



Woningbouw Heino Plan van Aanpak locatiekeuze

Inhoudsopgave

Inleiding.....	3
1 Locatieonderzoek.....	3
1.1 Beleidskaders	3
1.2 Kwantitatieve bouwopgave	4
1.3 Woningbouwopgave kwalitatief	5
2 Ruimtelijke locatiekeuzes.....	5
2.1 Aandachtspunten en randvoorwaarden.....	5
3 Gezamenlijk proces	6
3.1 Rol kopgroep en gemeente.....	6
3.2 Samenwerking Saxion	7
4 Planning en communicatie.....	7
4.1 Vaststellen Plan van Aanpak	7
4.2 Oproep locaties en uitleg proces	7
4.3 Eerste beoordeling en terugkoppeling aangedragen locaties	8
4.4 Samenvattend advies van de kopgroep.....	8
4.5 Besluitvorming locatiekeuze	8
4.6 Communicatie algemeen	8
Bijlagen.....	8

Inleiding

Voor de woningbouwopgave de komende 10 jaar in Heino moet gezocht worden naar (een) nieuwe locatie(s). Daarvoor dient dit Plan van Aanpak.

De meest recente uitleglocatie voor woningbouw in Heino bevindt zich in een afrondende fase, te weten Kiezebos III. Naast deze nieuwbouw zijn de afgelopen jaren enkele inbreidingslocaties herontwikkeld voor woningbouw (voormalig gemeentehuis, locatie van Dijk, Canadastraat, locatie Slotman, Kitchencafé, Mariaschool), op een aantal daarvan is de bouw nog gaande.

Om aan de woningvraag van de komende 10 jaar te voldoen is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Samen met de inwoners en belanghebbenden in Heino gaan we op zoek naar de gewenste ruimtelijke invulling van deze opgave. In dit co-creatieproces wordt verkend wat de woningbouwopgave voor Heino is, welke locaties onderzocht kunnen worden als mogelijke woningbouwlocatie, op basis van welke randvoorwaarden en met welke doelstellingen. Ook het communicatietraject wordt gezamenlijk opgezet en ingericht.

In het co-creatieproces zijn de inwoners en belanghebbenden in Heino als eerste aan zet om de locatiekeuze vorm en inhoud te geven. Dit is inclusief een eerste beoordeling van mogelijke woningbouwlocaties. College en raad worden in dat proces nauw betrokken. Er is een kopgroep gevormd met vertegenwoordigers uit het dorp, Plaatselijk Belang en gemeenteambtenaren om het proces te begeleiden en een advies aan het gemeentebestuur voor te bereiden. Definitieve besluitvorming over te ontwikkelen locaties ligt bij de raad op voorstel van het college.

1 Locatieonderzoek

Het startpunt van dit locatieonderzoek is de woningbouwopgave in Heino. Om de opgave te bepalen geeft een aantal documenten en onderzoeken kaders en richting aan de opgave.

1.1 Beleidskaders

1. De woonafspraken met de provincie Overijssel/Primosprognose
Wij mogen zoveel woningen bouwen als de provincie toestaat. In de woonafspraken met de provincie is vastgelegd dat voor het bepalen van de woningvraag het gemiddelde van de laatste 5 Primosprognoses wordt gehanteerd. De provincie hanteert op deze middeling een 10% marge. Om de + 10% te benutten moet het gaan om inbreidingslocaties. Uiteraard heeft de provincie liever dat we -10% hanteren (dan hou je ruimte om te schakelen als er een mooie locatie voorbij komt die niet was voorzien).
Concreet: het gemiddelde van Primos voor de gemeente Raalte voor de periode 2017-2027 is 720 woningen.
2. De Structuurvisie Raalte 2025+ 'de kracht van de kernen' (27 september 2012)
In de structuurvisie is bepaald dat we voor de woningbouwopgave in onze gemeente uitgaan van autonome groei per kern met een evenredige verdeling over de kernen naar rato van hun omvang. Het aandeel/omvang van Heino in de totale woningbouwprogrammering is 19%.
3. De Woonvisie en de gemeentelijke woningbouwprogrammering
In de woonvisie is opgenomen dat er geen ruimte meer is in de gemeentelijke woningbouwprogrammering voor het toevoegen van woningen, er zijn net zoveel woningen vastgelegd in bestemmingsplannen dan dat er vraag is de komende tien jaar. We willen echter nog wel ruimte bieden voor nieuwe, kansrijke en kwalitatief goede initiatieven in de komende jaren inclusief de transformatie van leegstaand vastgoed. Herprogrammeren door het verminderen van het aantal woningen in bestaande bestemmingsplannen was daarom noodzakelijk
Er zijn daarom 52 woningen in Raalte-dorp geschrapt om ruimte te maken in de programmering. De gemeenteraad heeft destijds bij de bespreking van de woonvisie aangegeven dat verdergaande afboekscenario's nog niet aan de orde zijn en dat eerst toekomstige prognoses, economische ontwikkelingen en ontwikkelingen op de woningmarkt moeten worden afgewacht.

Richtinggevende onderzoeken voor de kwalitatieve opgave

1. De woningmarktanalyse van Rigo (d.d. 25 november 2014)

Uit de woningmarktanalyse blijkt dat de vergrijzing ook in Heino speelt, maar niet meer dan gemiddeld. In Heino wonen relatief weinig mensen met lage inkomens, met uitzondering van een groep ouderen. Circa 38% van de huishoudens bestaat uit gezinnen. Dit maakt dat er nog wel nieuwe aanwas te verwachten is en dat de aanname van de structuurvisie m.b.t. de autonome groei reëel kan worden geacht. De binding met de kern is groot en Heino is zowel bij doorstromers als bij starters populair. In het rapport wordt als woningbouwsuggestie gedaan: kleinschalige projecten voor ouderen en enkele koopwoningen voor jonge huishoudens met aandacht voor prijs en uitwisseling huur/koop. Door verhuizing van ouderen zal ook ruimte komen in de bestaande voorraad.

2. Update woningmarktanalyse Atrivé (d.d. 7 februari 2017)

In opdracht van de gemeente Raalte heeft adviesbureau Atrivé een update gemaakt van de door Rigo opgestelde woningmarktanalyse. Conclusie in dat rapport: "In Heino sluit de kwalitatieve programmering van de bestaande plannen in grote lijnen aan bij de behoefte. Daarnaast is behoefte aan toevoeging van plancapaciteit in met name de betaalbare koop."

1.2 Kwantitatieve bouwopgave

Gelet op bovenstaande kaders komen we op de volgende opgave voor Heino.

Op basis van het gemiddelde van Primos en een autonome verdeling over de kernen komen we op een vraag voor Heino voor de komende 10 jaar van een kleine 140 woningen.

De huidige beschikbare plancapaciteit in Heino bestaat uit een kleine 40 woningen. Deze capaciteit kent een redelijke variatie over verschillende woningmarktsegmenten. Dit is echter niet voldoende om aan de vraag van de komende jaren te kunnen voldoen. Er blijft nog een niet ingevulde vraag over van rond de 100 woningen.

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is echter momenteel geen ruimte voor het toevoegen van deze 100 woningen. Het is daarnaast ook niet noodzakelijk of wenselijk om de totale vraag voor 10 jaar in 1 keer vast te leggen in bestemmingsplannen. Hierdoor is er geen flexibiliteit meer. Op dit moment is het immers niet in te schatten of er bijv. over 5 jaar nog een mooie inbreidingslocatie vrijkomt waar je dan eigenlijk ook nog woningen voor wilt inzetten. We kiezen er daarom voor om de opgave in twee delen te knippen.

De opgave van nu

Voor deze locatiestudie gaan we in eerste instantie zoeken naar locaties voor de opgave voor de eerst komende jaren bestaande uit minimaal 62 woningen. Dit getal is opgebouwd uit 50 woningen waar volgens het rapport van Atrivé in Heino zeker vraag naar is én 12 woningen welke de Sprengenberggroep nog mag realiseren ter compensatie van de niet gerealiseerde woningen op de locatie 'van Dijk' aan de Dorpsstraat.

Deze 62 woningen zijn in te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de woonafspraken met de provincie Overijssel. We kunnen hiermee na de gemaakte locatiekeuze direct aan de slag door een bestemmingsplanprocedure te (laten) starten. De verplichte juridische onderbouwing in het kader van de SER-ladder is voor dit aantal kwantitatief gedekt.

De opgave voor de toekomst

Op basis van het uitgangspunt autonome groei is de opgave voor de komende tien jaar echter groter dan deze 62 woningen (eerder rond de 100 woningen zoals hiervoor reeds aangegeven). Daarnaast trekt de woningmarkt op dit moment aan en is de verwachting bij de verschillende stakeholders dat de vraag in de toekomst nog wel eens groter zou kunnen zijn dan nu ingeschat met dientengevolge positieve consequenties voor de programmeringsafspraken. We kiezen er daarom voor om dit locatieonderzoek breder in te steken tot 100 woningen. We zullen ook locaties in beeld brengen die in de toekomst geschikt kunnen zijn als woningbouwlocatie. Hierdoor hebben we een breder beeld en kunnen we ook schakelen indien er meer vraag komt.

Doordat de woningbouwprogrammering niet stil staat, de woningmarkt volop in beweging is en er jaarlijks nieuwe prognoses worden afgegeven zullen we voorafgaande aan de besluitvorming over de definitieve locatiekeuze de programmatische balans nogmaals op maken.

Kort samengevat:

40 woningen reeds beschikbare plancapaciteit

50 woningen toevoegen conform programmeringsafspraken

12 woningen toevoegen voor invulling toezegging Sprengenberggroep

Totaal voor 62 nieuwe woningen locatie(s) zoeken, juridisch gedekt

Totale opgave locatiekeuzeonderzoek **100** woningen (dit is inclusief een geschatte, op dit moment nog niet juridisch onderbouwde, extra groei van 38 woningen)

Deze opgave van **100** woningen kan vervolgens gefaseerd worden bestemd en ontwikkeld, afhankelijk van de definitieve programmeringsafspraken in de loop van 2018.

1.3 Woningbouwopgave kwalitatief

Voor welk type woningen zoeken we locaties?

De toevoeging van plancapaciteit zal grotendeels plaats moeten vinden in het grondgebonden betaalbare segment. Dit wordt aangegeven in het rapport van Atrivé en ook onderschreven door de kopgroep Heino. Het gaat dan om betaalbare koop- en sociale huurwoningen. In het kader van de Woonvisie heeft eerder al een kernbezoek aan Heino plaatsgevonden waarbij met inwoners gesproken is over de gewenste woningbouwtypen. De uitkomsten daarvan komen in grote lijnen ook overeen met de uitkomsten van Atrivé.

Het rapport van Atrivé noemt als kansrijke types; geschakelde bouw, kleine bungalows, rijtjeswoningen en kleinere tweekappers. Ook collectief particulier opdrachtgeverschap biedt kansen. Door deze woningen voor meerdere doelgroepen geschikt te maken ontstaat er flexibiliteit. Zo kan een bungalow geschikt zijn voor een senior maar ook voor een starter interessant zijn. Omdat we in deze locatiestudie ook kijken naar huurwoningen zal SallandWonen betrokken worden bij deze studie. Zij hebben al aangegeven dit te willen.

Het is ook goed om vast te stellen aan welke types er minder of geen vraag is. Dit zijn koopappartementen en grote kavels. In de behoefte aan duurdere kavels (boven € 407.000) wordt al voorzien in het huidige plan Slotman van 10 woningen. Naar dit segment is aanvullend weinig vraag. Daarnaast zijn de afgelopen jaren veel appartementen gerealiseerd. Hieraan is nu per saldo geen behoefte meer aan. Mochten er al koopappartementen worden toegevoegd dan moeten het zeer onderscheidende projecten zijn, centraal in het dorp en in de buurt van voorzieningen. Het beeld bij de kopgroep is dat er wellicht vraag is naar huurappartementen. Dit zal nader onderzocht worden samen met SallandWonen.

2 Ruimtelijke locatiekeuzes

Om invulling aan deze programmeringsopgave van 100 woningen (waarvan 62 harde plancapaciteit) te kunnen geven, moeten één of meerdere locaties aangewezen worden waar een woonbestemming aan kan worden toegekend.

Hiervoor zijn diverse ruimtelijke keuzes denkbaar:

- Herontwikkeling van bestaande bebouwde locaties in het dorp (bedrijfs-/winkellocaties, maatschappelijke bestemmingen, etc.);
- Verdichten van de bestaande bebouwing (bebouwen van grote tuinen, kleine weilandjes in de kern);
- Woningbouw op geconcentreerde locaties in het buitengebied zoals:
 - o erven die voor bebouwing aangemerkt zijn in het kader van de Rood voor Rood regeling;
 - o hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing;
 - o realisatie van knoopen/erfdelen (toevoegen woningen op (voormalige) agrarische erven).
- Nieuw(e) uitleggebied(en) op agrarische grond;

2.1 Aandachtspunten en randvoorwaarden

Bij de verschillende ruimtelijke keuzes zijn naast de kwantitatieve en kwalitatieve opgave onder andere de volgende (ruimtelijke en financiële) afwegingen van belang:

- Duurzaamheidsopgave; het streven is om de door de gemeenteraad gestelde duurzaamheidsdoelstellingen voor 2050 te behalen. Daarbij zijn er keuzes te maken op locatieniveau,

woningniveau, energievoorzieningen (gasloos, zonnepanelen etc), energie efficiënte maatregelen in de openbare ruimte, cradle to cradle bouwen;

- Natuur en landschap;
- Flora en fauna;
- Archeologie;
- Bodem;
- Milieuaspecten (geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- Waterhuishouding, overstromingsrisico;
- Klimaatadaptatie en hitte stres;
- Infrastructuur;
- Grondeigendom (gemeente voert een passief grondbeleid, tenzij het algemene belang in het gedrang komt);
- Planschaderisico's (o.a. voorzienbaarheid);
- Exploitatiekosten/economische haalbaarheid;
- Beleid (semi-) overheden (waterschap, provincie, Rijk, Europese Unie);
- Wettelijke ruimtelijke voorwaarden zoals opgenomen in de Wet Ruimtelijke Ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de in ontwikkeling zijnde Omgevingswet;
- Ladder Duurzame Verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening), verplichte toetsing bij besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen ter bevordering van een zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding gaat voor uitbreiding).

Bij een aantal van deze punten gelden juridisch harde (wettelijke) randvoorwaarden die leidend kunnen zijn, zoals inbreiding vóór uitbreiding (ladder Duurzame Verstedelijking), milieuaspecten (afhankelijk van aanwezige omgevingsfactoren) en de waterhuishouding in het gebied..

3 Gezamenlijk proces

Bij de inhoudelijke beoordeling van locaties zijn nadrukkelijk de inwoners en belanghebbenden aan zet. Er dient een zorgvuldig co-creatieproces met een gedegen belangenafweging en voldoende participatie plaats te vinden. Gewaardeerd partnerschap voert de boventoon, dit vraagt om duidelijkheid aan het begin van het proces over ieders rol, beslissingsbevoegdheid en verantwoordelijkheid. Een open communicatie en transparante wijze van handelen zijn daarbij van essentieel belang.

3.1 Rol kopgroep en gemeente

Er is een kopgroep samengesteld met vertegenwoordigers vanuit het dorp en de gemeente Raalte:

David Godeschalk - voorzitter Plaatselijk Belang Heino

Ria Hagenvoort - bestuurslid Plaatselijk Belang Heino

Cor van Gasteren - inwoner Heino

Jan Datema – inwoner Heino/voorzitter Ouderenbond Heino PCOB

Marjon van der Werf – inwoner Heino

Antoine Koenjer – inwoner Heino/bestuurslid Heinose Winkeliersvereniging

Ellen Polstra – inwoner Heino

Rineke Bugter – volkshuisvesting gemeente Raalte

Yvonne van Deursen – communicatie gemeente Raalte

Francisca Holtman – planoloog/ambtelijk opdrachtnemer gemeente Raalte

Ambtelijk opdrachtgever gemeente Raalte: Estelle Steen

Bestuurlijk opdrachtgever gemeente Raalte: wethouder Wout Wagenmans

In de eerste overleggen met de kopgroep is besproken op welke wijze het co-creatieproces kan worden ingericht. Vanuit de dorpsvertegenwoordigers is de wens uitgesproken dat de gemeente Raalte een regisserende en faciliterende rol aanneemt en daarmee zorgt voor de procesbegeleiding. Daarnaast is gevraagd om inhoudelijk expertise te leveren ter ondersteuning bij de beoordeling van locaties (o.a. op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw, landschap, verkeer, water, duurzaamheid, milieu, geo-informatie en planeconomie) en te zorgen voor de begeleiding van de benodigde bestuurlijke besluitvormingstrajecten. Voor de communicatie wordt eveneens inzet vanuit de gemeente verwacht, hierover zijn afspraken gemaakt met het team communicatie.

De rol van de vertegenwoordigers uit het dorp is om mee te denken over het proces, de inrichting van bijeenkomsten, de beoordeling van locaties en de communicatie. Ze doen dit vanuit de positie als betrokken inwoner, maar ook als vertegenwoordiger namens genoemde belangenorganisatie. Van hen wordt verwacht dat ze waar nodig afstemmen met de besturen van de organisaties en de algemene gevoelens die in het dorp leven (voor zover bekend) inbrengen.

De organisatie van vergaderingen van de kopgroep en bijeenkomsten met het dorp worden in onderling overleg onder de leden van de kopgroep verdeeld. Ook de inhoudelijke werkzaamheden die vanuit de kopgroep moeten worden verricht worden gezamenlijk opgepakt. De benodigde ureninzet komen voor ieders eigen rekening.

De kopgroep adviseert het college van burgemeester en wethouders over de te nemen inhoudelijke besluiten. Het college van b&w stelt het Plan van Aanpak en de locatiekeuze vast. De gemeenteraad heeft een besluitvormende rol als het gaat om het vaststellen van de locatiekeuze en de benodigde bestemmingsplannen en eventueel benodigd voorbereidingskrediet.

Een exacte urenraming van de benodigde ambtelijke inzet is lastig te geven aangezien nog niet helder is hoeveel locaties beoordeeld moeten worden. Ook keuzes ten aanzien van de werkwijze en vormgeving van het communicatietraject met inhoudelijke bijeenkomsten voor inwoners en belanghebbenden moet nog in de kopgroep plaatsvinden. Voor de drie gemeentelijke leden in de kopgroep is een urenraming gemaakt van gemiddeld 100 uur per persoon in 2018. De overige ambtelijke inzet komt gemiddeld op 40 uur per persoon in 2018. In totaal is de verwachte ambtelijke inzet op basis van de in dit plan van aanpak beschreven proces 620 uur. Er is nog geen projectkrediet beschikbaar. De ambtelijke uren worden gedekt vanuit de reguliere beheersbegroting. De algemene kosten (zaalhuur, catering etc) komen ten laste van kostenplaats M68.30.000 (bouwgrond en exploitatie algemeen).

3.2 Samenwerking Saxion

Vanuit Hogeschool Saxion in Deventer gaan vierdejaars studenten de provincie Overijssel ondersteunen bij het opstellen van een voorbeeldenboek over energie efficiënte ruimtelijke ordening (e.e.r.o.). Dit project start in september 2017.

Er is overleg met Saxion geweest over de inzet van tweedejaars studenten bij de locatiekeuze voor Heino om de mogelijkheden van e.e.r.o. in kaart te brengen. Daarbij worden ook de keuzes ten aanzien van specifieke duurzaamheidsopgaven in beeld gebracht en afgewogen. De exacte opdrachtformulering wordt in overleg met Saxion opgesteld. De inzet van studenten vindt gedurende het tweede schoolkwartaal (looptijd 20 november t/m 9 februari) plaats.

4 Planning en communicatie

De kopgroep is op 6 juli 2017 voor het eerst bijeen geweest. Er zijn afspraken gemaakt over de gewenste werkwijze en het opstellen van dit Plan van Aanpak locatiekeuzeonderzoek. Doel van dit proces is het aanwijzen van een één of meerdere locaties in Heino waar een woonbestemming aan kan worden toegekend. Dit wordt samen met de inwoners en belanghebbenden van Heino en de gemeentelijke politiek ingevuld.

4.1 Vaststellen Plan van Aanpak

Het door de kopgroep opgestelde Plan van Aanpak gaat ter vaststelling naar het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad wordt vervolgens actief geïnformeerd over het vastgestelde Plan van Aanpak.

4.2 Oproep locaties en uitleg proces

We starten begin 2018 met een algemene oproep vanuit de kopgroep aan inwoners, belanghebbenden en grondeigenaren in Heino om gewenste woningbouwlocaties voor te dragen (per mail, post, telefonisch, mondeling) met daarbij een motivering waarom de locatie voor deze functie gewenst is. Doel hiervan is het in kaart brengen van de wensen, uitgangspunten en opvattingen van

de verschillende doelgroepen over mogelijke locaties. Het te doorlopen proces en de oproep worden tijdens een algemene openbare bijeenkomst nader toegelicht.

4.3 Eerste beoordeling en terugkoppeling aangedragen locaties

Vervolgens maakt de kopgroep een overzichtskaart van de aangedragen locaties met daarbij een samenvatting van de belangrijkste motiveringsgronden. De kopgroep stelt tevens een eerste voorzet op voor locatiekeuzes mede op basis van de onder paragraaf 2.1 genoemde aandachtspunten en randvoorwaarden. In een brede bijeenkomst met inwoners en belanghebbenden worden de bevindingen voorgelegd en kan men daarop een reactie geven. Dit kan tijdens de bijeenkomst, maar ook per mail of in bijvoorbeeld 1 op 1 gesprekken. Daarnaast vinden themabijeenkomsten plaats met de gemeentelijke directie/het college en de gemeenteraad met als doel het delen van de opgehaalde informatie en het ophalen van informatie en standpunten voor het vervolgproces.

4.4 Samenvattend advies van de kopgroep

Mede op basis van alle opgehaalde informatie komt de kopgroep na de zomer van 2018 met een samenvattend advies over mogelijk te ontwikkelen locaties. Dit advies wordt besproken met de inwoners en belanghebbenden in Heino en vervolgens het college en de gemeenteraad.

4.5 Besluitvorming locatiekeuze

Daarna wordt een advies via de directie aan het college en de raad voorgelegd ter vaststelling van de beoogde ontwikkellocatie(s). Bij de vaststelling van de locatiekeuze wordt (indien nodig) een voorbereidingskrediet bij de gemeenteraad aangevraagd op basis van de voorgestelde ontwikkellocaties met, afhankelijk van de grondposities, een nadere verkenning van de exploitatiemogelijkheden. Vervolgens kan naar verwachting begin 2019 gestart worden met de voorbereiding van de benodigde ruimtelijke procedures op verzoek van de ontwikkelende partij(en).

4.6 Communicatie algemeen

De volgende communicatieaspecten zijn bij de oproep en de algemene bijeenkomsten van belang:

- Heldere uitleg over het de manier waarop de doelgroep mag aanhaken in dit traject in het kader van participatie/co-creatie. Waarom doen we dit op deze manier.
- Helderheid over de reikwijdte van deze inspraak (tot hoever mag 'Heino' meedenken)
- Uitleg over tijdstip, locatie en duur van de bijeenkomst.
- Hoe kunnen mensen hun ideeën kwijt (enquête, workshop, discussie, 1 op 1 gesprekken, ideeënbus, etc., Aandachtspunt hierbij is dat mensen desgewenst anoniem hun wensen kenbaar kunnen maken.)
- Welke doelgroepen wil je bereiken (jongeren, ouderen, gezinnen) en wat is daarvoor de beste communicatiestrategie?

Communicatiemiddelen voor de oproep en bijeenkomsten:

- Persbericht lokale media
- PB delen via kanalen zoals PBH, ondernemersvereniging
- Gemeentepagina krant
- Social media (Facebook, Twitter)
- Mond op mond reclame dorp, contacten via de gemeente

Bijlagen

Bijlage RIGO Woningmarktanalyse Raalte d.d. 25 november 2014

Bijlage Atrivé Update woningmarktanalyse Raalte d.d. 07 februari 2017

Bijlage Atrivé Tabellenboek Raalte 07 februari 2017