Gemeente Raalte

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststellen stedenbouwkundig plan nieuwbouwplan Molenwijk Heino
Zaaknummer	18634-2021
B&W vergadering	9 maart 2021
Integrale advisering	Rineke Bugter, programmering woningbouw Marlon Hallink, kavelverkoop Jos Strijtveen, grondexploitatie Mirle Mondria, stedenbouw Robert Voeten, planologie vakspecialisten verkeer Zeno van Raan, groen Jeroen Hoppenbrouwer, water&riolering, Jeroen de Leeuw duurzaamheid Jetty Looijinga
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

Bestuurssamenvatting

Om te voorzien in de woningbehoefte in Heino is een nieuwbouwplan in ontwikkeling, gelegen aan de Molenweg. Sinds het voorjaar van 2020 jaar is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Met dit voorstel wordt gevraagd het stedenbouwkundig plan vast te stellen. Dit plan vormt vervolgens de basis voor verdere uitwerking in een bestemmingsplan. De bouw is voorzien in het tweede kwartaal 2022.

Beslispunten

1. Het stedenbouwkundig plan voor het nieuwbouwplan in Heino, gelegen aan de Molenweg, vast te stellen;
2. Op basis van dit stedenbouwkundig plan een bestemmingsplan op te stellen en de daarvoor benodigde onderzoeken uit te voeren;
3. De raad ter kennisname te informeren.

Besluit



Inleiding

Na een locatiestudie wees de gemeenteraad mei 2019 de locatie aan de Molenweg aan als voorkeurslocatie voor woningbouw in Heino. Vervolgens zijn op 17 december 2019 door uw college het projectplan en de nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze locatie vastgesteld. De locatie is inmiddels aangekocht en er is gewerkt aan het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Omwonenden, Plaatselijk Belang, stichting Duurzaam Heino, inwoners van het dorp en mogelijk toekomstige bewoners zijn nauw betrokken bij dit ontwerpproces. In verband met de Coronasituatie

heeft een belangrijk deel van het participatieproces digitaal plaatsgevonden. De nieuwbouwlocatie heeft inmiddels de naam 'Molenwijk' gekregen.

Uitgangspunten nieuwbouwplan

Hieronder staan enkele uitgangspunten voor het nieuwbouwplan:

Ligging locatie:	weiland gelegen aan de Molenweg tussen woonwijk Kiezenbos en recreatiepark Old Heino
Oppervlakte locatie:	5,1 hectare
Beoogd aantal woningen:	circa 100
Woningbouwprogramma:	mix van woningen: rijtjeswoningen (met inbegrip van enkele huurwoningen te ontwikkelen door SallandWonen), 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen.

Terugblik op het ontwerpproces (2020)

april / mei	:	woonwensen enquête onder inwoners en geïnteresseerden
juni /juli/ augustus	:	3 tal werkateliers met 30 deelnemers ten behoeve van het opstellen van een concept stedenbouwkundig plan
september / oktober	:	concept stedenbouwkundig plan verder uitwerken en vakspecialistische toetsing
november	:	beoordeling stedenbouwkundig plan door ketenpartners ('omgevingstafel') voorbereidingen presentatie concept plan aan inwoners Heino en geïnteresseerden
December	:	presentatie concept stedenbouwkundig plan (digitaal met 3D visualisaties)
Januari	:	verwerken reacties op stedenbouwkundig plan, aanvullend onderzoek verkeer en ontsluiting Molenweg
Februari	:	laatste aanpassingen stedenbouwkundig ontwerp (water, groen, verkeer)

Gedurende het ontwerpproces vond afstemming plaats met Plaatselijk Belang Heino en stichting Duurzaam Heino, omwonenden en de deelnemers aan de werkateliers.

Het stedenbouwkundig plan

De stedenbouwkundige opzet van de Molenwijk is onderscheidend in zijn kleinschalige en dorpse opzet, met veel variatie in woningtypes en woonvormen. Het is een groene wijk waar veel ruimte is voor natuur, waterinfiltratie en speelaanleidingen. Het groen bevindt zich zowel aan de binnenzijde, in de vorm van een centrale groenplek, als aan de randen. Vanuit de omgeving wordt zo steeds een mooi aanzicht geboden en blijven groene bufferzones behouden die zorgen voor een zorgvuldige overgang naar de aangrenzende kern en naar het landschap. Het landschappelijke karakter wordt mede tot stand gebracht door aan de rand van het plangebied de wegen smal te houden en parkeerplaatsen aan de rand te beperken.



Figuur 1: Het stedenbouwkundig plan

Woningbouwprogramma

Het concept stedenbouwkundig plan voorziet in circa 100 woningen voor verschillende doelgroepen en in diverse prijsklassen. Het woningbouwprogramma sluit aan op de vraag vanuit het dorp en is afgestemd met Salland Wonen en ziet er op dit moment als volgt uit.

- 16 rijwoningen (huur) (kaveloppervlakte tussen 135 m2 en 146 m2)
- 30 rijwoningen (koop) (kaveloppervlakte tussen 147 m2 en 236 m2)
- 24 twee onder 1 kap woningen (kaveloppervlakte tussen 280 m2en 345 m2)
- 5 vrijstaande woningen met kleinere kavelmaat (kaveloppervlakte tussen 307 m2 en 351 m2)
- 13 vrijstaande woningen met grotere kavelmaat (kaveloppervlakte tussen 405 m2 en 557 m2)
- CPO plek voor circa 11 woningen (zie hieronder) (zie CPO)

Flexibele verkaveling

We willen flexibel verkavelen om maatwerk te kunnen bieden aan de toekomstige bewoners. De verschillende woonvelden liggen vast, maar daarbinnen kan nog geschoven worden met kavelgrenzen. Zo kunnen bijvoorbeeld 2 onder 1 kap woningen vervangen worden door een vrijstaande woning, maar eventueel ook door een blokje rijwoningen. De flexibiliteit is wel aan enige grenzen gebonden. Zo moet bijvoorbeeld de stedenbouwkundige kwaliteit behouden blijven en mogen er geen onrendabele (onverkoopbare) over hoeken ontstaan. En hoe verder we op enig moment met de kaveluitgifte zijn, des te minder de mogelijkheden worden om nog te schuiven.

Groen en water

In het stedenbouwkundig plan hebben groen en water (letterlijk en figuurlijk) een centrale plek gekregen. Door de functies groen en (hemel)water te combineren wordt een multifunctionele, beheervriendelijke en gezonde openbare ruimte en leefomgeving verkregen voor jong en oud. Beide functies versterken elkaar. Groen (grasvelden, solitaire bomen, bomengroepen, sierplantsoen, hagen etc.) en water (verlaagd groen en wadi's) zijn qua situering afgestemd op elkaar.

Groen en water als verbinder
Elke woning heeft zicht op groen van omvang. Hemelwater stroomt zichtbaar af naar de wadi's in het gebied van hoog naar laag. De lage gedeeltes in het gebied worden ingericht voor waterberging met ruimte voor natte natuur en spel. Ook speelt groen een grote rol in de inpassing van het plangebied in het landschap. Gekozen is voor de realisatie van een zachte grens tussen het landschap en de Molenwijk door middel van beplanting. Verder wordt het water zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de grond om bij droge zomers zoveel mogelijk water vast te houden in het gebied. Er wordt een verbinding gemaakt met de watergang aan de overkant van de Molenweg om hoge grondwaterstanden af te toppen en langzaam af te voeren.

Pilot begroeiing in waterberging
De waterbergingen in het gebied worden anders uitgevoerd als in de rest van de gemeente. Er wordt een pilot gestart naar een nieuwe beplanting van wadi's. Traditioneel worden deze ingezaaid met gras, in dit plan wordt een robuust kruiden en/of bloemenmengel toegepast om behalve waterberging ook kwaliteit aan de omgeving toe te voegen en de biodiversiteit te verhogen. Het plangebied kan tot 90mm water in 1uur opvangen. De wadi's zijn hierin de basis en kunnen tot 60 a 70mm neerslag afvangen. (Deze situatie komt statistisch gezien gemiddeld eens per 100 jaar voor). Tot 90mm wordt ook het groen gebruikt als waterberging. Door groen en water te koppelen is er minder ruimte nodig voor de traditionele waterbergingen en kan er zoveel mogelijk kwaliteit worden gerealiseerd.

Verkeerskundige ontsluiting en structuur
Tijdens ontwikkelproces is er extra aandacht besteed aan het aspect verkeer. Daarbij is zowel binnen als buiten het plangebied gekeken naar de een veilige ontsluitingsstructuur.

Ontsluiting binnen het plangebied
De Molenwijk kent vier ontsluitingen op de Molenweg. Vier ontsluitingen biedt meer flexibiliteit. Het verkeer in de buurt wordt verspreid en de vuilnisophaaldienst en bezorgdiensten hoeven niet te keren/draaien in de buurt. Sluipverkeer en hard rijden in de wijk wordt voorkomen door korte rechtstanden, bochten en een smal wegprofiel aan de buitenzijde.
Aan beide randen van het te ontwikkelen gebied wordt een aansluiting in de vorm van een uitritconstructie voorzien. Deze aansluiting is specifiek bedoeld voor de direct aanwonenden, na enkele tientallen meters kunnen alleen fietsers en voetgangers en veiligheidsdiensten hier verder. Naast de twee aansluitingen middels een uitritconstructie worden twee centrale aansluitingen middels een gelijkwaardig kruispunt aangelegd. Het eerste gelijkwaardige kruispunt komt op de locatie van het huidige kruispunt De Rikke – Molenweg te liggen. Het tweede gelijkwaardige kruispunt wordt circa zestig meter oostelijker gerealiseerd. Het is niet mogelijk om via de ene aansluiting de wijk in te rijden en via de andere aansluiting de wijk uit te rijden. In de toekomst kan nog een wandelpad richting recreatiepark Old Heino worden gerealiseerd.

De Molenweg
De Molenweg is momenteel ingericht als een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/h. Om de inrichting van de Molenweg aan te laten sluiten bij de toekomstige situatie met uitwisseling van gemotoriseerd en langzaam verkeer vanuit de wijk wordt een aantal verkeersmaatregelen voorgesteld op de Molenweg.

- verplaatsen van de komgrens zodat de Molenweg ter plaatse van het plangebied een 30km/u wordt
- 2 kruispunt plateaus in elementverharding
- 2 uitritconstructies
- verbreden fietssuggestiestroken
- aanleg voetgangersvoorziening (stoep aan kant Molenwijk)

CPO
CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Iedere particulier kan samen met zijn toekomstige buren zijn eigen woonwijk ontwikkelen en het huis bouwen dat hij wenst. Bij CPO zijn de toekomstige bewoners zelf projectontwikkelaar. Gedurende het gehele ontwikkel- en bouwtraject nemen zij, georganiseerd in een vereniging, de beslissingen. Ze kiezen een architect en een aannemer en werken direct samen met alle professionele partijen in het bouwproces. Binnen het plangebied zijn twee gebieden (van 1999 m2 en 1711 m2) aangewezen waar maximaal 11

woningen ontwikkeld kunnen worden. Welk type woningen en uitgifte voorwaarden voor deze twee gebieden binnen het plangebied moeten nog worden uitgewerkt. Te denken valt hier aan een hogere ambitie op gebied van duurzaamheid, tiny houses of een Knarrenhof idee.

Beoogd effect

Vaststellen van een goede basis voor het opstellen van een bestemmingsplan dat nodig is voor verdere ontwikkeling van het nieuwbouwplan.

Argumenten

1.1 *Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte voor de woningbouwbehoefte in Heino.*
In het dorp Heino is behoefte aan nieuwbouwwoningen. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van 100 woningen.

1.2 *Er is draagvlak voor dit plan vanuit het dorp.*
Vanuit het dorp is er draagvlak voor dit stedenbouwkundig plan. We hebben in december 84 reacties op het plan ontvangen waarvan er 60 positief tot zeer positief waren. Ook Plaatselijk Belang en stichting Duurzaam Heino hebben aangegeven achter dit plan te staan.

Het overgrote deel van de reacties betrof vragen ter verduidelijking van het stedenbouwkundig plan. De gestelde vragen hebben we in een reactienota beantwoord. Enkele suggesties hebben geleid tot kleine aanpassingen in het stedenbouwkundig plan. Zo is de ontsluitingsstructuur aangepast waardoor uitgaande wegen vanuit het plangebied niet recht tegen over bestaande woningen meer uit komen, is de wadistructuur aangepast om voldoende water te kunnen bergen, zijn er bomen aan de rand van het plangebied toegevoegd en is een wegversmalling aangebracht in de twee buitenste wegen om een veilige aansluiting op de Molenweg te ontwikkelen.

1.3 *Het plan biedt een goede woonomgeving voor de toekomstige bewoners.*
Het beoogde woningbouwprogramma is goed in te passen op de locatie. Er is voldoende ruimte voor de kavels (in diverse afmetingen) en voldoende ruimte voor het openbaar gebied. De verschillende woonvelden kennen hun eigen type woningen/kavels en daardoor is er 'voor elk wat wils'.
Bestaande groenstructuren rondom blijven behouden en centraal in het plan creëren we een ruime groenzone. Hierin is ook speelruimte voor kinderen te realiseren.

2.1 *Ten behoeve van verdere ontwikkeling van het plan moet het bestemmingsplan gewijzigd worden.*
De locatie kent op dit moment een agrarische bestemming. Om tot verdere ontwikkeling te komen, moet deze bestemming omgezet worden in een woonbestemming. Daarvoor moet een bestemmingsplan opgesteld worden en ter onderbouwing zijn diverse onderzoeken noodzakelijk. Het bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, waterhuishoudkundig onderzoek, een flora&fauna onderzoek en een jaarrond veldonderzoek zijn reeds uitgevoerd en leveren op dit moment geen belemmeringen op. Met het vaststellen van het stedenbouwkundig ontwerp kunnen de laatste onderzoeken (geluid, lucht, stikstof en externe veiligheid) ten behoeve van het bestemmingsplan ook worden afgerond.

Duurzaamheid

Bij ontwikkeling van het plan zijn we op gebied van duurzaamheid uitgegaan van de huidige wet en regelgeving. Samen met Stichting Duurzaam Heino gaan we nog op zoek naar een plus op deze ambitie om het plangebied en de CPO gebieden op een zo duurzaam mogelijke manier in te richten. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet op dit moment in

- aardgasvrij bouwen. Volgens de huidige wet en regelgeving worden de woningen ook Bijna Energie Neutraal gebouwd. (BENG)
- Klimaatbestendige openbare ruimte. In het plan is veel ruimte voor
    - openbaar groen en waterberging;
    - gescheiden opvang en afvoer van vuilwater en hemelwater, waarbij hemelwater ter plekke wordt vastgehouden en geïnfiltreerd ook op de uit te geven kavels.
- dak richtingen van de woningen zijn zoveel mogelijk noord-zuid georiënteerd zodat zonnepanelen gunstig (op het zuiden gericht) gelegd kunnen worden.

Kanttekeningen

1. *Bezwaar locatiekeuze:* Er zijn ook reacties binnengekomen waarin bezwaar wordt gemaakt tegen het ontwikkelen van woningbouw op de locatie aan de Molenweg. Aan dat bezwaar kunnen we niet tegemoet komen. De integrale afweging met betrekking tot de locatiekeuze is al gemaakt door de gemeenteraad.

2. *Nader onderzoek Flora &Fauna:* Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn we verplicht onderzoek te doen naar Flora & Fauna. Er wordt bekeken of met de ontwikkeling de wet Natuurbescherming niet wordt overtreden. Hierbij wordt gekeken naar het tijdelijke en permanente effect van de ontwikkeling en de daar bijhorende werkzaamheden op beschermde soorten en gebieden. Het Flora en Fauna onderzoek is bij aanvang van het project (begin 2020) al gestart om vertraging in de uitvoering te voorkomen. Uit de quickscan ecologie van juni 2020 is naar voren gekomen dat nader onderzoek naar de steenuil en marterachtigen noodzakelijk was. Inmiddels is het onderzoek naar marterachtigen afgerond. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Onlangs is de eerste ronde van het steenuil onderzoek gedaan. Er volgen nog twee rondes om de beelden te verfijnen. Wellicht moet er een ontheffingsprocedure doorlopen worden. Gezien de doorlooptijd van 26 weken voor deze ontheffing wordt deze procedure zo spoedig mogelijk gestart. Vertraging is op dit moment nog niet aan de orde omdat vroegtijdig is begonnen met het onderzoek.

Financiën

Een financiële verkenning geeft aan dat de ontwikkeling op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan financieel haalbaar is. Hierbij is ook rekening gehouden met het aanpassen van de Molenweg. De grondexploitatie wordt bij het vaststellen van het bestemmingsplan voorgelegd.

Vervolg

Bestemmingsplan

Na het vaststellen van het stedenbouwkundig plan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Zoals gemeld zijn daarvoor diverse onderzoeken al reeds uitgevoerd. Maar nu het stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld kunnen de onderzoeken naar stikstofdepositie, geluid en externe veiligheid worden afgerond. Het ontwerp bestemmingsplan kan zoals nu wordt verwacht 6 weken na vaststellen van dit stedenbouwkundig plan door het college worden vastgesteld en na een terinzagelegging kan de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vaststellen. Na vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de locatie bouwrijp gemaakt worden, zodat gestart kan worden met de woningbouw en kaveluitgifte. De planning is afhankelijk van eventuele zienswijzen- en beroepsprocedures, maar we streven er naar eind dit jaar/ begin 2020 te kunnen starten met bouwrijp maken.

Vervolg planning

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan is de planning als volgt:

1e kwartaal 2021	:	uitvoeren laatste locatie onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan en opstellen bestemmingsplan
2e en 3e kwartaal 2021	:	bestemmingsplanprocedure
Eind 2021 / begin 2022	:	(afhankelijk van zienswijzen bij bestemmingsplan procedure) bouwrijp maken locatie
Vanaf 2e kwartaal 2022	:	start bouw woningen

Communicatie

Na besluitvorming presenteren we het vastgestelde stedenbouwkundig plan op onze website. Daarnaast informeren we de gemeenteraad over het stedenbouwkundig plan middels dit collegevoorstel/-besluit.

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan