



Onderwerp	Afwijken van het bestemmingsplan Raalte en Paraplubestemmingsplan Parkeren in verband met de uitbreiding van centrum voor Jeugd en Gezin bij Arkelstein 1 Raalte.
Zaaknummer	76709-2025
B&W vergadering	13 januari 2026
Integrale advisering	Job Janssen (verkeer), Myrte de Jong (strategisch beleidsadviseur jeugd)
Portefeuillehouders	Dhr. R (Roelof) Bisschop
Voor informatie	Dennis Witteveen

Bestuurssamenvatting

Het Centrum voor Jeugd en Gezin is nu gevestigd aan de Arkelstein 1 Raalte en de Jan van Arkelstraat 1 Raalte. De huur van de locatie op de Jan van Arkelstraat 1 is opgezegd. Het plan is om de oppervlakte uit te breiden op de locatie Arkelstein 1 met een oppervlakte van 418 m². Hiervoor moet afgeweken worden van het bestemmingsplan.

Op basis van de oude parkeernormen moeten voor het plan 7 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de restcapaciteit onder de 90% zit. Hiermee is onderbouwd dat er voldoende ruimte is in het openbaar gebied.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met vergunning van de uitbreiding van het Centrum voor Jeugd en Gezin in afwijking van het bestemmingsplan Salland I;
2. Akkoord te gaan met een afwijking van het paraplubestemmingsplan Parkeren omdat uit het verkeersonderzoek blijkt dat de restcapaciteit onder de 90% blijft.

Besluit



Inleiding

Op 1 december 2025 hebben wij de formele aanvraag ontvangen voor de uitbreiding van het Centrum voor Jeugd en Gezin (CJG) bij Arkelstein 1.

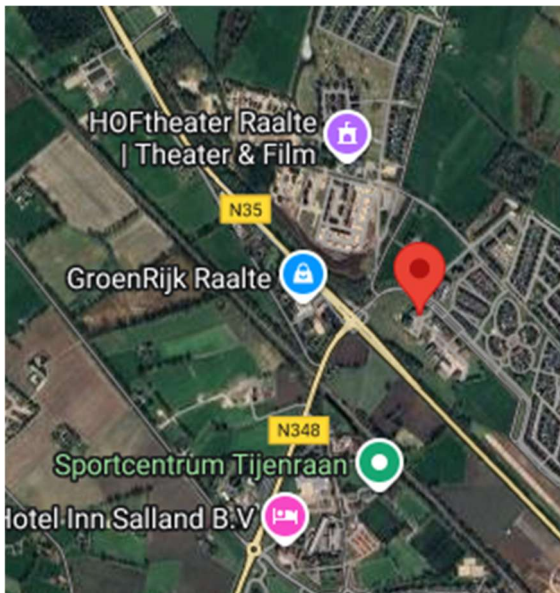
Het CJG zit nu op 2 locaties. Bij Arkelstein 1 (gezamenlijk met het consultatiebureau) en aan de Jan van Arkelstraat 1 in Raalte. Dit heeft als gevolg dat medewerkers tussen beide locaties moeten reizen. Dit is inefficiënt. Daarnaast zijn er te



weining werkplekken. Daarom is er al een langere tijd een zoektocht geweest naar de mogelijkheid om te kunnen uitbreiden. Uiteindelijk is een geschikte locatie gevonden bij Arkelstein 1. Het plan is om hier 6 spreekkamers, 1 groepsruimte en 4 kantoren te gebruiken. U heeft op datum 14 oktober 2025 besloten om de huurovereenkomst hiervoor af te sluiten (zie zaak 48061-2025).


Arkelstein 1 heeft de bestemming kantoor. Het toestaan van het CJG is in strijd met het bestemmingsplan. Daarom moet afgeweken worden van het bestemmingsplan.


Een ander onderdeel waar naar gekeken moet worden is parkeren. Het kantoorgedeelte dat voor het CJG gebruikt wordt heeft een oppervlakte van 300 m². De parkeerbehoefte voor het CJG wordt berekend aan de hand van het aantal behandelkamers. Uit de berekening blijkt dat er 7 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Om te kunnen onderbouwen dat er voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied is, is er een parkeeronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in openbaar gebied de restcapaciteit 79% is. Dit percentage ligt onder de 90%. Hiermee is aangetoond dat in openbaar gebied voldoende restcapaciteit is.





Afbeelding 1: luchtfoto




 215156, 490661

 **Enkelbestemming**
Kantoor

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologische verwachtingswaarde laag

 **Bouwvlak**

 **Maatvoering**
o maximum bouwhoogte: 8 m
o minimum bouwhoogte: 7 m

Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan

Participatie

Vanwege de verwachte lage impact van het plan op de omgeving is ervoor gekozen om de omwonenden per brief te informeren over de uitbreiding. Hierop zijn geen reacties gekomen.

Beoogd effect

De uitbreiding voor het Centrum voor Jeugd en Gezin toestaan.

Argumenten

1.1 Afwijken bestemmingsplan Salland I

Arkelstein 1 heeft de bestemming kantoor. Het CJG wordt gezien als een maatschappelijke organisatie. Voor het vestigen van een maatschappelijk organisatie moet afgeweken worden van het bestemmingsplan.

1.2 Het toestaan van een CJG op deze locatie is passend in de omgeving

Gezien het CJG (en het consultatiebureau) al gevestigd is op deze locatie is het logisch en efficiënt om het gehele CJG op deze locatie onder te brengen. Voor jeugdigen, opvoeders en andere professionals is dit al een bekende locatie om het CJG te bezoeken. Ook omwonenden zijn al bekend met deze maatschappelijke organisatie in hun woonomgeving.

1.3 Het college van B&W is bevoegd gezag om de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen.

Het plan kan mogelijk gemaakt worden door middel van een BOPA. In het adviesrecht van de gemeenteraad staat dat wanneer bedrijven van categorieën 1 of 2 worden toegestaan er geen advies aan de gemeenteraad gevraagd hoeft te worden. Het college is dan gemandateerd om de vergunning te verlenen. Het CJG is een categorie 1 bedrijf. Daarom is het college bevoegd om de vergunning te verlenen.

2.1 Parkeren is goed onderbouwd, maar vraagt een afwijking van de gemeentelijke beleidsregels

Wat betreft het parkeeronderdeel is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en de verwijzing daarin naar de beleidsregels 'Parkeernormen Raalte 2015' ons toetsingskader. Dit komt omdat de vergunning aangevraagd is op 1 december jl. Dit is voordat de nieuwe parkeernormen zijn vastgesteld op 16 december jl. Daarom zijn de oude parkeernormen van toepassing.



De parkeerbehoefte voor het CJG mag weggestreept worden t.o.v. de parkeerbehoefte voor kantoor. Voor kantoor is de parkeernorm per 100 m2 2.6 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor het CJG wordt per behandelkamer berekend en de parkeernorm is 2.1. De berekening voor de benodigde parkeerplaatsen is uitgewerkt in onderstaand schema. Hieruit blijkt dat er een parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen is.

Parkeerbehoefte Huidige situatie per periode van de (week)dag	Normatief	Aanwezigheidspercentages							
		werkdag				koop- avond	zaterdag		zondag middag
		ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Kantoor	7,8	7,8	7,8	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
Totale parkeerbehoefte huidige situatie	7,8	7,80	7,80	0,39	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00
Afronding	8,0								

Toekomstige situatie	Normatief	Verkeerskundig salderen							
		werkdag				koop- avond	zaterdag		Zondag middag
		ochtend	middag	avond	nacht		middag	avond	
Consultatiebureau	14,7	14,70	11,03	1,47	0,00	1,47	1,47	1,47	1,47
Totale parkeerbehoefte toekomstige situatie	14,7	14,70	11,03	1,47	0,00	1,47	1,47	1,47	1,47
Salderen huidige situatie	7,8	7,80	7,80	0,39	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00
Subtotale parkeereis	6,9	6,90	3,23	1,08	0,00	1,08	1,47	1,47	1,47
Subtotaal parkeereis (afgerond)	7	7	4	2	0	2	2	2	2
Totaalsaldo te compenseren parkeerplaatsen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parkeerbehoefte	7	7	4	2	0	2	2	2	2

Er is op eigen terrein geen ruimte om 7 extra parkeerplaatsen te realiseren. Daarom is een verkeersonderzoek uitgevoerd om te kijken of de restcapaciteit onder de 90% blijft. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de restcapaciteit 79 % is. Hiermee is aangetoond dat deze onder de 90% is.

Duurzaamheid

Het gebouw moet voldoen aan de eisen die gelden voor verbouw.

Kanttekeningen

1.1 De verkeersveiligheid en fietsoversteekplaats zijn aandachtspunten

De Burgemeester Zuijdwijklaan is een drukke weg. Door de uitbreiding van het CJG neemt het aantal kwetsbare deelnemers dat hier naar toe gaat toe. Dit kan de kans op ongelukken vergroten.

Financiën en fiscale aspecten

N.v.t.

Vervolg

Nadat u akkoord bent gegaan tot het verlenen van de vergunning wordt deze gepubliceerd. Tegen de verleende vergunning zijn er mogelijkheden voor het indienen van bezwaar. Hierna is het mogelijk om beroep in te dienen bij de Rechtbank en daarna hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De bekendmaking van het verlenen van de vergunning gebeurt via de gebruikelijke weg.



Bijlagen

1. Besluit omgevingsvergunning
2. Parkeeronderzoek