



INFORMATIENOTITIE RAAD (TIJDELIJK NIET OPENBAAR)

Onderwerp	Voorlopige plannen herontwikkeling locatie vd Vechte Heino
Zaaknummer	6878-2021
B&W vergadering	26 januari 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Francisca Holtman telefoon: 0572-347852, e-mail:

Kennis te nemen van

De voorlopige plannen herontwikkeling locatie vd Vechte Heino .

Inleiding

Aanleiding

Bouwbedrijf Valk en ontwikkelaar Le Clercq zijn reeds enige tijd bezig met de voorbereiding van een herontwikkeling van voormalig tuincentrum vd Vechte in Heino. Dit conform het besluit van uw gemeenteraad in 2019 over het woningbouwproces in Heino waar deze locatie als herontwikkelingsgebiedje is benoemd.

“Hier is sprake van herontwikkeling van een locatie in het buitengebied nabij de kern met de bestemming Tuincentrum. De locatie is, gelet op de landschappelijke waarden van het gebied en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden, niet geschikt voor een toekomstgericht tuincentrum. Vanuit de reguliere Rood voor Rood regeling zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gering. De locatie biedt in het kader van deze brede woningbouwopgave echter kansen voor een kleinschalig (beperkt aantal woningen) en bijzonder/innovatief woonconcept. De ontwikkeling moet dan wel een toegevoegde waarde hebben op de reeds aanwezige woonmilieus in Heino en met zorg ingepast worden in het landschap. Een goede ruimtelijke kwaliteit is vanwege de hoge omgevingswaarden erg belangrijk. Een grootschalige ontwikkeling is dan ook ongewenst. Gedacht kan worden aan een ‘erfdeel’ of ‘knooperf’ concept met mogelijkheden voor (mantel-)zorg.”

Eigenaar Valk Bouwontwikkeling B.V. Daarle.
Kadastraal HNO01 sectie D perceelnummer 3715.
Perceel oppervlakte 8.823m2.



De eigen woning met enkele bijgebouwen in de zuidwest hoek van het perceel zijn in eigendom bij vd Vechte gebleven.

Waarom nu in de raad?

Het is niet gebruikelijk dat een voorlopig ontwerp aan uw raad ter informatie wordt voorgelegd alvorens ons college daarover een besluit heeft genomen. De plannen komen normaliter voor een principe besluit naar ons college met daarbij een verslag van het overleg van de initiatiefnemer met de buurt. Het collegebesluit is vervolgens openbaar en wordt gedeeld met uw raad.

Echter, gelet op recente vragen van raadsleden en de brief van de burgemeester om een standpunt in te nemen over de inzage in de plannen voor locatie vd Vechte, informeren wij u nu over de voorgenomen herontwikkeling. Dit vooruitlopend op de afspraken die wij met uw raad willen maken over informatievoorziening in zijn algemeenheid.

Hierbij overigens wel de kanttekening dat bijgevoegde onderbouwing van de voorgenomen plannen in ontwikkeling is in samenspraak met de ambtelijke organisatie. Tekst en tekening zullen nog op onderdelen aangepast worden, voordat deze aan de buurt worden gepresenteerd. Dat is ook de reden dat deze informatienotitie met bijlagen niet openbaar is op grond van artikel 10, lid 2 onder f Wet openbaarheid van bestuur:

- het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden;
- het verstrekken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie.

Nadat de buurt is geïnformeerd zal de informatie openbaar worden, op dit moment is echter nog geen exacte datum bekend.

Ons college heeft voor nu kennis genomen van de plannen, wij zullen een standpunt innemen bij de beoordeling van het principeverzoek.

Voorlopig ontwerp

De ontwikkelende partijen hebben in 2019 het Oversticht gevraagd advies uit te brengen over de mogelijkheden van woningbouw met inachtneming van de landschappelijke waarden in het gebied. Op basis daarvan is door Le Clercq een voorlopig ontwerp gemaakt. Deze is verder aangescherpt aan de hand van een overleg met onze vakspecialisten op locatie d.d. 1 oktober j.l. Tijdens dat overleg is overeengekomen om niet te spreken van een erfconcept, maar van landschappelijk wonen. Deze omschrijving sluit beter aan bij de inrichting van dit voorlopig ontwerp.

Ambtelijke beoordeling

Op 4 januari j.l. zijn de plannen in een intern overleg ambtelijk besproken. Op hoofdlijnen is het voorlopig ontwerp als positief beoordeeld. Voorwaarden vanuit het raadsbesluit zijn dat het een kleinschalig en bijzonder/innovatief woonconcept moet worden met een toegevoegde waarde op reeds aanwezige woonmilieus, met zorg ingepast in het landschap. Naar onze beoordeling voldoet dit plan daaraan. Het gaat om 11 woningen op een perceel oppervlakte van bijna 9.000m² (in vergelijking: de woningbouwontwikkeling aan de Molenweg gaat uit van ca 20 woningen per hectare). Er is veel ruimte voor bestaand en nieuw groen en ook vergroening en beleving van de naastgelegen Vloedgraven wordt bij het plan betrokken. De bebouwingstypologie is gedifferentieerd naar omvang en prijs, waardoor verschillende (elkaar versterkende) doelgroepen bediend worden met deels een gezamenlijk gebruik van onbebouwde en bebouwde ruimtes. De woningen worden in co-creatie en met eenheid in verscheidenheid ontworpen, zodat het qua beleving één geheel vormt en opgaat in het landschap. Een dergelijk woongebiedje is in Heino nog niet aanwezig en sluit aan bij de vraag en programmering.

Er zijn nog enkele kleine aandachtspuntjes o.a. qua parkeren en in de tekst van de onderbouwing moeten nog tekstuele aanpassingen komen (we spreken van een wetering (Heinose Vloedgraven) en niet van een beek, benoemen dat het gebiedje nabij het station is gelegen, de verwijzing naar de inbreng van ambtelijke medewerkers moet eruit etc.). Deze aanpassingen zijn echter goed realiseerbaar en zullen het ontwerp en de onderbouwing daarvan niet wezenlijk veranderen.

Informereren buurt

Er is besloten dat de initiatiefnemer de plannen aan de buurt kan gaan presenteren nadat de ambtelijke opmerkingen in de onderbouwing zijn verwerkt. De ontwikkelaar komt nog met een voorstel over de wijze waarop de direct omwonenden en het dorp zullen worden geïnformeerd, gelet op de Coronabeperkingen.

Daarnaast kan het voorlopig ontwerp geagendeerd worden voor bespreking met onze ketenpartners aan de Omgevingstafel IJsselland.

Kernboodschap

Kennis nemen van de voorlopige plannen voor herontwikkeling van locatie Van der Vechte in Heino.

Vervolg

Het college heeft voor nu kennis genomen van de concept plannen van de initiatiefnemer en zal een standpunt innemen bij de beoordeling van het principeverzoek. De voorliggende informatie wordt niet openbaar met u gedeeld. Op het moment dat de initiatiefnemer in gesprek gaat met omwonenden wordt u geïnformeerd dat de stukken niet meer niet-openbaar zijn; ze worden dan immers ook gedeeld met omwonenden. Op basis van de uitkomsten van de bespreking met de buurt en de ketenpartners zullen de plannen, al dan niet gewijzigd, voorgelegd worden aan het college voor een principe uitspraak over de start van een bestemmingsplanprocedure. Ook wordt er een anterieure overeenkomst met de aanvrager gesloten om de gemeentelijke kosten, inclusief mogelijke planschade, op de initiatiefnemer af te wentelen. Op het moment dat de officiële bestemmingsplanprocedure start bestaat er een mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door inwoners. Uw raad besluit uiteindelijk over vaststelling van het bestemmingsplan waarmee de herontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

Communicatie

De initiatiefnemer werkt binnenkort een plan van aanpak uit voor de communicatie met de buurt (hoe, wie, wanneer), met inachtneming van de Coronamaatregelen.

Bijlagen:

- Onderbouwing herontwikkeling Tuincentrum Van der Vechte Heino, 15 december 2020
- Analyse en advies Oversticht Heino tuincentrum vd Vechte 17 juli 2019

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema