



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan voormalig terrein Boerhof Heeten
Zaaknummer	61751-2025
B&W vergadering	8 september 2026
Agendacommissie	14 september 2026
Raadsvergadering	24-09-26 RDT, 01-10-26 besluitvorming
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten, telefoon: 06-57937268 Dennis Elshof, telefoon: 06-19630674
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	1 oktober 2026
Zaaknummer	61751-2025
Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan voormalig terrein Boerhof Heeten
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Robert Voeten, telefoon: 0572-347826 Dennis Elshof, telefoon: 06-19630674

Samenvatting

Nadat het College een besluit had genomen op het principeverzoek van de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van de voormalige Boerhoflocatie in Heeten zijn deze plannen verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een plan met aanvankelijk 30 woningen verdeeld over verschillende woningtypen met ruimte voor groen, spelen, opvang van water in een wadi en parkeerplaatsen. Dit plan is daarna gegoten in een ontwerp Tam-Omgevingsplan. Dit plan heeft van 28 augustus t/m 8 oktober 2025 ter inzage gelegen. De zeven door bewoners(groepen) ingediende zienswijzen zijn uiteindelijk ingetrokken. Met hen zijn gesprekken gevoerd door de initiatiefnemer en door ons. Met hen zijn afspraken gemaakt over de afwatering van het voorziene openbaar gebied. Met een andere omwonende zijn kadastrale afspraken gemaakt over een duidelijke begrenzing van het plangebied en diens perceel. De initiatiefnemer van het plan en de ondernemer ten noorden van het plangebied zijn tot overeenstemming gekomen over de overname van een bestaand bedrijfspand. Dit pand zou op basis van het ontwerp Tam-Omgevingsplan gesloopt worden en onderdeel van het woningbouwplan zijn. Doordat dit pand behouden blijft vervalt de ruimte om twee woningen te realiseren waardoor het plangebied kleiner wordt en daarmee 28 woningen worden gerealiseerd. Het aantal te realiseren sociale woningbouw woningen is ongewijzigd op 7 gebleven.

Op basis van het bovenstaande wordt voorgesteld om het plangebied te verkleinen ter plekke van de te handhaven bedrijfshal en de bouwvlakken op de verbeelding direct ten zuiden van deze te handhaven bedrijfshal iets te wijzigen. Andere bouwvlakken zijn ook iets aangepast doordat ze beter zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan. In de woonbestemming zijn enkele beperkte toevoegingen gedaan die het plan beter maken. Deze staan gemarkeerd aangegeven in de bijgevoegde regels.

Beslispunten

1. Het Tam-Omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250003-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en deze met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden.

Inleiding

Op 19 augustus 2025 is het College akkoord gegaan met het ontwerp Tam-Omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen in Heeten. In 2022 had het College al een besluit genomen op het principeverzoek van de initiatiefnemer.

Het gaat om een locatie centraal in Heeten (zie afbeelding 1). De bedrijfsgebouwen van de voormalige Boerhoflocatie staan nu grotendeels leeg. De initiatiefnemer wil het gebied transformeren naar 28



grondgebonden woningen en bijbehorende openbare ruimte met voldoende ruimte voor groen, spelen, opvang van water in een wadi en parkeerplaatsen. Het woningbouwprogramma bestaat uit 7 rijwoningen ten behoeve van sociale woningbouw door Salland Wonen, 2 koop vrijstaande woningen, 6 koop twee onder een kapwoningen en 13 betaalbare koop rijwoningen waarvan 7 levensloopbestendig. Vanaf de Stellingmolen wordt het gebied ontsloten. De plannen zijn in maart 2025 gepresenteerd aan de omgeving en werden positief ontvangen.



Afbeelding 1: plangebied voormalige Boerhoflocatie in Heeten

De projectlocatie heeft nu de bestemming 'Bedrijf'. Middels het Tam-omgevingsplan wordt deze bestemming gewijzigd in een combinatie van de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen' om het bovenstaande voornemen planologisch mogelijk te maken (zie afbeelding 2).

Het ontwerp Tam-Omgevingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 augustus t/m 8 oktober 2025. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend door vier bewoners(groepen). Met hen zijn gesprekken gevoerd door de initiatiefnemer en door ons. Dit heeft geleid tot de intrekking van alle zienswijzen. Voorgesteld wordt om het Tam-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat om het volgende;

- **Aanpassing van het plangebied.** Naar aanleiding van de zienswijzen die door een buurman zijn ingediend (en ook weer ingetrokken) is een deel van het plangebied, inclusief het daar op gelegen bedrijfsgebouw verkocht aan deze buurman. Omdat op deze gronden dan ook geen woningbouw gaat plaatsvinden is dit deel geen onderdeel meer van het plangebied (zie paarse vlakje in afbeelding 2). Gevolg is ook dat er twee woningen minder gebouwd kunnen worden dan aanvankelijk beoogd.
- **Aanpassing van de woonbestemming.** Om een goede ruimtelijke compositie te verkrijgen voor de woningen ten zuiden van het deelgebied dat geen onderdeel meer is van het plangebied zijn de twee bouwvlakken binnen de woonbestemming aldaar iets anders gelegd (zie afbeelding 2).
- De begrenzing van enkele bouwvlakken zijn iets aangepast doordat ze beter zijn afgestemd op het stedenbouwkundig plan. In de regels bij de woonbestemming zijn een paar beperkte toevoegingen gedaan die het plan beter maken. Deze fine-tuning staan in de regels gemarkeerd aangegeven.

De toelichting bij het Tam-Omgevingsplan is aangepast op bovenstaande voorgestelde wijzigingen.



Afbeelding 2: links de verbeelding bij het ontwerp Tam-Omgevingsplan en rechts de verbeelding bij het voorgestelde vast te stellen Tam-Omgevingsplan. Het paarse vlakje betreffen de gronden die geen onderdeel meer zijn van het plangebied en ongewijzigd bestemd blijven voor bedrijfsdoeleinden. In de paarse cirkel de aangepaste bouwvlakken van de woonbestemming.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit Tam-Omgevingsplan wordt toegewerkt naar een onherroepelijk omgevingsplan dat de basis biedt voor de realisatie van genoemde woningen. Het plan draagt op een belangrijke manier bij aan het invullen van de woningbehoefte in Heeten en omgeving. Tevens komt er een einde aan een locatie die langzaam maar ruimtelijk steeds minder kwaliteit kreeg.

Argumenten

1.1 Het TAM-omgevingsplan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'

Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Groen' voldoet aan de zogenaamde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal) zoals dat heet in de Omgevingswet. De verschillende milieuaspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. De te handhaven bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied vormt geen belemmering voor deze woningbouwontwikkeling en andersom is er ook geen beletsel. Op andere vlakken zijn er eveneens geen obstakels tegen deze ontwikkeling. Op het vlak van Archeologie is de verwachtingswaarde naar 'laag' bijgesteld op basis van onderzoek.

Het omgevingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de bouw van 28 grondgebonden woningen verdeeld over 7 rijwoningen ten behoeve van sociale woningbouw door Salland Wonen, 2 koop vrijstaande woningen, 6 koop twee onder een kapwoningen en 13 betaalbare koop rijwoningen waarvan 7 levensloopbestendig.

Participatie

Voordat het ontwerp Tam-Omgevingsplan ter inzage werd gelegd zijn er meerdere bijeenkomsten met burens geweest. Er zijn in die fase onderwerpen de revue gepasseerd die onder meer ging over de calamiteitenroute. Nadat het ontwerp Tam-Omgevingsplan ter inzage gelegen had zijn er op basis de ingediende zienswijzen meerdere gesprekken geweest tussen initiatiefnemer en omwonenden over het voorkomen van wateroverlast bij (zware) regenbuien. Deze gaan vooral over civieltechnische maatregelen. Er zijn afspraken hierover gemaakt. Ook zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaar van de noordelijk gelegen bedrijfshallen waarbij een bedrijfshal die in



het oorspronkelijke plan gesloopt zou worden verkocht is aan deze ondernemer waarmee deze bedrijfshal behouden blijft. Het plangebied wordt daarmee kleiner. Met een andere inwoner zijn afspraken gemaakt over het behoud van een erfafscheiding en de overdracht van stukjes grond die al langer in gebruik zijn door deze persoon.

Duurzaamheid

Met de herontwikkeling van het voormalige Boerhofterrein wordt een locatie die ruimtelijk aan kwaliteit aan het inleveren was weer nieuw leven in geblazen. Het plan omvat de bouw van 28 zeer gewenste woningen. Het plan omvat de realisering van meerdere groenelementen waar in de huidige situatie zeer minimaal sprake van was zoals staat weergegeven in het inrichtingsplan in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3: inrichtingsplan



Kanttelingen

1.1 Bedrijfsbestemming

De (te behouden) bedrijfsbestemming ten noorden van het plangebied heeft een maximale milieucategorie 2. Geluidsonderzoek naar industrielawaai van dit bedrijf heeft aangetoond dat er ter plekke van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is. Omgekeerd worden de nabijgelegen functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

1.2 sociale woningbouw

In 2021 toen de initiatiefnemer de haalbaarheid van het plan onderzocht waren er geen eisen tav sociale woningbouw. Het college heeft in 2022 besloten in principe mee te werken aan het plan op basis van het beleidsuitgangspunt van destijds 25% sociale woningbouw en was initiatiefnemer erkentelijk dat dit uitgangspunt onderdeel kon worden van het plan. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer een afspraak gemaakt met Salland Wonen voor de realisatie van de eerder genoemde 7 sociale huurwoningen in de vorm van rijwoningen.

Financiën en fiscale aspecten

De realisatie van het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden verhaald middels leges, via de anterieure overeenkomst en via een addendum op deze overeenkomst. Met het sluiten van deze anterieure overeenkomsten is afgesproken dat financiële zekerheid wordt geboden. Met het sluiten van de anterieure overeenkomsten is ook afgesproken dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening en risico van initiatiefnemer komt.

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 bij de Raad van State. Wanneer deze termijn is afgelopen en er is geen beroep ingediend is het plan onherroepelijk.

Communicatie

Het vastgestelde Tam-Omgevingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

Bijlage 1 Tam-Omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie aan Stellingmolen

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

61751-2025

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 september 2026

Besluit:

1. Het Tam-Omgevingsplan 11 woningbouw voormalige Boerhoflocatie bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250003-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel en deze met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden.

Aldus besloten in de vergadering van 1 oktober 2026.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema