



## PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

### Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Onderwerp             | Vaststellen TAM-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg<br>47/47a/47b/47c Raalte |
| Zaaknummer            | 9313-2026                                                              |
| B&W vergadering       | 17 maart 2026                                                          |
| Agendacommissie       | 23 maart 2026                                                          |
| Raadsvergadering      | 16 april 2026                                                          |
| Portefeuillehouder    | Dhr. R (Roelof) Bisschop                                               |
| Behandelend ambtenaar | Dennis Witteveen                                                       |
| Fatale termijn(en)    |                                                                        |

### Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

Bijlage 1 TAM-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c Raalte incl. bijlagen



## RAADSVOORSTEL

|                    |                                                                     |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Raadsvergadering   | 16 april 2026                                                       |
| Zaaknummer         | 9313-2026                                                           |
| Onderwerp          | Vaststellen TAM-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c Raalte |
| Portefeuillehouder | Dhr. R (Roelof) Bisschop                                            |
| Voor informatie    | Dennis Witteveen                                                    |

### Samenvatting

Het agrarisch bedrijf aan de Raarhoeksweg 47 (a, b en c) is in transitie naar een regeneratief en multifunctioneel agrarisch bedrijf. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan de realisatie van 12 recreatiewoningen. Het plan voldoet aan het provinciale beleid van Overijssel voor nieuwe recreatiewoningen, aan het gemeentelijke beleidsplan Recreatie en Toerisme (2017–2020) en aan de regeling Erven in Beweging (onderdeel Schuur voor Schuur).

Om de 12 recreatiewoningen te realiseren moet in totaal 1038 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Op het eigen erf wordt een ligboxenstal van 680 m<sup>2</sup> gesloopt. Daarnaast worden op de adressen Nijverdalseweg 51 en 53 in Mariënheem drie gebouwen (180 m<sup>2</sup>) en aan de Linderteseweg 34 in Mariënheem twee gebouwen (181 m<sup>2</sup>) gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde sloopmeters. Voor het agrarisch bedrijf wordt een uitzondering gemaakt op de voorwaarde dat geen extra bebouwing mag worden toegevoegd: uitbreiding blijft mogelijk wanneer dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, bijvoorbeeld vanwege milieu- of dierenwelzijnseisen.

Daarnaast wordt de ligboxenstal (Raarhoeksweg 47b) verbouwd tot educatie- en verwerkingsruimte. Dit past binnen de mogelijkheden van Erven in Beweging voor vervolgfuncties van vrijkomende agrarische bebouwing. Ook worden kweekkassen met een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> gerealiseerd, passend binnen de agrarische bestemming.

Het college van B&W heeft op 28 januari 2025 positief besloten op het principeverzoek. Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan 10 heeft van 24 december 2025 tot en met 3 februari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn twee ambtshalve aanpassingen noodzakelijk. Daarom wordt voorgesteld het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Beslispunten

1. Het Tam-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c Raalte bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250002 - GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden.

### Inleiding

Het melkveebedrijf aan de Raarhoeksweg 47 beschikt over circa 20 hectare landbouwgrond en een vergunde veestapel van ongeveer 65 melkkoeien met jongvee. De bedrijfsgebouwen zijn de afgelopen jaren verhuurd



geweest. Het erf omvat twee bedrijfswoningen, één bijgebouw en drie agrarische bedrijfsgebouwen (zie afbeelding 1 en 3).

Erve Westenenk wil transformeren naar een erf met diverse maatschappelijke functies, waar wonen, werken, recreëren, verbinden en kennisdelen centraal staan. De landbouwgronden en gebouwen worden multifunctioneel ingezet. Een kudde vleesvee blijft aanwezig en wordt gehuisvest in de grote loods (47c) en de ligboxenstal.

Voor de 12 recreatiewoningen is een plan gemaakt (zie afbeelding 3). De 12 recreatiewoningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen die tijdens een kort of langer verblijf werken aan een gezonde en duurzame leefstijl. De woningen worden gebouwd met circulaire principes en eigen bouwmaterialen.

Om de 12 recreatiewoningen te realiseren moet in totaal 1038 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Op eigen erf wordt een schuur met een oppervlakte van 680 m<sup>2</sup> gesloopt en ingezet als compensatie voor de Schuur voor Schuur-regeling.

De overige sloopmeters zijn afkomstig van Nijverdalseweg 51 en 53 Mariënheem en Linderteseweg 34 Raalte. Bij Nijverdalseweg 51/53 worden 3 schuren gesloopt die samen een oppervlakte hebben van 181 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 4). Bij Linderteseweg 34 worden 2 schuren gesloopt die samen een oppervlakte hebben van 180 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 5).

Daarnaast is het plan om de ligboxenstal om te bouwen naar een verwerkingsruimte voor de groenteteelt (circa 180 m<sup>2</sup>) en een educatieruimte (circa 480 m<sup>2</sup>) voor het organiseren van verschillende soorten bijeenkomsten en om rondleidingen te geven.

Op het erf staat nu een kweekkas met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Het is de bedoeling om de oppervlakte van de kweekkas uit te breiden naar 500 m<sup>2</sup>.

De sleufsilo's op het erf worden verwijderd. Het puin hiervan wil de initiatiefnemer gebruiken op het erf voor het aanleggen van nieuwe toegangspaden. Ook wordt het gehele perceel landschappelijk ingepast.

### *Twee ambtshalve wijzigingen*

#### *Ambtshalve wijziging 1*

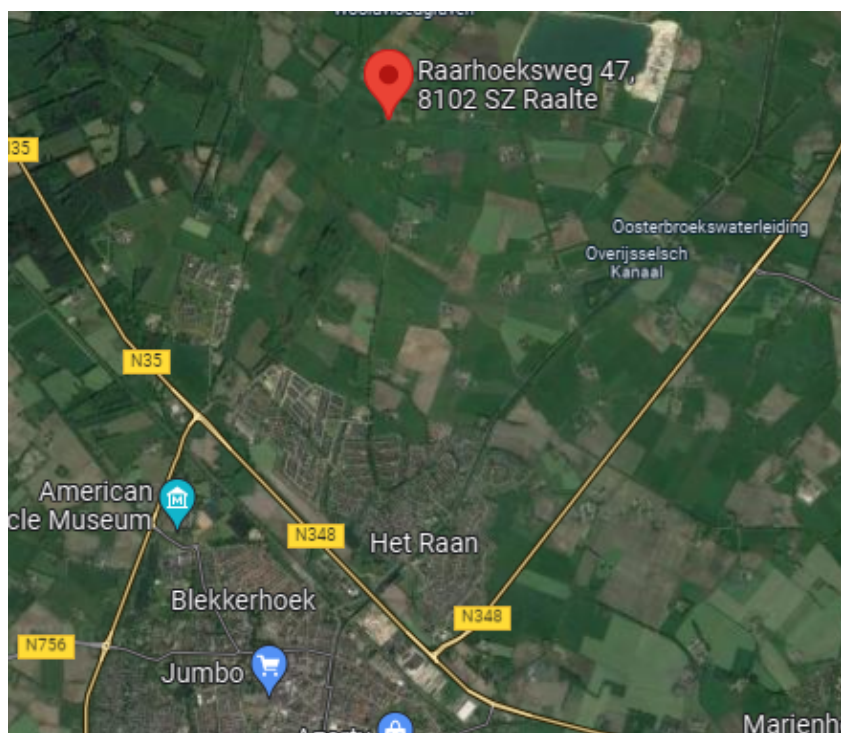
Waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op het plan een reactie gegeven dat bestond uit 2 onderdelen: Het waterschap Drents Overijsselse Delta vroeg om een betere onderbouwing van de wateraspecten. Deze is aangeleverd en akkoord bevonden door het waterschap. En toegevoegd aan bijlage 4 van het plan. Daarnaast worden enkele bomen toegevoegd binnen de 5-meter beheerzone langs de sloot van het waterschap. Het waterschap heeft bevestigd dat dit geen belemmering vormt voor onderhoud, omdat de sloot vanaf de andere zijde wordt onderhouden.

#### *Ambtshalve wijziging 2*

Binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie – 1 ontbrak het bouwvlak. Omdat recreatiewoningen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, wordt het bouwvlak alsnog toegevoegd.



Afbeelding 1: luchtfoto Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c (met rode kruis het gebouw dat gesloopt wordt)



Afbeelding 2: luchtfoto omgeving



Afbeelding 3: plan



Afbeelding 4: te slopen schuren bij Nijverdalseweg 51/53 Mariënheem



*Afbeelding 5: te slopen schuren bij Linderteseweg 34 Raalte*

### Beoogd effect

Met dit plan wordt een toekomstbestendig agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt, gecombineerd met verblijfsrecreatie en educatie. Dit draagt bij aan de ontwikkeling van een duurzaam en vitaal buitengebied.

### Argumenten

#### 1.1 *Het plan voor het realiseren van 12 recreatiewoningen voldoet aan het beleid van de provincie Overijssel voor nieuwe recreatiewoningen;*

In de provinciale Omgevingsverordening Overijssel staat dat er alleen nog ruimte geboden voor de bouw van nieuwe recreatiewoningen als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er moet sprake zijn van een innovatief concept;
2. Verzekerd is dat recreatiewoningen bedrijfsmatig geëxploiteerd en verhuurd worden;
3. De recreatiewoningen in de vorm van een complex van recreatiewoningen worden gerealiseerd;

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat er sprake is van een innovatief concept omdat de recreatiewoningen onderdeel uitmaken van een verbreding van het agrarisch bedrijf met nieuwe functie. Dit in combinatie met de verschillende doelgroepen voor de recreatiewoningen kunnen we de recreatiewoningen beleidsmatig qua innovatief concept onderbouwd worden. De provincie Overijssel heeft ook aangegeven dat aan de overige 2 voorwaarden wordt voldaan omdat de recreatiewoningen onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf en de initiatiefnemer heeft aangegeven dat er niet permanent bewoond gaat worden. Dit is ook vastgelegd met een regel in het TAM- Omgevingsplan. Daarnaast worden er meerdere recreatiewoningen gerealiseerd. Hierdoor is er sprake van een complex van recreatiewoningen.

#### 1.2 *Het plan voor het realiseren van 12 recreatiewoningen voldoet aan het beleidsplan recreatie en toerisme (2017-2020)*

In het beleidsplan staat dat Raalte beschikt over een divers en kwalitatief hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatie. Er zijn meerdere campings, bungalowparken, mini-campings, hotels, groepsaccommodaties en een scala aan kleinschalige verblijfsmogelijkheden (plattelandskamers, B&B's etc.). Wij zetten primair in op het behoud van de diversiteit en het op peil houden van de kwaliteit van de accommodaties.

Grootschalige ontwikkelingen



Bij nieuwe grootschaliger vormen van verblijfsrecreatie, zoals een nieuw hotel, groepsaccommodatie of camping, maken wij per situatie een afweging. Wij zien op dit moment geen tekort aan overnachtingsmogelijkheden. Wij zien daarom vooral ruimte voor initiatieven die iets nieuws toevoegen aan het bestaande aanbod en passend zijn in de omgeving waarin de accommodatie gepland is. Dat een initiatief iets nieuws toevoegt aan het bestaande aanbod kan bijvoorbeeld blijken uit een vernieuwend bedrijfsconcept of een bijzondere accommodatievorm.

### Toetsing plan:

Er is sprake van een vernieuwend bedrijfsconcept omdat het gaat om de transitie van een agrarisch bedrijf met bijbehorende recreatieve tak. Het plan wordt opgezet vanuit circulariteit waarbij het uitgangspunt is dat de recreatiewoningen worden gebouwd van eigen geproduceerde bouwstoffen. De doelgroep van de recreatiewoningen zijn om mensen beter bewust te maken van de herkomst van hun voedsel en voor een gezonde leefstijl. De gasten van de recreatiewoningen kunnen verschillende arrangementen afnemen voor het onder begeleiding helpen op de boerderij of een coaching sessie te boeken. Het plan draagt bij aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie zoals beschreven in het beleidsplan.

### 1.3 De locatie van de 12 recreatiewoningen is ruimtelijk gezien akkoord

De 12 recreatiewoningen worden in een rechtlijnige opzet gesitueerd wat aansluit bij de overige bebouwing op het erf. De landschappelijke inpassing sluit aan bij landschapstype dekzandlaagte. De locaties van de recreatiewoningen is met een regel vastgelegd. Met hierbij ook de mogelijkheid om van de locatie af te wijken mits de nieuwe locatie vanuit stedenbouw akkoord wordt bevonden.

### 1.4 Het plan voor het realiseren van 12 recreatiewoningen voldoet aan de voorwaarden uit Erven in beweging.

Om de oppervlakte van de gebouwen die gesloopt moeten worden te bepalen wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel uit Erven in beweging.

| Oppervlakte extra <sup>4</sup> te bouwen | Bouw / sloopverhouding | Rekenvoorbeeld                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tot 100 m <sup>2</sup>                   | 1:1                    | 100m <sup>2</sup> extra bouwen = 100m <sup>2</sup> slopen                                                                                                                                                                                |
| 101 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>  | 1:2                    | 300m <sup>2</sup> extra bouwen = 500m <sup>2</sup> slopen<br>(100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> sloop<br>200m <sup>2</sup> = 400m <sup>2</sup> sloop<br>Totaal: 500m <sup>2</sup> )                                                  |
| 501 m <sup>2</sup> en meer               | 1:3                    | 700m <sup>2</sup> extra bouwen = 1500m <sup>2</sup> slopen<br>(100m <sup>2</sup> = 100m <sup>2</sup> sloop<br>400m <sup>2</sup> = 800m <sup>2</sup> sloop<br>200m <sup>2</sup> = 600m <sup>2</sup> sloop<br>Totaal: 1500m <sup>2</sup> ) |

De 12 recreatiewoningen krijgen samen een oppervlakte van 546 m<sup>2</sup>. In onderstaande tabel is uitgewerkt hoeveel er gesloopt moet worden.

| Oppervlakte extra te bouwen             | Bouw/sloopverhouding | Benodigde sloopmeters               |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Tot 100 m <sup>2</sup>                  | 1:1                  | 100 X 1 = 100 m <sup>2</sup>        |
| 101 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup> | 1:2                  | 400 X 2 = 800 m <sup>2</sup>        |
| 501 m <sup>2</sup> en meer              | 1:3                  | 46 x 3 = 138 m <sup>2</sup>         |
| Totaal                                  |                      | (100+800+138 =) 1038 m <sup>2</sup> |

Op eigen erf wordt een schuur met een oppervlakte van 680 m<sup>2</sup> gesloopt. Er zijn nog (1038-680=) 358 m<sup>2</sup> aan resterende sloopmeters nodig.

Deze sloopmeters zijn afkomstig van 2 adressen. Op het adres Linderteseweg 34 Raalte worden 2 schuren gesloopt die samen een oppervlakte van 180 m<sup>2</sup> hebben. Op de adressen Nijverdalseweg 51 en 53 Mariënheem worden 3 schuren gesloopt die samen een oppervlakte van 181 m<sup>2</sup> hebben. Hiermee wordt in totaal 361 m<sup>2</sup> gesloopt. Daarmee zijn voldoende sloopmeters gevonden.

### 1.5 Voor het agrarisch bedrijf blijven mogelijkheden om in beperkte mate nieuwe gebouwen te realiseren.

Bij deelname aan de Schuur voor Schuur-regeling is normaal gesproken een voorwaarde dat de bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt vastgelegd en dat er geen mogelijkheden zijn om deze oppervlakte aan



bebouwing uit te breiden. De initiatiefnemer heeft gevraagd om een uitzondering op deze voorwaarde te maken omdat anders het agrarisch bedrijf geen toekomstperspectief heeft. Er kunnen dan namelijk geen nieuwe gebouwen gerealiseerd worden wanneer dit noodzakelijk is vanwege veranderende milieu- of dierenwelzijnseisen. Het voorstel is om in afwijking van het beleid het agrarisch bedrijf 10% uitbreidingsmogelijkheid te bieden t.o.v. de bestaande gerealiseerde gebouwen. Dit is toegestaan mits deze nieuwe gebouwen noodzakelijk zijn voor het doelmatig kunnen blijven uitvoeren van het agrarisch bedrijf (bijv. omdat milieu- of dierenwelzijnseisen dit vragen). Hiermee behoudt het agrarisch bedrijf toekomstperspectief omdat ze nieuwe gebouwen voor het agrarisch bedrijf kunnen realiseren. De bestaande gebouwen hebben een oppervlakte van 2.776 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er maximaal 278 m<sup>2</sup> aan extra bebouwing gerealiseerd mag worden.

### *1.6 De educatie- en verwerkingsruimte voldoet aan de voorwaarden uit Erven in beweging.*

Het plan om de ligboxenstal te transformeren tot educatie- en verwerkingsruimte past binnen de mogelijkheden om een vervolgfunctie te geven aan een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw.

### *2.1 Het omgevingsplan met ingang van zes weken inwerking te laten treden.*

In artikel 16:78, eerste lid van de Omgevingswet staat dat een omgevingsplan inwerking treedt op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Vanaf dat moment kunnen vergunningen voor woningen verleend worden mits er geen voorlopige voorziening is ingediend. Onder de oude wetgeving bij bestemmingsplannen was deze termijn 6 weken.

In artikel 6:7 van de Awb (algemene wet bestuursrecht) staat dat de termijn voor het indienen van een bezwaar- of beroepsschrift zes weken bedraagt. In artikel 8:81 van de Awb staat dat binnen deze termijn ook een verzoek tot een voorlopige voorziening kan worden gedaan. Deze termijn is met de Omgevingswet niet aangepast.

De termijnen van inwerkingtreding, bezwaar- en beroepsschrift en een voorlopige voorziening zijn niet gelijk aan elkaar. Dit vinden wij ongewenst en kan voor verwarring zorgen bij inwoners. Daarom is het voorstel om de termijn voor inwerkingtreding gelijk te trekken met de termijn waarbinnen beroep en voorlopige voorziening kan worden ingediend. Dit betekent dat het plan na 6 weken in werking treedt. U moet dit per plan besluiten.

## **Participatie**

De initiatiefnemer heeft voor het principeverzoek contact gehad met de burens. Daarnaast heeft hij voordat het plan ter inzage ging voor de burens drie bijeenkomsten georganiseerd om de plannen toe te lichten en vragen die er zijn te beantwoorden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met een aantal burens apart gesproken.

## **Duurzaamheid**

Het transitieplan voorziet in de opgaven die er liggen voor de boer vanwege de omschakeling van een gangbaar landbouwbedrijf naar een duurzaam, natuur inclusief en regeneratief landbouwsysteem.

## **Kanttekeningen**

N.v.t.

## **Financiën en Fiscale aspecten**

Het betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten (o.a. onderzoeken, procedure, ontwikkeling) voor de aanvrager/initiatiefnemer zijn. Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten waarbij het risico op planschade (nadeelcompensatie) bij de aanvrager komt te liggen. Er zijn geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente Raalte.

## **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. Wanneer



deze termijn is afgelopen en er is geen beroep ingediend is het plan onherroepelijk en kunnen de vergunningen voor de recreatiewoningen worden aangevraagd.

De initiatiefnemer wordt erop gewezen dat permanente bewoning van de recreatiewoningen niet toegestaan is.

### Communicatie

Er zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd over het ter inzage leggen van het vastgestelde Tam-Omgevingsplan.

### Bijlagen

Bijlage 1                      Tam-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c Raalte incl. bijlagen

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Monique van Esterik

de burgemeester  
Rob Zuidema



## RAADSBSLUIT

Zaaknummer

9313-2026

---

**De raad van de gemeente Raalte,**

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 maart 2026

**Besluit:**

1. Het Tam-Omgevingsplan 10 Raarhoeksweg 47/47a/47b/47c Raalte bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.TAM20250002 - GV01 met bijbehorende bestanden en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan met ingang van zes weken sinds de dag waarop het besluit is bekendgemaakt inwerking te laten treden.

Aldus besloten in de vergadering van 16 april 2026.

de griffier  
Karin Zomer

de voorzitter  
Rob Zuidema