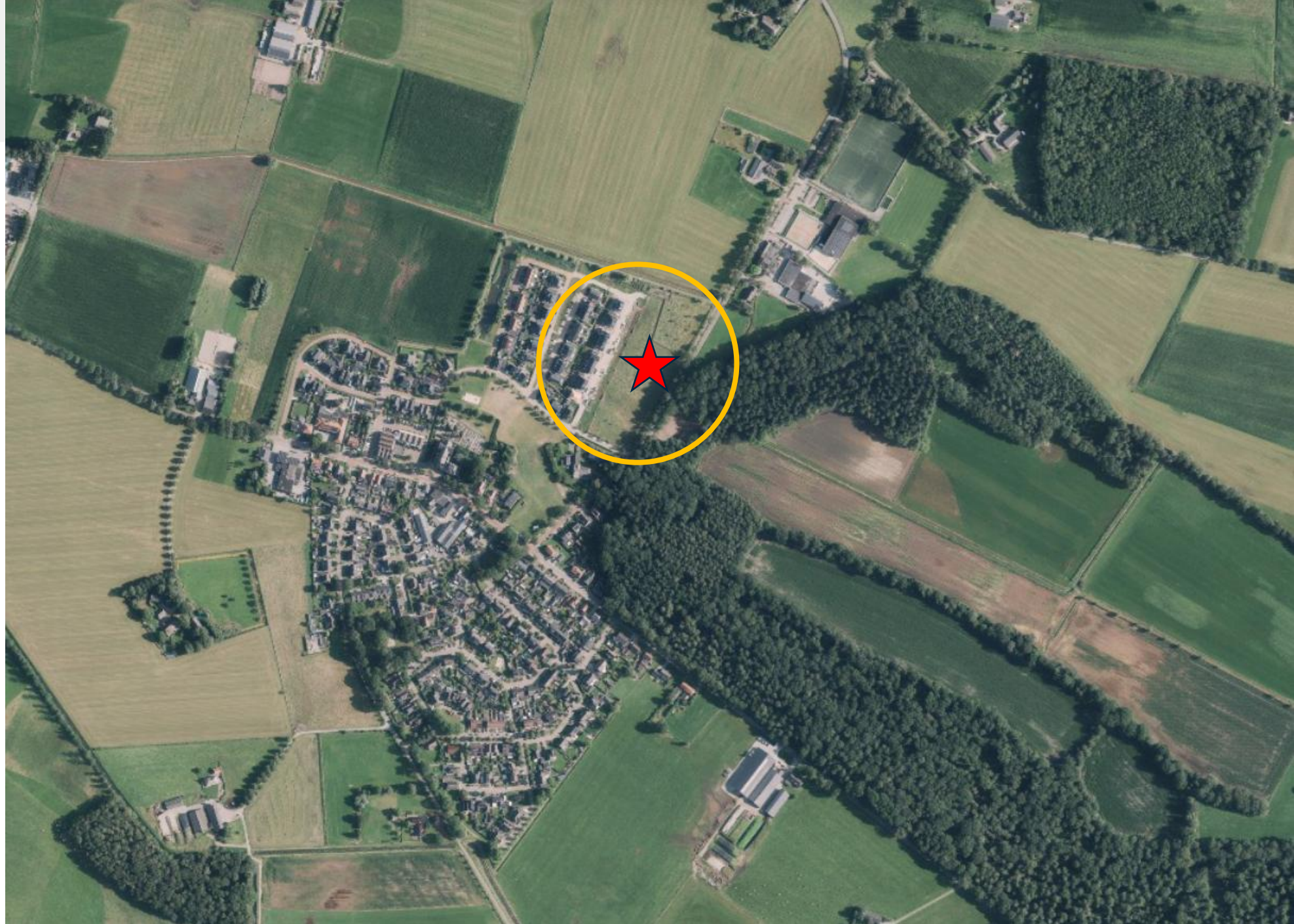
** Voorwaarde: het omgevingsplan is onherroepelijk en de provinciale ontheffing is ontvangen;

*** Afhankelijk van mogelijke fasering en individuele kavels en/of CPO.



Gemeente Raalte

Ligging Plangebied





Gemeente Raalte

Stedenbouwkundig plan

Legenda

Bebouwing	
Kavel	
Rijweg	
Fietspad	
Trottoir	
Parkeerplaats, eigen terrein	
Parkeerplaats, openbare ruimte	
Nieuw te planten boom	
Groenvoorziening	
Haag	
Gazon	
Moestuin	
Wadi	

Woningbouwprogramma

Vrijstaande woning:	4
Twee-onder-één-kapwoning:	10
Rijwoning (hoek/tussen):	18
- Koop:	10
- Huur:	8
Beneden-bovenwoning:	8
Totaal aantal woningen:	40

Parkeersituatie

Parkeerplaatsen benodigd:	71
Aanwezig in openbare ruimte:	48
Aanwezig op privé terrein:	25
Totaal aanwezig:	73

't Broeck fase 5, Broekland definitief ontwerp



Gemeente Raalte





Gemeente Raalte

Inrichtings- plan



Gemeente Raalte
Domein Ruimte

23-10-2025



Schaal 1:500



Nieuwbouwplan
't Broeck fase 5
inrichtingsplan



Gemeente Raalte

Segmenten

Legenda

Sociale huur

Betaalbare koop

Overige koop



Woningbouwprogramma

Vrijstaande woning:	4
Twee-onder-één-kapwoning:	10
Rijwoning (hoek/tussen):	18
- Koop:	10
- Huur:	8
Beneden-bovenwoning:	8
Totaal aantal woningen:	40

Parkeersituatie

Parkeerplaatsen benodigd:	71
Aanwezig in openbare ruimte:	48
Aanwezig op privé terrein:	25
Totaal aanwezig:	73

't Broeck fase 5, Broekland definitief ontwerp



Gemeente Raalte





Gemeente Raalte

Verkaveling

Woningbouwprogramma

Vrijstaande woning:	4
Twee-onder-één-kapwoning:	10
Rijwoning (hoek/tussen):	18
- koop 10	
- huur 8	
Beneden-bovenwoning:	8
Totaal aantal woningen:	40





Gemeente Raalte

Maatvoering



Project	't Broeck 5e fase		Projectleider :	
			Tekenaar :	MM
Gedetail.	Broekland Maatvoering		Datum :	08-10-2025
			Schaal :	1:500
			Formaat :	337x440
			Opmerking:	Tekeningnummer: St- 3777
Projectnummer: V1000-000101, Bestandsnummer: 000101, 000102, 000103, 000104, 000105, 000106, 000107, 000108, 000109				



Oppervlaktes

Kavel 42	± 447 m ²
Kavel 43	± 463 m ²
Kavel 44	± 297 m ²
Kavel 45	± 297 m ²
Kavel 46	± 297 m ²
Kavel 47	± 297 m ²
Kavel 48	± 211 m ²
Kavel 49	± 154 m ²
Kavel 50	± 154 m ²
Kavel 51	± 162 m ²
Kavel 52	± 138 m ²
Kavel 53	± 130 m ²

Huur

Kavel 54	± 130 m ²
Kavel 55	± 130 m ²
Kavel 56	± 186 m ²
Kavel 57	± 343 m ²
Kavel 58	± 335 m ²
Kavel 59	± 199 m ²
Kavel 60	± 144 m ²
Kavel 61	± 144 m ²
Kavel 62	± 194 m ²
Kavel 63	± 297 m ²
Kavel 64	± 297 m ²
Kavel 65	± 297 m ²

BeBo

Kavel 66	± 297 m ²
Kavel 67	± 211 m ²
Kavel 68	± 154 m ²
Kavel 69	± 154 m ²
Kavel 70	± 162 m ²
Kavel 71	± 138 m ²
Kavel 72	± 130 m ²
Kavel 73	± 130 m ²
Kavel 74	± 130 m ²
Kavel 75	± 190 m ²
Kavel 76	± 441 m ²
Kavel 77	± 447 m ²

Huur

Fasering

Gefaseerde uitgifte

- Mogelijk in 2 delen: voorstel linker rij eerst, rechter deel later
- Mogelijk BeBo-woningen in eerste fase meenemen – projectontwikkelaar
- Mogelijkheid CPO

't Broeck fase 5, Broekland definitief ontwerp





Gemeente Raalte

Omgevingsplan Broekland 't Broeck fase 5

Bestemmingen:

- Wonen-2 (geel)
- Tuin (lichtgroen)
- Groen (donkergroen)
- Verkeer- verblijfsgebied (grijs)

Bouwvlakken

Bouwaanduidingen





Gemeente Raalte

Bouwregels

Hoofdgebouw:

- Bouwhoogte max. 11 meter;
- Goothoogte max. 7 meter;
- Dakhelling min. 25° en max. 60° ;
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - Bij een vrijstaande- of twee-onder-één-kapwoning min. 3 meter;
 - Bij een rijwoning min. 1,5 meter;
 - Bij een rijwoning welke grenst aan openbaar gebied 0 meter.

Welstand / architectuur vrij





Bouwregels

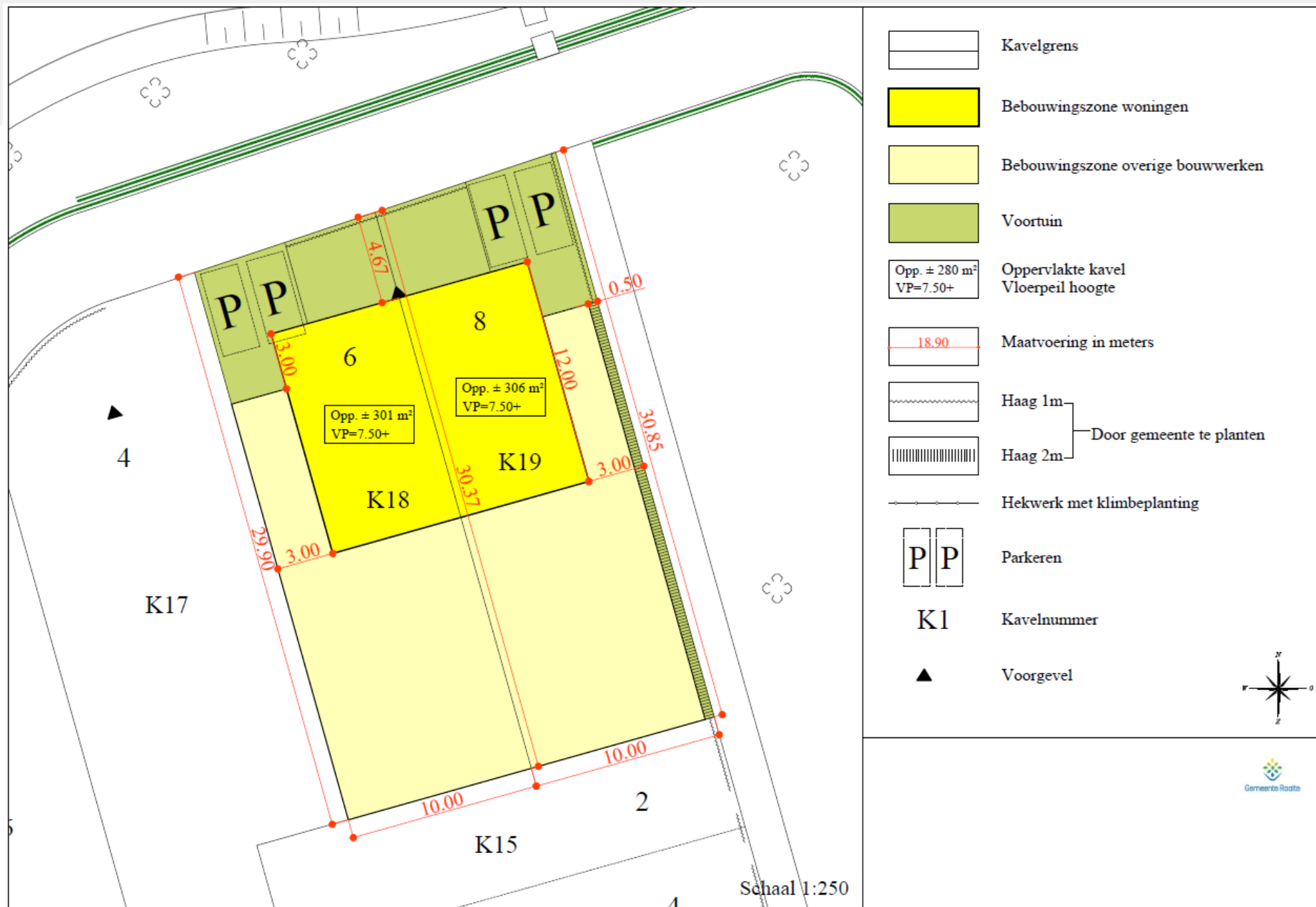
Aan- en bijgebouw:

- Bijgebouw dient 3 meter achter de voorgevel gebouwd te worden;
- Max. bouwhoogte 5,5 meter;
- Max. goothoogte 3,25 meter;
- Dakhelling min. 25° en max. 60° óf een plat dak;
- Oppervlakte aan- en bijgebouw max. 75m²;
- Max. 50% van bouwperceel bebouwen.



Gemeente Raalte

Voorbeeld kavel- paspoort

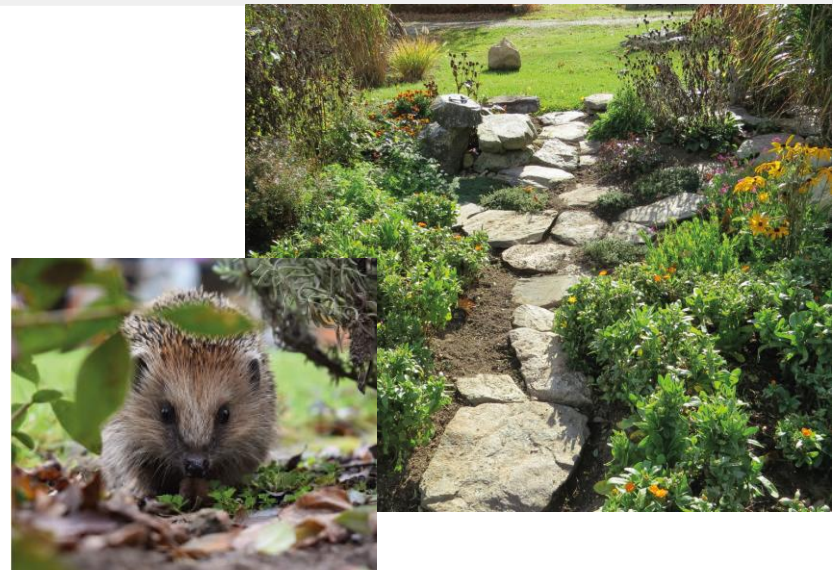




Gemeente Raalte

Natuurinclusief bouwen/ biodiversiteit

- **Duurzaam bouwen:** zelf energie opwekken, duurzame materialen en waterbesparende maatregelen. Denk daarbij aan: de situering van de woning, de mogelijkheden voor aardgasloos verwarmen van de woning, het ventilatiesysteem, isolatie van de woning en het opwekken van energie. www.raalte.nl/duurzaam-bouwloket.
- **Klimaatadaptatie:** het regenwater kunt u infiltreren op uw eigen perceel óf bovengronds op de grens met openbaar terrein aanbieden. Overtollig water wordt opgevangen in het plan (wadi's).
- **Hittestress verminderen:** hoeveelheid groen en verharding in uw tuin. Meer verharding betekent ook een grotere benodigde bergingscapaciteit voor regenwater.
- **Natuurinclusief bouwen:** denk aan groene daken op garage, berging of carport. Nestkasten voor veel vogel- en insectensoorten.





Kaveluitgifte

Kavels uitgeven in Particulier Opdrachtgeverschap (individuele plannen – vrije kavels)

- Inschrijven
- Kaveltoewijzing met loting

en/of

Vlek aanwijzen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) (gezamenlijk plan)

- Groep (vereniging) met deelnemers die samen gaan ontwikkelen en bouwen.
Moet bijdragen aan gemeentelijke beleidsdoelstelling. Denk aan bijvoorbeeld levensloopbestendig bouwen voor o.a. senioren, betaalbaar bouwen voor o.a. starters.
- Publicatie is dan wel een vereiste.



CPO

- Collectief particulier opdrachtgeverschap
- Samen met uw medebouwers zelf projectontwikkelaar
- Samen architect en aannemer
- Eenheid / afstemming in plan
- Individuele wensen

Interessante links:

[Wat is CPO \(Zelfbouw\)? - YouTube](#)

[Wat is CPO? | Zelfbouw in Nederland](#)

[Expertteam Woningbouw - CPO.pdf \(rvo.nl\)](#)





CONCEPTVOORWAARDEN CPO

Standaard voorwaarden:

- Begeleiding door een professionele procesbegeleider vanaf aanmelding tot oplevering woning;
- De CPO-groep richt een vereniging op en schrijft zich in bij de KvK;
- De bouwlocatie is onderling te verdelen (onderlinge kavelgrenzen zijn vrij);
- De grondprijs wordt vooraf vastgesteld door het college van B&W;
- De CPO-groep ontwikkelt één gezamenlijk totaalplan.

Optionele voorwaarden:

- Bijvoorbeeld: minimaal een (ouder)slaapkamer en een badkamer op de begane grond.



Interesse in CPO en/of loting

- Belangstellenden voor CPO en/of reguliere vrije kavels kunnen hun voorkeur aangeven bij Plaatselijk Belang uiterlijk **vrijdag 7 november 17.00 uur** via dit [interesseformulier](#).
Zorg dat je je op tijd aanmeldt voor deelname aan een eventuele CPO-groep!
- Geef hierbij aan of je interesse hebt in CPO of voor reguliere vrije kaveluitgifte.
- Geef hierbij aan voor welk type woning je belangstelling hebt en geef hierbij je top 3 van kavelnummers aan.
- Vervolg: voor het einde van het jaar 2025 terugkoppeling over het aantal belangstellenden.



SCAN ME



Planning / Vervolg

Bij keuze voor CPO:

- December 2025: CPO-groep/ procesbegeleider/ vereniging oprichten/ plannen uitwerken
- Januari 2026: Na onherroepelijk omgevingsplan: besluit gemeente over kaveluitgifte (loting/CPO) inclusief grondprijzen + publicatie rechtstreekse uitgifte aan CPO-groep
- Februari 2026: Bij geen reactie op publicatie, start de optieperiode van 6 maanden
- Februari – augustus 2026: Optieperiode loopt
- Augustus 2026: Koopovereenkomst met de CPO-groep wordt gesloten
- Uiterlijk 1 februari 2027: Grondoverdracht bij de notaris / start bouw (mits bouwrijpe grond en omgevingsvergunning)

Bij keuze voor loting:

- Januari 2026: Besluit gemeente over kaveluitgifte (loting/CPO) inclusief grondprijzen
- Februari 2026: Informatieavond vrije kavels, 4 weken later lotingsavond (i.v.m. voorjaarsvakantie) = maart 2026
- Maart – Juni 2026: Optieperiode van 4 maanden
- Juni 2026: Koopovereenkomst wordt gesloten
- Uiterlijk dec 2026: Grondoverdracht bij de notaris / start bouw (mits bouwrijpe grond en omgevingsvergunning)



Gemeente Raalte

Vragen

Neem contact op met Marlon Hallink of
Lenie Oldemaat
via mail: info.bouwkavels@raalte.nl
of telefoon: 0572 347 799





Afsluiting en
drankje