



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16
Zaaknummer	19992-2026
B&W vergadering	12 mei 2026
Agendacommissie	18 mei 2026
Raadsvergadering	11 juni 2026
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Behandelend ambtenaar	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Bijlage 1	Collegebesluit op principeverzoek dd. 14 januari 2025
Bijlage 2	Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16
Bijlage 3	Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	11 juni 2026
Zaaknummer	19992-2026
Onderwerp	Vaststelling Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16
Portefeuillehouder	Dhr. A.H. (Alexander) Kreule
Voor informatie	Robert Voeten telefoon: 0572-347826, e-mail: robert.voeten@raalte.nl

Samenvatting

Door aanpassing van het knooppunt Raalte zal de doorstroming en verkeersveiligheid op de N35 sterk worden verbeterd. Voor deze aanpassing is ruimte en daarmee het perceel Nieuwe Deventerweg 2 nodig. Dit project is een gezamenlijk initiatief van de provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, ProRail en de gemeente Raalte. In januari 2025 is het College akkoord gegaan met het principeverzoek van de eigenaren van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 voor de bouw van een nieuwe woning aan de Knapenveldsweg ter vervanging van hun huidige woning. Dit betreft een zwaarwegend maatschappelijk belang dat belangrijk is voor Raalte en de regio. Hiertoe is een ontwerp Tam-Omgevingsplan gemaakt. Dit plan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen ingediend en één zienswijze Proforma die niet is aangevuld met inhoudelijke punten waarmee deze niet is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Een andere zienswijze is ingetrokken. Er is daarmee sprake van twee zienswijzen. De zienswijzen en een ambtelijke aanpassing geven aanleiding om u voor te stellen het Tam-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Verwezen wordt naar het raadsvoorstel en de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16.

De provincie Overijssel heeft inmiddels overeenstemming bereikt met de eigenaren van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 over de aankoop van dit perceel waarmee er zekerheid is over de toevoeging van dit perceel aan het knooppunt Raalte.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 ontvankelijk te verklaren en deels gegrond;
2. Het Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240008-GV01 gewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 en deze met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden;
3. Na vaststelling van het Tam-Omgevingsplan de indieners van zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Inleiding

Op 14 januari 2025 is het College akkoord gegaan met het principeverzoek voor de bouw van een woning aan de Knapenveldsweg tussen de nrs. 14 en 16 (zie afbeelding 1). Dit collegebesluit is bijgevoegd. De achtergrond er van is dat het perceel waar de initiatiefnemers nu wonen (Nieuwe Deventerweg 2) nodig is voor aanpassing van het knooppunt Raalte ter verbetering van de doorstroming op de N35 en de verkeersveiligheid. De verbeteringen aan knooppunt Raalte zijn een gezamenlijk initiatief van de provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, ProRail en de



gemeente Raalte. De betrokkenheid van deze partijen toont het maatschappelijk belang van dit Tam-Omgevingsplan en het belang voor Raalte en de regio. Bij knooppunt Raalte komen de N35 en N348 samen en ligt de spoorlijn Zwolle-Almelo in de buurt. Er wordt een integrale oplossing voor deze verkeersstromen gezocht waarbij de toekomstige N348 onder de spoorlijn gelegd zal worden. Voor dit geheel is ruimte nodig, waaronder het perceel Nieuwe Deventerweg 2.

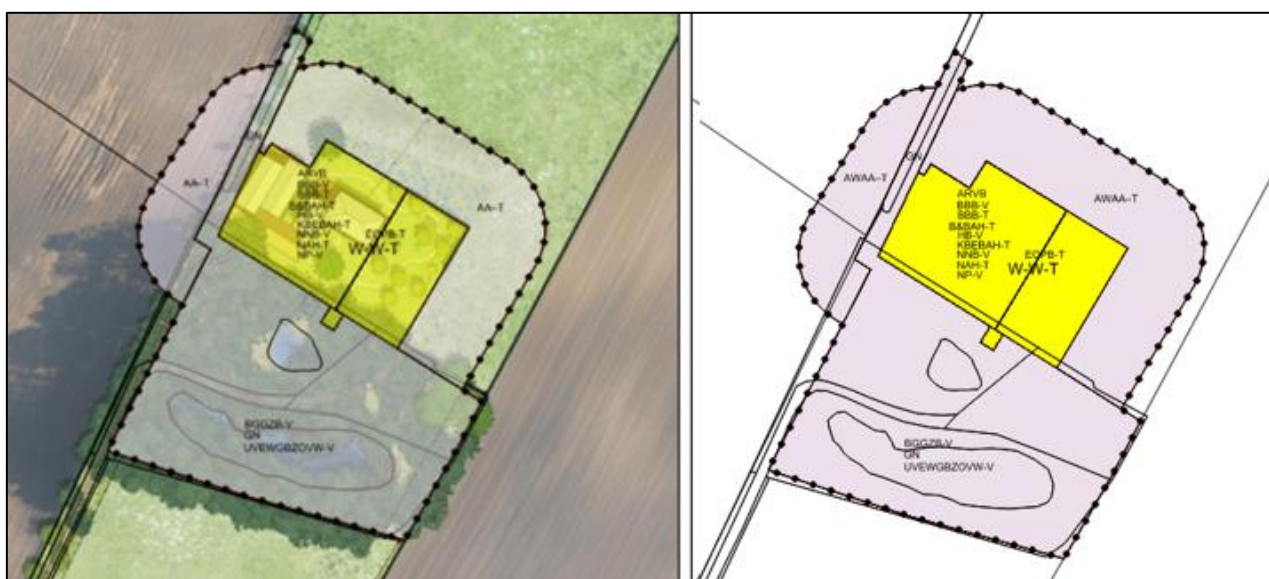
Het perceel aan de Knapenveldsweg is in het bezit van de initiatiefnemers en deze gebruiken het nu deels als paardenweide. Er staan tevens meerdere gebouwtjes waarvoor geen vergunning is afgegeven. Met uitzondering van één gebouwtje (16 m²) worden deze allemaal verwijderd. Het deel van het perceel waar de woning met bijgebouwen is voorzien heeft nu nog een agrarische bestemming. Deze wordt omgezet naar Wonen. Hierbij gaan inhoudelijk dezelfde regels gelden als nu bij de reguliere woonbestemming van toepassing is in het bestemmingsplan Buitengebied. De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast (zie afbeelding 2) en het bestaande bosje behoudt de natuurbestemming en wordt zelfs groter. In een straal van 20 meter zijn op de agrarische gronden rondom de woonbestemming het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten. Deze gronden vormen daarmee ook onderdeel van dit ontwerp Tam-Omgevingsplan (zie afbeelding 3).



Afbeelding 1: locatie Knapenveldsweg tussen 14 en 16



Afbeelding 2: landschappelijk inpassingsplan



Afbeelding 3: verbeelding bij het Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16



Het ontwerp Tam-Omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode vier zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze Proforma die niet is aangevuld met inhoudelijke punten waarmee deze niet is opgenomen in de Nota van Zienswijzen. Een andere zienswijze is ingetrokken. Er is daarmee sprake van twee zienswijzen. De zienswijzen en een ambtelijke aanpassing geven aanleiding om het voorstel te doen om de gemeenteraad voor te stellen het Tam-Omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Verwezen wordt naar het raadsvoorstel en de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16.

Beoogd effect

Ter plekke wordt de agrarische bestemming omgezet naar de woonbestemming ten behoeve van de bouw van de woning. Inhoudelijk heeft deze dezelfde regels als de woonbestemming onder het bestemmingsplan Buitengebied (nu tijdelijk omgevingsplan). De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting verankerd in het Tam-omgevingsplan. Met deze ontwikkeling kan de provincie Overijssel het perceel aan de Nieuwe Deventerweg 2 aankopen ten behoeve van de ontwikkeling van het knooppunt Raalte.

Argumenten

1.1 *de zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het Tam-Omgevingsplan*

De eerste zienswijze is van iemand die op circa 500 meter afstand woont van het plangebied en vraagtekens plaatst bij meerdere aspecten die verband houden met deze ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat onder meer om een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), de aspecten geluid en leefklimaat, de geplande paardenstallen, de natuurbestemming en het participatietraject. Hij verzoekt om aanvullend onderzoek, juridische borging van de paardenstallen en een hernieuwde en inzichtelijke belangenafweging.

In het Tam-Omgevingsplan wordt uitgebreid uit de doeken gedaan waarom deze ontwikkeling voldoet aan ETFAL. Er is geen aanvullend akoestisch onderzoek nodig omdat een woning geen geluidveroorzakende functie betreft. Het houden van paarden als hobby is toegestaan binnen de woonfunctie. Wat betreft de natuurbestemming wordt er per saldo circa 200 m² natuurbestemming aan toegevoegd. Voordat het ontwerp Tam-Omgevingsplan ter inzage werd gelegd heeft de initiatiefnemer overlegd gevoerd met meerdere buurtbewoners.

De tweede zienswijze is van de eigenaar van de agrarische gronden ten oosten van het plangebied. Hij merkt een aantal onvolkomenheden en foutjes op in de memo spuitzonering. Deze worden aangepast. Hij stelt ook dat het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op zijn perceel onder druk komt te staan. Het Tam-Omgevingsplan legt geen beperkingen op aan zijn perceel waarmee dit niet aan de orde is. Voorts zal de struweelhaag op de erfgrens met zijn perceel een halve meter naar binnen worden geplaatst. Het landschappelijk inpassingsplan zal hierop worden aangepast.

Voor de exacte beantwoording van de twee zienswijzen wordt verwezen naar de bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16'.

Als ambtelijke aanpassing wordt voorgesteld om de regels en verbeelding in lijn te brengen met het landschappelijk inrichtingsplan door de maximaal toegestane vierkante meters bijgebouwen te maximeren op 250.

2.1 *Het TAM-omgevingsplan voldoet aan een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL)*

Het Tam-Omgevingsplan omvat het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor de bouw van de woning. Ook is het vergroten van de natuurbestemming er onderdeel van en ook het uitsluiten van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden rondom de toekomstige woonbestemming. Dit voldoet aan de zogenaamde 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL) zoals dat heet in de Omgevingswet.

2.2 *Het wijzigen van de bestemming is niet beperkend voor omliggende bedrijven*

Ten westen van de toekomstige woonbestemming ligt een agrarisch bedrijf. Deze wordt niet in haar bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden beperkt.



- 2.3 *Overeenstemming provincie Overijssel – eigenaren perceel Nieuwe Deventerweg 2*
De provincie Overijssel en de eigenaar van het perceel Nieuwe Deventerweg 2 hebben overeenstemming bereikt over de aankoop van het perceel behorende bij Nieuwe Deventerweg 2. Hiermee is er zekerheid dat deze gronden beschikbaar komen voor de aanpassing van knooppunt Raalte.
- 3.1 *De indieners van de zienswijzen zijn al op de hoogte gebracht van het besluit van het College om de gemeenteraad voor te stellen het Tam-Omgevingsplan vast te stellen. Hieropvolgend worden zij ook op de hoogte gebracht van het raadsbesluit en het vervolg van het proces (beroepsperiode).*

Participatie

Voordat het ontwerp Tam-Omgevingsplan ter inzage gelegd werd heeft de initiatiefnemer met meerdere omwonenden contact gehad over de plannen. Eén van deze burens heeft zorgpunten geuit. Het gaat dan over de door hen genoemde nadelige effecten op natuur en omliggende percelen en het toestaan van extra versterking in het buitengebied terwijl de gemeente dit tegelijkertijd wenst te voorkomen.

Met twee indieners van een zienswijze is ambtelijk overleg geweest. Eén zienswijze is ingetrokken.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in de Omgevingswet. Bij de aanvraag omgevingsvergunning-bouw voor de woning zal aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moeten worden voldaan. Gevolg hiervan is dat de nieuwe woning energiezuinig dient te zijn.

In het ontwerp voor de woning is veel groen (bloemrijk grasland, heesters en bomen) en schaduw aangebracht, de hoeveelheid verhard oppervlak is beperkt. De benodigde verharding zal zoveel mogelijk worden uitgevoerd in halfverharding en grasbeton. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Kanttekeningen

Om te waarborgen dat in de directe omgeving van het woonperceel geen blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen kan plaatsvinden, is rondom het toekomstige woonperceel in het Tam-Omgevingsplan een beschermingszone van 20 meter opgenomen waarbinnen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch is uitgesloten. Tezamen met meerdere locatie-specifieke maatregelen en eigenschappen zorgen deze voor een effectieve afscherming. Aan de westzijde is de afstand met de landbouwgrond zelfs 25 meter vanwege de ligging van een natuurbestemming van 5 meter breed. Dit betreft bosplantsoen met meerlagige begroeiing. Hierdoor worden luchtstromen sterk afgeremd en blijft druppelvormige drift achter. De positionering van de bijgebouwen bij de toekomstige woning zorgen eveneens voor afscherming van drift aan deze zijde. Aan de oostgrens is sprake van de aanleg van een wintergroene haag die als filter voor driftdeeltjes fungeert. Deze haag wordt een halve verplaatst maar doet niets aan de afscherming. Hier is de afstand tussen de perceelsgrens met de woonbestemming 25 meter. Aan de zuidzijde is de afstand tot agrarische grond (eigendom initiatiefnemer) meer dan 50 meter. Aan de noordzijde is deze afstand minder en is eveneens eigendom van de initiatiefnemer die geen gebruik maakt van gewasbeschermingsmiddelen.

Financiën en fiscale aspecten

De totale ontwikkeling wordt geheel financieel gedragen door de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met hen waarin eventuele nadeelcompensatie voor rekening van hen is.

Vervolg

Mits u het Tam-Omgevingsplan vaststelt, zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van



State (beroepsperiode). Mits geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na de beroepsperiode in werking.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van uw besluit.

Bijlagen

Bijlage 1	Collegebesluit op principeverzoek dd. 14 januari 2025
Bijlage 2	Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16
Bijlage 3	Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Rob Zuidema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

19992-2026

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen conform de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 ontvankelijk te verklaren;
2. Het Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20240008-GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen conform de Nota van Zienswijzen Tam-Omgevingsplan 8 Knapenveldsweg tussen 14 en 16 en deze met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden;
3. De indieners van de zienswijzen op de hoogte te brengen van het raadsbesluit.

Aldus besloten in de vergadering van 11 juni 2026.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Rob Zuidema