Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Principe verzoek herontwikkeling locatie Van der Vechte Brinkweg Heino
Zaaknummer	**15767-2022** (principe verzoek 15856-2022 en parapluzaak 5315-2021)
B&W vergadering	1 maart 2022
Integrale advisering	R. Smetsers, M. Mondria, J. Hoppenbrouwer, Jeroen v. Leeuwe, Zeno v. Raan, R. Bugter, milieu OD
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Francisca Holtman

Bestuurssamenvatting

Er is een principe verzoek ingediend voor herontwikkeling tot woningbouw van het voormalig perceel van tuincentrum Van der Vechte aan de Brinkweg in Heino. Voorgesteld wordt in principe medewerking te verlenen aan de start van een bestemmingsplan herziening om de realisatie van het ingediende schetsplan d.d. 15 februari 2022 mogelijk te maken.

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met de start van een bestemmingsplan herziening voor de realisatie van het ingediende schetsplan d.d. 15 februari 2022 voor elf grondgebonden woningen op het voormalig perceel van tuincentrum Van der Vechte in Heino én herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning naar regulier wonen.
2. De initiatiefnemers te informeren over uw besluit middels verzending van bijgevoegde brief
3. De raad in kennis te stellen van dit besluit door toezending ervan;

Besluit



Inleiding

Valk Bouwontwikkeling B.V. en Le Clercq Projectontwikkeling B.V. hebben een principe verzoek ingediend voor de herontwikkeling tot woningbouw van het perceel van voormalig tuincentrum Van der Vechte aan de Brinkweg in Heino. Het betreft het perceel Kadastraal HNO01 sectie D perceelnummer 3715 met een oppervlakte van 8.823m2. Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. Om de voorgenomen plannen mogelijk te maken is een herziening nodig naar de bestemming 'Wonen'.

Beoogd effect

Na uw principe akkoord op de voorgenomen ontwikkeling kan een bestemmingsplan herziening gestart worden, zodat realisatie van de woningbouwplannen mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

Ad 1.1. De voorgenomen plannen sluiten aan bij de gewenste herontwikkeling van deze locatie naar de functie wonen

In 2018/2019 heeft de gemeente in samenspraak met het dorp een locatieonderzoek uitgevoerd naar nieuwe woningbouwmogelijkheden in Heino. In het kader van zuinig ruimtegebruik (Ladder Duurzame Verstedelijking) heeft de gemeente de verplichting onderzoek te doen naar mogelijke inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied of transformatielocaties in het buitengebied alvorens een uitleglocatie voor de gemeentelijke woningbouwopgave ontwikkeld mag worden. Uit het onderzoek is naast enkele inbreidingslocaties ook transformatie van het voormalig tuincentrum Van der Vechte naar voren gekomen.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het locatieonderzoek (23 mei 2019) kwalitatieve randvoorwaarden meegegeven voor de herontwikkeling van deze locatie naar de functie wonen: *"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."*

Ad 1.2. Er is veelvuldig overleg geweest met omwonenden

Zoals in de meegeleverde gespreksverslagen is te lezen hebben de initiatiefnemers veelvuldig overleg met omwonenden gehad. Samen met de buurt zijn wijzigingen in het oorspronkelijke schetsontwerp van 29 januari 2021 aangebracht, waar ook de stedenbouwkundigen van de gemeente in mee hebben gedacht. Een laatste overleg heeft op 27 januari j.l. plaatsgevonden met een tweetal vertegenwoordigers van direct omwonenden. Naar aanleiding van dit overleg en de afgesproken aanpassingen (w.o. architectuurvorm, maximale nok- en goothoogtes, één hoofdontsluiting met alleen een calamiteiten-/langzaam verkeersontsluiting aan de Brinkweg en een extra groenstrook aan de Stationsweg zijde) hebben de vertegenwoordigers laten weten in te kunnen stemmen met de plannen zoals die nu voorliggen.

Er zijn bij sommige buurtbewoners nog wel enige zorgen over de verkeersbewegingen en de reuring/het geluid dat een woongebiedje als deze met zich meebrengt. Begrijpelijk refereren buurtbewoners aan het beperkte gebruik van het perceel gedurende de afgelopen jaren, hoewel de vigerende bestemming het nog steeds mogelijk maakt dat zich een nieuw tuincentrum op de locatie vestigt. Gelet op de huidige bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' is niet te verwachten dat de nieuwe bestemming een (juridische) verslechtering geeft. De aantallen verkeersbewegingen bij de nieuwe functie wonen zijn passend gelet op het omliggend wegennet . De afstand tot nabij gelegen woningen vormt vanuit milieuoverwegingen geen belemmering.

Ad 1.3.1. Inhoudelijk toelichting schetsontwerp

Op basis van de door de raad meegegeven randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie, hebben initiatiefnemers advies gevraagd bij Het Oversticht. In de ruimtelijke verkenning van Het Oversticht wordt geconcludeerd dat *"deze locatie in de overgangszone in de dorpsrand zich qua ligging en recent gebruik goed laat transformeren naar een mix van doelgroepen en activiteiten met een bescheiden reuring". Waarbij een grotere dichtheid legitiem is."* Op basis van o.a. landschappelijke kenmerken is vervolgens aangegeven op welke wijze woningen aan het perceel toegevoegd kunnen worden met respect voor belangrijke groen- en natuurwaarden op het perceel én een goede landschappelijke inpassing. Dit advies is door initiatiefnemers als onderlegger gebruikt voor het schetsontwerp zoals die nu voorligt. Behoudenswaardige bomen op het terrein zijn ingemeten en vormen mede vertrekpunt voor de situering van de nieuwe bebouwing.

De locatie leent zich gezien de omvang, de landelijke setting en de unieke ligging nabij de kern van Heino voor een bijzondere invulling. Er wordt door initiatiefnemers ingespeeld op een 'meergeneratie-buurtje' waarbij verschillende leeftijdsgroepen in diverse koopprijs-segmenten bij en met elkaar kunnen wonen in een landschappelijke setting. Kernbegrippen die ze daarbij noemen zijn o.a.:
> Diversiteit in doelgroepen/woningen, jong en oud kan over en weer naar elkaar omzien en elkaar helpen (mantelzorg, oppas kinderen etc.);
> Duurzaam, natuur-inclusief en klimaat-adaptief;
> Verweven in het landschap, architectuur in eenheid met verscheidenheid;
> Gezamenlijk groen delen (boomgaard/pluktuin/speelplek);
> Hoge mate van collectiviteit (energievoorziening-mobiliteit-ontmoeting);
> Inrichting van het buurtje in co-creatie. De initiatiefnemers vragen van de toekomstige kopers een actieve rol in de ontwikkeling van hun woonsituatie en omgeving, maar ook een actieve betrokkenheid daarna.

Er zijn zes nieuwe woongebouwen in het plan opgenomen met daarbinnen elf wooneenheden (zeven rijwoningen en vier vrijstaand). Er is gekozen voor een mix aan woning typologieën en doelgroepen. Variërend van levensloopbestendige woningen, kleinere gezinswoningen/1- en 2persoons huishoudens en grotere gezinswoningen. Mede op basis van de input van omwonenden is qua architectuurstijl gekozen voor schuurwoningen, geïnspireerd op de Sallandse bouwstijl. Deze bebouwing kenmerkt zich door eenvoud in volume, materiaal en detaillering waardoor het goed ingepast wordt in het omliggend landschap. De woningen hebben overwegend een lage gootlijn (3 tot maximaal 4 meter) en een nokhoogte van maximaal 9 meter. De maximale bouwvolumes van de woningen bedragen circa 750 m^3.

Met name de collectiviteit in het plan door gemeenschappelijke gronden met mandelig groen en voorzieningen én een naar binnen gekeerde bebouwing maakt dat het stedenbouwkundig concept van 'wonen aan de brink' tot zijn recht komt. Dit verstevigt de verantwoordelijkheid voor een 'gezamenlijk buurtje'. Het auto parkeren vindt voornamelijk plaats op een collectieve parkeerplaats aan de rand van het plangebied, afgeschermd door groen. Daarnaast wordt een extra groenstrook aan de rand opgenomen, zodat het zicht op de bebouwing met groen wordt ingekaderd. Dit wordt in het bestemmingsplan als zodanig vastgelegd, zodat bebouwing in deze strook niet aan de orde is.

Voor een uitgebreide toelichting wordt u verwezen naar de meegeleverde onderbouwing van de plannen.

Ad 1.3.2 Inhoudelijke beoordeling schetsontwerp
De voorgenomen plannen zijn ambtelijk getoetst aan ons gemeentelijk beleid w.o. Omgevingsvisie Horizon 2040, programma Wonen, groen-, water-, en duurzaamheidsbeleid, verkeer- en parkeerbeleid, milieuwetgeving en de door de raad meegegeven kaders. Ook hebben onze stedenbouwkundige meegedacht bij de stedenbouwkundige inrichting van het gebied en de door de buurt ingebracht reacties. Alles overziend zijn wij positief over de plannen. Er ligt een kwalitatief hoogwaardig ontwerp dat recht doet aan de ligging in een landschappelijk waardevolle omgeving en voorziet in een grote woonbehoefte in het dorp.

De plannen sluiten aan bij de door de raad meegegeven kaders. Zo is het ontwerp kleinschalig van opzet en heeft het plan een lagere bebouwingsdichtheid dan de gebruikelijke 20 woningen per hectare . Er is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing met extra groen in het plangebied en ook de architectonische verschijningsvorm van enkel schuurwoningen draagt bij aan een zorgvuldige aansluiting op de bestaande omgeving. De nieuwe bewoners krijgen gronden in mandelig bezit, daarvoor zal een Vereniging Van Eigenaren opgericht worden. Eigendom en beheer van o.a. groenstroken, parkeer- en energievoorzieningen worden overgelaten aan het collectief. Dit, in combinatie met een mix van doelgroepen, maakt dat er sprake is van een bijzonder woonconcept met hoge omgevingswaarden. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van de reguliere uitbreidingswijken in Heino, zoals de nieuwe Molenwijk.

Bij de concrete uitwerking van de plannen zijn de volgende aspecten specifiek van belang:
- realiseren van een wadi in het plangebied met een bergingscapaciteit van 90mm/uur;

- plantmateriaal (streekeigen) afstemmen met onze vakspecialist groen;
- inrichting openbare ruimte en een opstelplaats voor containers in overleg met de gemeente;
- bij de onderbouwing van de milieu effecten onderzoek uitvoeren naar wegverkeersgeluid.

Naast deze interne ambtelijke toetsing is het schetsontwerp van 29 januari 2021 ter beoordeling voorgelegd aan onze ketenpartners bij de Omgevingstafel IJsselland. Daar zijn de plannen eveneens positief ontvangen. Gelet op de ligging van de locatie in het buitengebied is de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing. De provincie heeft daarover het volgende opgemerkt:
"We onderschrijven het advies van het Oversticht. Het is een cluster van bebouwing in de rand van Heino en het heeft een landelijke uitstraling maar omgeven door stedelijke functies. Wij hebben het aangemerkt als groene omgeving, dus KGO, maar de impact is niet groot. De gemeente Raalte kan gemotiveerd afwijken van het Ontwikkelingsperspectief dat neergelegd is voor de groene omgeving. Daarnaast kunnen jullie ook onderbouwen dat de tegenprestatie voor een KGO niet zo hoog hoeft te zijn vanwege de ligging in de kernrand. In een bestemmingsplan met voorwaardelijke bestemmingen kun je veel borgen wat betreft landschappelijke uitstraling van een plan. Je borgt hiermee ook de prestaties uit de KGO. Natuurinclusief bouwen vraagt wel wat van een plan. Als je dit kunt borgen in het bestemmingsplan, dan ben je wat betreft de KGO goed op weg."
Deze reactie moet door de initiatiefnemers uitgewerkt worden bij de ruimtelijke procedure en de inrichting van het bestemmingsplan.

Een uitgebreide onderbouwing en toetsing van de plannen vindt plaats bij de formele bestemmingsplanprocedure. Dan moeten de gebruikelijke ruimtelijke onderzoeken aangeleverd worden zoals flora en fauna, milieu, archeologie, waterhuishouding etc.. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening, daarbij wordt meegewogen dat dit een herontwikkeling betreft van een locatie in een kernrandgebied met een stedelijke functie. Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van wettelijk vooroverleg opnieuw voorgelegd aan (een deel van) onze ketenpartners.

Ad 1.4. Voormalige bedrijfswoningen herbestemmen bij bestemmingsplan wijziging
Naast een bestemmingsplan herziening om de realisatie van voorliggend schetsontwerp mogelijk te maken, moet ook de voormalige bedrijfswoningen in eigendom bij de familie Van der Vechte herbestemd worden. Met de initiatiefnemers is afgesproken dat bij de bestemmingsplanprocedure het perceel van de familie Van der Vechte wordt meegenomen. De financiële consequenties daarvan regelen de initiatiefnemers met de familie Van der Vechte.

Duurzaamheid
Herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie naar de functie wonen draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden bij de planontwikkeling diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals in de onderbouwing van de plannen is aangegeven.

Kanttekeningen
-

Financiën
Alle kosten voortvloeiende uit voornoemde planontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers, inclusief eventuele planschadekosten. Vóór de start van de planologische procedure wordt een anterieure overeenkomst afgesloten om de kosten voor nutsvoorzieningen, aanpassing riolering etc. af te kunnen wentelen op de initiatiefnemers. Daarbij zullen ook afspraken worden gemaakt over beheer en onderhoud van de openbare ruimte.

Vervolg
Nadat uw college een principe akkoord heeft gegeven op de voorgenomen ontwikkeling kunnen de initiatiefnemers een planologische procedure starten (herziening bestemmingsplan) om de voorgenomen plannen te realiseren.

Communicatie

Aanvragers informeren over uw besluit middels verzending van bijgevoegde brief.
De raad in kennis stellen middels toezending van dit collegeadvies en -besluit.
De eigenaar heeft direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verdere communicatie vindt op de gebruikelijke wijze plaats bij de te doorlopen planologische procedure.

Bijlagen

Uitgaande brief	Principe besluit college herontwikkeling voormalige locatie Van der Vechte Brinkweg Heino
Bijlagen	Principe verzoek met bijlagen zie zaaknummer 15856-2022 (alle documenten meesturen voor collegebehandeling, daarbij alleen de geanonimiseerde verslagen in Ibabs toevoegen!)
Bijlagen	Overige (indirect) gerelateerde documenten zie parapluzaak 5315–2021