Gemeente Raalte

PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan De Veldegge Noord
Zaaknummer	61731-2025
B&W vergadering	6 januari 2026
Agendacommissie	18 december 2025
Raadsvergadering	22 januari 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten, 06-57937268, robert.voeten@raalte.nl Dennis Elshof, 06-19630674, dennis.elshof@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

Bijlage 1	Tam-Omgevingsplan 13 De Veldegge Noord
Bijlage 2	Financiële verkenning

Gemeente Raalte

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	22 januari 2026
Zaaknummer	61731-2025
Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan De Veldegge Noord
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Robert Voeten, 06-57937268, robert.voeten@raalte.nl Dennis Elshof, 06-19630674, dennis.elshof@raalte.nl

Samenvatting

Er is veel behoefte aan woningen, ook in Heeten. In De Veldegge-Noord, het gebied tussen de N332 en de bestaande wijk De Veldegge, zijn ongeveer 90 nieuwe woningen gepland. Inwoners van Heeten hebben aangegeven wat zij belangrijk vinden voor de nieuwe woonlocatie. Er komen zowel duurdere als betaalbare woningen, waarvan 10 rug-aan-rugwoningen en 24 huurwoningen via Salland Wonen. Ook is er plek voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Op meerdere plekken komen er wadi's, waar regenwater in de grond kan zakken. En er is voldoende ruimte voor groen, parkeren, spelen en ontmoeten. Het ontwerp omgevingsplan dat dit planologisch-juridisch mogelijk maakt heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2025 ter inzage gelegen. Er waren aanvankelijk twee zienswijzen ingediend. Na overleg met beide indieners zijn deze zienswijzen ingetrokken. Daarom wordt voorgesteld om het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het Tam-Omgevingsplan 13 De Veldegge Noord bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250005-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met het openen van de grondexploitatie voor het project De Veldegge Noord conform de in de bijlage opgenomen financiële verkenning.

Inleiding

In Heeten is veel behoefte aan woningen. In het plangebied (zie afbeelding 1) tussen het zonnepark en de wijk De Veldegge is het financieel en ruimtelijk haalbaar om 90 woningen te realiseren waar behoefte aan is. Plannen voor het gebied zijn in afstemming met onder andere de omgeving, Plaatselijk Belang Heeten, Heeten Woont en ketenpartners uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan 'Heeten, De Veldegge Noord' (zie afbeelding 2). Ook is gesproken met Endona. De Veldegge Noord betreft in zijn huidige vorm een soort 'restgebied' dat in eigendom is bij de gemeente Raalte en tijdelijk in gebruik is gegeven voor agrarisch gebruik. Door invulling van dit deelgebied wordt de Veldegge afgerond.
Het plan heeft de ambitie om een prettige, groene woonomgeving te worden met een gevarieerd woningaanbod, dat aansluit bij de behoefte in Heeten. Het plan biedt in afstemming met Salland Wonen ruimte aan een mix van 24 sociale huurwoningen, 14 goedkope koopwoningen, 26 betaalbare koopwoningen en 26 dure woningen. Er komen 8 vrijstaande woningen, 20 twee-onder-één-kapwoningen, 10 rug-aan-rugwoningen en 52 rijwoningen.
Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de versnelling van de bouwopgave. Door de realisatie van dit plan wordt de voorraad levensloopbestendige woningen vergroot. Het toevoegen van een groot aandeel betaalbare rijwoningen, nieuwe, kleinere woonconcepten zoals rug-aan rug woningen en een substantieel aandeel (kleinere, levensloopbestendige) sociale huurwoningen, wordt gefocust op de ambities uit het programma Wonen om

gericht woningtypen toe te voegen waar behoefte aan is. Een deel van het woningbouwprogramma bevordert doorstroming. Deze mix aan woningen is geschikt voor een verscheidenheid aan doelgroepen; jong, oud, huurder en koper. Op meerdere plekken komen er wadi's, waar regenwater in de grond kan zakken. En er is voldoende ruimte voor groen, om te spelen en elkaar te ontmoeten.

Het plan dat nu voorligt draagt bij aan de woningbouwopgave voor Raalte en de regio. Er wordt voldaan aan de ambities op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid, sociale woningbouw in kleine kernen. Het plan past daarmee binnen de regionale woondeal.

De Veldegge Noord wordt voor autoverkeer ontsloten via de Sinterstraat en de Meilerstraat. Voor langzaamverkeer is een verbinding door de Veldegge Noord die aansluit op de Johannalaan en de Veldeggerweg. Dit is een alternatief naast de minder veilig ervaren Holterweg. Het bestaande woonperceel Johannalaan 39 ligt in het plangebied en heeft in het huidige omgevingsplan al een woonbestemming. Deze is daarom buiten het voorliggende Tam-omgevingsplan gehouden. Bestaande bomen zijn zorgvuldig ingepast.
Vanuit het plan wordt er een fiets- voetpad gerealiseerd rechtstreeks naar het sportcomplex / kindcentrum. De exacte locatie van de aansluiting wordt in het vervolgtraject afgestemd op de ontwikkelingen op het sportcomplex / kindcentrum.
Gedurende de aanlegfase wordt bouwverkeer ontsloten via een tijdelijke bouwweg die aan de zuidzijde aansluit op de rotonde in de Holterweg. Dit om bouwverkeer door de bestaande woonwijken zo veel mogelijk te voorkomen.

Hogere waarde geluid
Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Er zijn overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde (toetsing Wgh) ten gevolge van de N332 op 10 woningen; de hoogste geluidbelasting bedraagt 53 dB(A). Daarmee is er geen overschrijding van de grenswaarde. Deze bedraagt immers 60 dB(A). Voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde geluid heeft tegelijk met het ontwerp Tam-omgevingsplan het ontwerpbesluit hogere waarde geluid ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Gewasbeschermingsmiddelen
In de landbouw worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt die onkruid bestrijden of gewassen beschermen tegen schimmels, insecten of andere schadelijke organismen. De Raad van State heeft bij meerdere zaken hierover geoordeeld dat bij het toestaan van (nieuwe) woningen in de nabijheid van agrarisch bestemde gronden een zogenaamde spuitvrije zone moet gelden in het kader van de volksgezondheid. In deze zone mogen geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Vuistregel is een zone van 50 meter rondom de grens van de woonbestemming. Deze is bij onderhavig plangebied toegepast. Dit betekent dat de gronden aan de zuidoostkant van het plangebied (langs de Veldeggerweg) en de gronden onder het zonnepark zijn betrokken bij het plangebied. Hier is de agrarische bestemming één op één overgenomen met de toevoeging dat gewasbeschermingsmiddelen niet zijn toegestaan.

Bezonningsstudie
Het nadeel van bomen naast een Zonnepark kan zijn dat bomen schaduw leveren vooral op het moment dat deze groter groeien. Mede daarom is gekozen om de laanbomen langs het Zonnepark uit te voeren in bomen van de 2^{e} grootte. Deze bomen zijn bij aanplant naar verwachting in 2027 / 2028 ca. 5 meter hoog en groeien in 25 jaar uit tot ca 15 meter hoog. De volwassen uitgegroeide maat van de bomen is in een uitgevoerde bezonningsstudie als uitgangspunt genomen. De conclusie van de studie is dat er slechts een minimale impact is op het zonneveld. Desondanks kan er sprake zijn van enige schade en/of nadeelcompensatie. Het rapport is met Endona gedeeld en met Endona zijn afspraken gemaakt over mogelijke nadelige effecten.

De plannen zijn uitgewerkt in een ontwerp Tam-omgevingsplan (zie afbeelding 3). Deze heeft van 2 oktober tot en met 12 november 2025 ter inzage gelegen. Er waren aanvankelijk twee zienswijzen ingediend. Na overleg met beide indieners zijn deze zienswijzen ingetrokken. Daarom wordt voorgesteld om het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen.

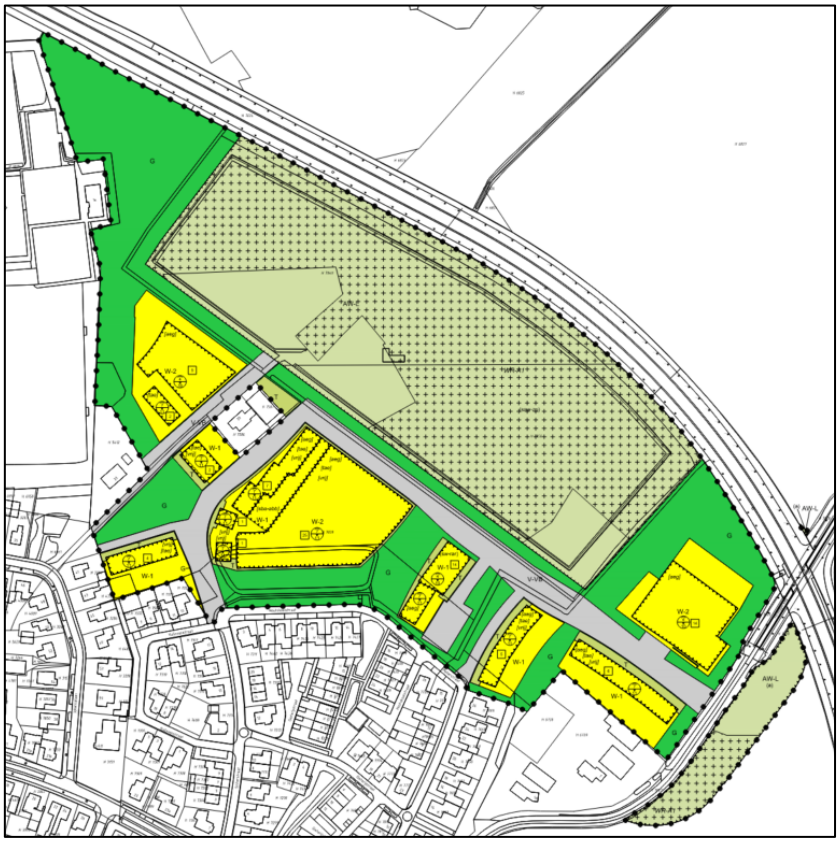
Uw College heeft het besluit hogere waarde geluid vastgesteld. Op het ontwerp (dat in dezelfde periode ter inzage heeft gelegen) waren geen zienswijzen binnengekomen.



Afbeelding 1: plangebied



Afbeelding 2: stedenbouwkundig plan



Afbeelding 3: verbeelding Tam-omgevingsplan 13 De Veldegge Noord

Beoogd effect

Het Tam-omgevingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de afgifte van de omgevingsvergunningen voor de bouw van de geplande 90 woningen.

Argumenten

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

Het omzetten van de agrarisch bestemming naar een combinatie van bestemmingen; Wonen, Tuin, Groen, Verkeer en Agrarisch voldoet aan de zogenaamde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (etfal) zoals dat heet in de Omgevingswet. Dit gebied is ruimtelijk te verantwoorden als locatie voor woningbouw. Daarnaast zijn de mileuaspecten geen belemmering voor de ontwikkeling. Op andere vlakken zijn er eveneens geen obstakels.

2.1 *Openen grondexploitatie*

Met het openen van de grondexploitatie kunnen de kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkeling De Veldegge Noord inzichtelijk worden gemaakt en worden beheerst.

Participatie

In februari 2023 zijn wensen en ideeën opgehaald voor het plangebied. Op 21 oktober 2024 is middels een bijeenkomst het concept-stedenbouwkundig plan voor De Veldegge-Noord gepresenteerd bij Brasserie Dertien in Heeten. Er is regelmatig afstemming geweest met Plaatselijk Belang en Heeten Woont. Zij hebben aangegeven in het vervolgtraject een rol in te willen vullen bij het peilen van interesse voor CPO('s) binnen de woningbouwontwikkeling van het plan. Het plan bestaat uit 90 woningen, waarvan 24 sociale huurwoningen (27%) Salland Wonen heeft meer woningen aangeboden gekregen, maar in afstemming hebben zij aangegeven voldoende te hebben aan 24 woningen in dit plan in Heeten.

Op 28 oktober heeft er (gedurende de inzageperiode van het ontwerp Tam-Omgevingsplan (2 oktober t/m 12 november 2025)) een inloopbijeenkomst over het plan voor De Veldegge Noord bij Brasserie 13 plaatsgevonden. Er waren circa 180 belangstellenden.

Duurzaamheid

De ambitie is om van De Veldegge Noord een groene prettige woonbuurt te maken. Bestaande bomen zijn zorgvuldig ingepast, de provincie heeft een vergunning verleend voor de geplande activiteiten in relatie tot (mogelijk) aanwezige vleermuis, wezel en egel. Nieuwe bomen zorgen voor verkoeling om hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan. De haag rondom het zonneveld blijft behouden. Groene erfafscheidingen met inheemse soorten zijn het uitgangspunt. Er worden voldoende waterbergende voorzieningen getroffen om het hemelwater op te vangen en infiltreren.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën en fiscale aspecten

De GREX van deze ontwikkeling sluit met een positief exploitatieresultaat (zie bijlage bij de motivering van het Tam-omgevingsplan waardoor het plan financieel uitvoerbaar is en mogelijke financiële gevolgen van risico's opgevangen kunnen worden.

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 13 De Veldegge Noord
Bijlage 2	Financiële verkenning

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,



de secretaris	de burgemeester
Monique van Esterik	Rob Zuidema

Gemeente Raalte

RAADSBESLUIT

Zaaknummer 61731-2025

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 januari 2026

Besluit:

1. Het Tam-Omgevingsplan 13 De Veldegge Noord bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250005-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd vast te stellen conform het raadsvoorstel.
2. De grondexploitatie voor het project De Veldegge Noord te openen.

Aldus besloten in de vergadering van 22 januari 2025.

de griffier	de voorzitter
Karin Zomer	Rob Zuidema