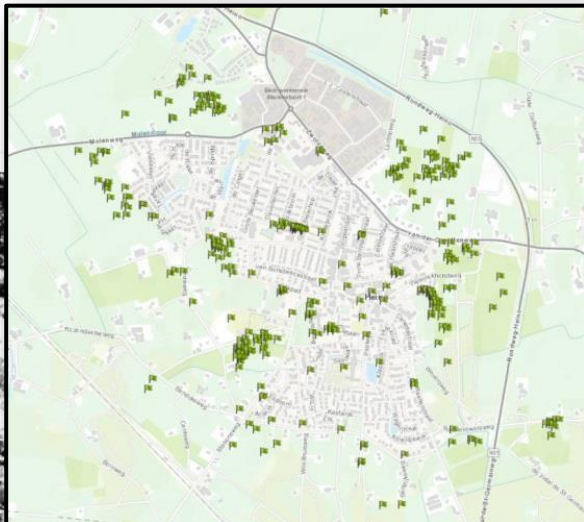


Woningbouw

Heino



Eindadvies kopgroep Heino
locatiestudie woningbouw

03 april 2019

Opgave

Om de komende 10 jaar in de woningbouwbehoefte van Heino te kunnen voorzien, zijn er nieuwe woningbouwlocaties nodig. Samen met de inwoners en belanghebbenden in Heino zijn we op zoek gegaan naar de gewenste ruimtelijke invulling van deze opgave.

Er is op basis van een Plan van Aanpak (vastgesteld door het college op 16 januari 2018) een co-creatieproces gestart waarbij de kopgroep Heino, bestaande uit zeven brede vertegenwoordigers van het dorp en drie ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Raalte, het proces begeleidt. De kopgroep brengt een advies uit aan de gemeenteraad over mogelijke ontwikkellocaties. Daarbij wordt zowel gekeken naar bouwmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties), als naar locaties aansluitend aan het dorp (uitleggebieden). Doelstelling is dat het totale woningbouwprogramma, zowel in aantallen als in woningtypen, gerealiseerd kan worden.

Vanuit de woningbouwprogrammering is inmiddels ruimte voor het toevoegen van ca. 90 woningen op basis van een gemêleerd programma: verschillende woning typologieën (levensloopbestendig, eenpersoonshuishoudens, gezinswoningen), zowel huur als koop en in verschillende prijssklassen. De verwachting is echter dat de vraag de komende jaren doorgroeit naar minstens 100 – 150 woningen. Bij het locatieonderzoek worden daarom ook locaties in kaart gebracht die in de toekomst mogelijk geschikt zijn als woningbouwlocatie. Hierdoor ontstaat een breder beeld en kan eenvoudig geschakeld worden indien er meer vraag komt.

Inventarisatie locaties

In februari 2018 is gestart met een algemene bijeenkomst in het dorp waarin het te doorlopen proces is toegelicht en een app is opengesteld. Er is een uitvraag gedaan op welke locatie(s) de inwoners de beste kansen zien om de woningbouwopgave in Heino te realiseren. Met de app kon iedere inwoner van Heino een vlag op een digitale kaart plaatsen. In totaal zijn er 323 vlaggetjes geplaatst. Er waren geen (beleidsmatige) randvoorwaarden meegegeven, de kopgroep wilde juist graag van de inwoners horen wat zij als interessante locaties zien voor uitbreiding van het dorp en waarom. Ook de structuurvisie Raalte 2025+ 'De kracht van de kernen' (opvolger van de Structuurvisie Heino 2006-2020) vormde geen vertrekpunt. Wél zijn deze en andere beleidsdocumenten van de gemeente betrokken bij de totstandkoming van dit advies.

Eerste beoordeling

De kopgroep heeft, mede op basis van input van vakspecialisten van de gemeente, alle door de inwoners aangedragen voorkeurslocaties met de achterliggende argumentatie doorgesproken en beoordeeld. Aspecten als landschap, stedenbouw, waterhuishouding, duurzaamheid en verkeer zijn aan de orde geweest. De locaties zijn vervolgens geclusterd tot kansrijke en niet-kansrijke locaties. Twee locaties (De Weerd en de melkfabriek) zijn in eerste aanleg als neutraal beoordeeld. Deze zijn in de basis wel kansrijk, maar het vermoeden bestond dat deze niet vrij zouden komen voor woningbouw.

Soorten locaties

Er zijn drie soorten locaties onderscheiden:

- Solitaire locaties

Percelen waar één of enkele woningen gerealiseerd kunnen worden binnen bestaand stedelijk gebied.

- Inbreidingslocaties

Locaties in bestaand bebouwd gebied waar meer dan vier woningen gerealiseerd kunnen worden.

- Grootschalige uitleggebieden

Locaties aansluitend aan het bestaande dorp waar enkele tientallen woningen en meer gerealiseerd kunnen worden.

De aangedragen solitaire locaties vallen deels onder het bestemmingsplan Kern Heino (bestaand bebouwd gebied) en deels onder het bestemmingsplan Buitengebied. De solitaire locaties die onder het bestemmingsplan Kern Heino vallen zijn als kansrijk aangemerkt en zijn de afgelopen maanden in

overleg met de eigenaren nader onderzocht. Het ruimtelijk beleid gaat namelijk uit van zorgvuldig ruimtegebruik, daarbij is verdere verdichting van stedelijke gebieden onder voorwaarden (er moet ook ruimte blijven voor groen, spelen, waterberging etc.) gewenst. Dit noemen we inbreiding en voorkomt een onnodige aantasting van het landelijk gebied.

De aangedragen solitaire locaties die onder het bestemmingsplan Buitengebied vallen zijn als niet-kansrijk aangemerkt. Er moet sprake zijn van zwaarwegende argumenten om in het buitengebied te kunnen bouwen. Deze argumenten hebben wij niet kunnen formuleren voor de aangedragen solitaire locaties in het buitengebied waar één of enkele woningen gerealiseerd kunnen worden.

Uitleggebieden gelegen aan de randen van het dorp aansluitend aan bestaande bebouwing zijn op basis van een eerste ruimtelijke beoordeling als kansrijk aangemerkt. Hier kan een groot deel van de maatschappelijke opgave (enkele tientallen tot honderd woningen) gerealiseerd worden.

Bijzondere locatie

Locatie de Haarstraat kent een transformatie/herontwikkelingsopgave. Gelet op de ligging nabij het centrum, de verpaupering van de gebouwen en de voorgenomen realisatie van woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in samenwerking met woningcorporatie Salland Wonen hebben ertoe geleid dat deze locatie vooruitlopende op de totale locatiestudie opgepakt kan worden. Een dergelijke ontwikkeling kan de eigenaar onder de geldende ruimtelijke regelgeving tot stand brengen.



Presentatie en aanpassingen

In juli 2018 heeft de kopgroep de eerste beoordeling middels een digitale '[Storymap](#)' en een PowerPoint presentatie toegelicht aan het college, de gemeenteraad en het dorp. Tijdens deze bijeenkomsten zijn diverse reacties opgehaald, waaronder opmerkingen tot heroverweging van enkele locaties. De kopgroep heeft deze reacties betrokken bij de nadere uitwerking en geconstateerd over te kunnen gaan tot de beoordeling van dertien overgebleven kansrijke locaties.

Ook is op basis van gehoorde reacties uit het dorp de mogelijkheid onderzocht om van een passief grondbeleid (ontwikkeling overlaten aan de markt) naar een actief grondbeleid te gaan middels toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De gemeente kan dan eigenaar van de gronden worden, waarmee ze 100% de regie in handen krijgt over de woningbouwopgave en het uitgiftetempo. Dit voorstel is voorgelegd aan het college. Bij collegebesluit van 9 oktober 2018 zijn (delen van) de vier kansrijke uitleggebieden voorlopig aangewezen voor vestiging Wvg. Op 20

december 2018 heeft de gemeenteraad de voorlopige aanwijzing bekrachtigd. Deze vestiging van het voorkeursrecht door het gemeentebestuur staat los van de inhoudelijke locatiebeoordeling.

Beoordelingsaspecten en heroverweging

Vervolgens is met de grondeigenaren van de dertien kansrijke locaties gesproken. Daarnaast is verkend of de twee neutrale locaties reële opties zijn. Dit bleek niet het geval te zijn. De melkfabriek locatie komt vooralsnog niet beschikbaar en bedrijvenlocatie De Weerd kan, bij voorkeur middels een revitaliseringsopgave, voorzien in de aanwezige behoefte aan bedrijventerreinen in het dorp.

Voor twee percelen gelegen naast de brandweerkazerne is de kopgroep gevraagd nogmaals naar de kansrijkheid te kijken. De kopgroep heeft de locaties samen met vakspecialisten van de gemeente heroverwogen, maar blijft van mening dat deze locaties gelegen in het buitengebied en op landschappelijk waardevolle esgronden niet geschikt zijn voor realisatie van (een deel van) de woningbouwopgave.

Ook is op verzoek van de eigenaren opnieuw gekeken naar locatie De Heemel aan de Stationsweg en is gevraagd om de aangedragen onderbouwing in de 'Storymap' uit te breiden en te kijken of het aantal geplaatste vlaggetjes wel correct is weergegeven. Heroverweging heeft ook in dit geval niet geleid tot een andere beoordeling van de in het buitengebied gelegen locatie. De samenvatting van de aangedragen argumenten is in de 'Storymap' uitgebreider weergegeven en er is een drietal vlaggetjes in het gebied geplaatst die niet zozeer betrekking hebben op een specifieke locatie als wel van algemene aard gericht op het totale gebied. Deze drie zijn nu in aantal opgenomen bij locatie De Heemel.

Bij de beoordeling van de kansrijke locaties zijn de volgende criteria door de kopgroep gehanteerd, daarbij is telkens meegenomen dat voor de locatie geen belemmeringen zijn die woningbouw onwenselijk of onmogelijk maken:

- Inbreiding gaat vóór uitbreiding;
- Er is ruimte voor een breed woningbouwprogramma in voldoende aantallen;
- Een goede ontsluiting is mogelijk waarbij de bestaande wegen het extra verkeer aankunnen, al dan niet middels aanvullende maatregelen;
- Aansluiting bij bestaande bebouwingsstructuren en zorgvuldig ruimtegebruik;
- Realisatie is op afzienbare termijn mogelijk.

De argumenten die vanuit het dorp gegeven zijn bij de gewenste woningbouwlocaties waren vooral gericht op een ligging nabij het centrum en voorzieningen, een 'rond dorp' houden (opvullen van gebieden tussen infrastructuur en bestaande bebouwing) en een goede ontsluiting naar de hoofdinfrastructuur. De kopgroep heeft dit eveneens meegewogen bij haar eendoordeel.

Ook de planologische en milieukundige aspecten, zoals benoemd in het Plan van Aanpak w.o. landschap, archeologie, ontsluiting, waterhuishouding, duurzaamheid, geluid, externe veiligheid en gezondheid zijn bij de beoordeling betrokken. Daarbij is overleg geweest met de vakspecialisten van de gemeente en ketenpartners uit het ruimtelijk domein, te weten de provincie Overijssel, waterschap WODDelta, Veiligheidsregio IJsselland, Omgevingsdienst IJsselland, GGD IJsselland en woningcorporatie Salland Wonen.

Gaandeweg het proces hebben inwoners mondelinge en schriftelijke reacties bij de kopgroep en het gemeentebestuur neergelegd over de wenselijkheid en geschiktheid van enkele kansrijke locaties en het procesverloop. De kopgroep heeft deze reacties bij het beoordelingstraject betrokken en een brief opgesteld en verzonden waarin op bovenstaande aspecten is ingegaan. Deze brief is als bijlage bij dit tussenadvies opgenomen. Ook heeft het gemeentebestuur een reactiebrief verzonden en verwezen naar de brief van de kopgroep.

Hierna volgt een samenvatting van de beoordeling van de dertien kansrijke locaties.

Advies beoordeling kansrijke locaties

Solitaire locaties inbreiding

Raalterstraat 26

De kopgroep is van oordeel dat op deze locatie één vrijstaande woning of één 2 onder 1 kap woning ingepast kan worden. Dit in aansluiting op de bebouwingsstructuur van de woonwijk gelegen aansluitend aan de tuin aan de achterzijde van de woning. Hierbij geldt als voorwaarde dat het parkeren op eigen erf wordt gerealiseerd en er voldoende ruimte blijft voor openbaar parkeren. Met deze (beperkte) verdichting wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied niet onevenredig aangetast.



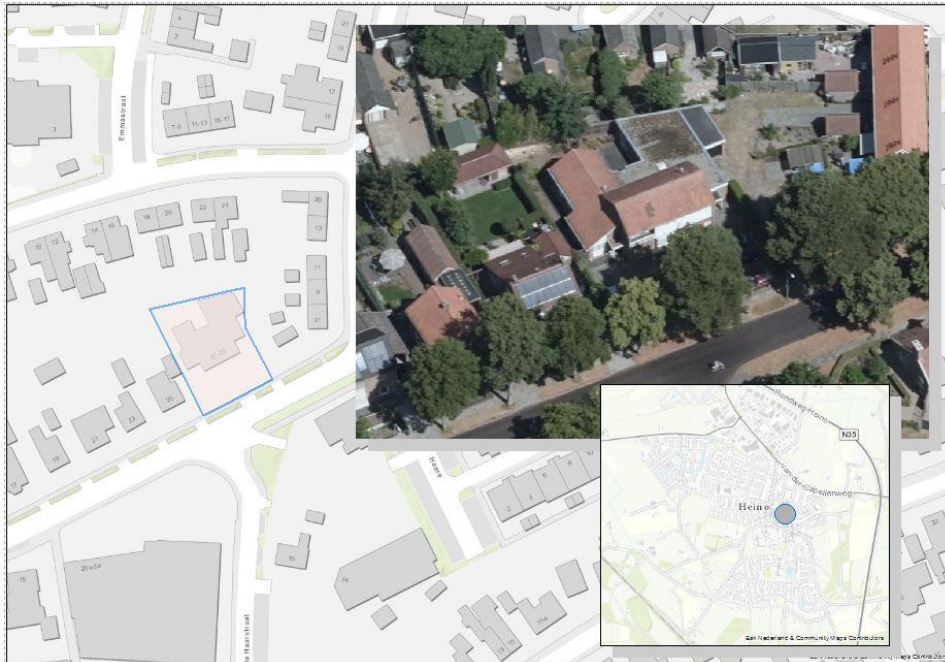
Dorpsstraat 85-87

In dit pand zijn feitelijk sinds vele jaren drie appartementen aanwezig. Hiervan is één appartement in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Legalisatie kan mogelijk gemaakt worden aangezien er geen aantasting van ruimtelijke waarden optreedt en in het dorp behoefte is aan kleinere (huur)appartementen. Er moet een toets aan de veiligheidsregels en parkeeropgave plaatsvinden en planologisch dient geregeld te worden dat drie appartementen in één hoofdbouw worden toegestaan.



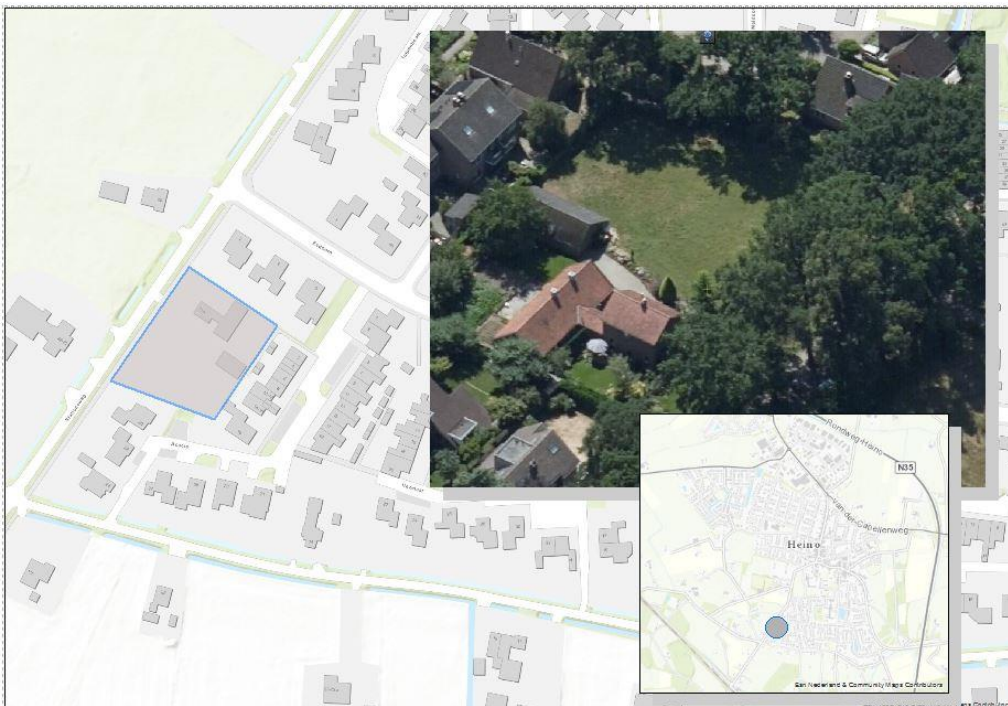
Markstraat 27-29

De kopgroep is van oordeel dat vervanging van de bestaande bebouwing met maatschappelijke bestemming door één vrijstaande woning of één 2 onder 1 kap woning inpasbaar is. Hierbij is gelet op de stedenbouwkundige structuur, de volumes van de aanwezige bebouwing en de parkeeropgave die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. Bij het realiseren van één vrijstaande woning of één 2 onder 1 kap woning kan de ruimtelijke kwaliteit versterkt worden. Verdere verdichting (meer dan 2 woningen) is op deze locatie niet wenselijk en zal ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit.



Stationsweg 11A

Op deze locatie is sprake van een klein graslandje met een oude schuur. Voorgesteld wordt één of twee vrijstaande woningen mogelijk te maken of één 2 onder 1 kap woning. Dit past in de aanwezige lintbebouwing en kan een aanvulling zijn op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Parkeren moet op eigen terrein opgevangen worden.



Inbreidingslocaties

Locatie Brinkweg vd Vechte

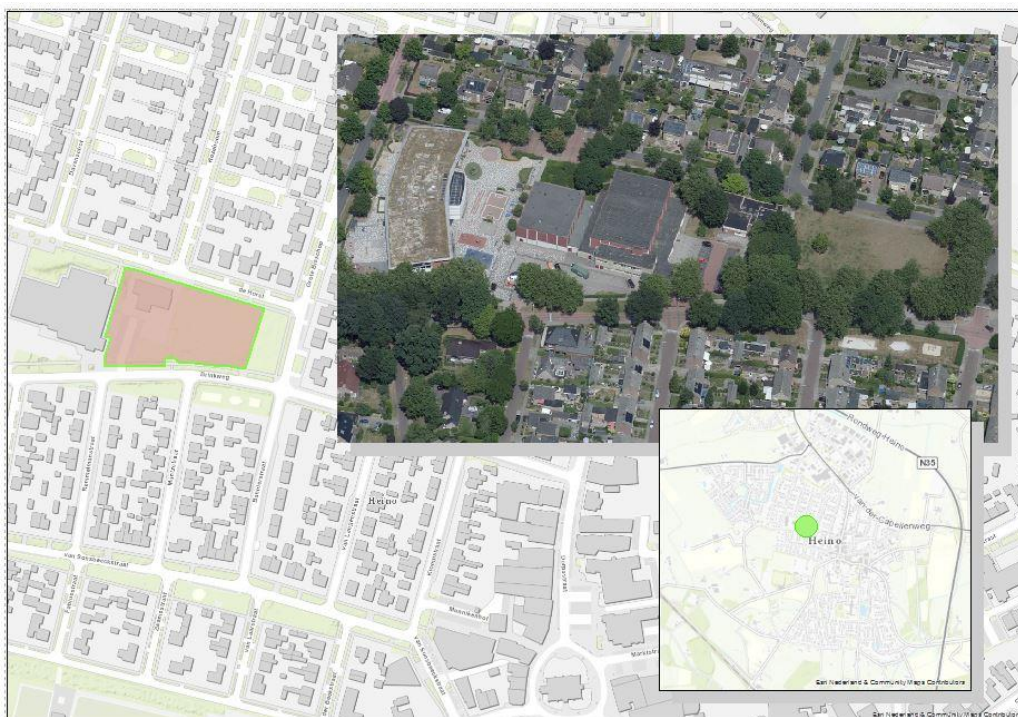
Hier is sprake van herontwikkeling van een locatie in het buitengebied nabij de kern met de bestemming Tuincentrum. De locatie is, gelet op de landschappelijke waarden van het gebied en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden, niet geschikt voor een toekomstgericht tuincentrum. Vanuit de reguliere Rood 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.



Locatie Gouden Emmer

Dit centraal gelegen gebied, dichtbij voorzieningen, is geschikt voor een gedeeltelijke bebouwing, bijvoorbeeld aansluitend op de contouren van eerder aanwezige gebouwen op deze locatie. Op deze wijze kunnen de groene randen van de locatie in stand blijven, aansluitend op de aanwezige groenstructuur in de omgeving. Dit groen, zeker aan de zijde van de Brinkweg, is een kwaliteit van het gebied. Aandacht voor de parkeeropgave en verkeersafwikkeling is erg belangrijk. Ook dient rekening gehouden te worden met de geluidscontour van de sporthal (50 meter).

Bij de overdracht van de Sporthal Hoogerheyne is met Stichting Sportbelangen Heino afgesproken om binnen vijf jaar plannen voor de sporthal op te stellen, waaruit duidelijk wordt of renovatie, herbouw of nieuwbouw op een andere locatie wordt voorgestaan. De kopgroep stelt voor dit proces af te wachten alvorens een woningbouwopgave voor de locatie Gouden Emmer uit te werken. Qua woningtypologie kan dan ook aangesloten worden bij de wensen van dat moment.



Locatie ECH

Conform het vigerend bestemmingsplan kunnen op deze locatie vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd worden. De kopgroep is van mening dat hier, mede gezien de ligging dichtbij (zorg)voorzieningen, nog enkele levensloopbestendige woningen aan toegevoegd kunnen worden, mits er rekening wordt gehouden met de karakteristieke bomen in het gebied. Dit vraagt dus om een zorgvuldige inpassing van de woningen, het parkeren en de ontsluiting.



Locatie 't Wooldhuis

Dit gebied is in eigendom van zorggroep 't Zand. Hier kan een mix komen van zorg- en levensloopbestendige woningen. De zorgwoningen kunnen qua aantallen naast de programmeringsafspraken gerealiseerd worden. Het recent vastgestelde bestemmingsplan voorziet in deze zorg- levensloopbestendige woningen. Verdere optimalisatie/verdichting van het plangebied kan volgens de kopgroep onderzocht worden. Bij verdere verdichting is water (het betreft een laag gelegen gebied) een aandachtspunt. Op dit moment heeft de eigenaar nog geen concrete plannen.



Uitleglocaties (deels) vallende onder de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten)

Locatie Braakman

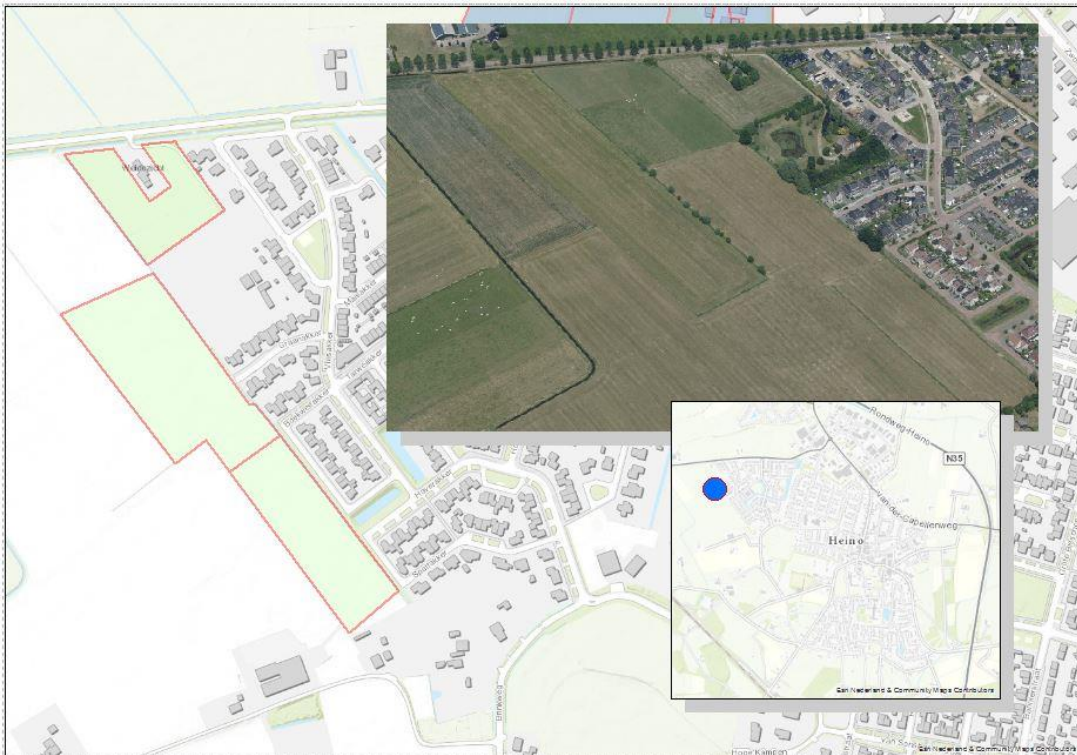
Gelet op de omvang van deze locatie kan het volledige woningbouwprogramma in dit gebied gerealiseerd worden. De locatie ligt relatief dicht bij het centrum. Beperkingen in het gebied zijn de geluids- en veiligheidscontouren van de N35 en minimale (milieu-)afstanden tot het bedrijventerrein. Dit biedt echter ook kansen voor de realisatie van woon-werkkavels (mits daar behoefte aan is).

Het gebied kent aan de zuidzijde (richting Van der Capellenweg) hoge landschappelijke en archeologische waarden (essen), hetgeen kostenrisico's met zich meebrengt bij de ruimtelijke procedures en extra investeringen vraagt qua landschappelijke inpassing. Voor het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit is ook de stedenbouwkundige aansluiting bij de aanwezige lintbebouwing een belangrijke opgave. Ontsluiting op de bestaande wegenstructuur is bij een omvangrijk programma een nadrukkelijk aandachtspunt en moet verder uitgewerkt/onderzocht worden. Op dit moment wordt de Van der Capellenweg al als druk ervaren. Nadere uitwerking geldt ook voor de waterberging in het gebied.



Locatie Kiezebos

Deze uitleglocatie biedt kansen voor een mooie afronding met landschappelijke inpassing van de (zuidelijke) nieuwbouw. Qua omvang van de locatie zal een deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd kunnen worden. Een tweede uitleglocatie zal nodig zijn om het volledige programma te kunnen realiseren. De bestaande infrastructuur is eenvoudig door te trekken in het nieuwe plangebied. De locatie ligt relatief dichtbij de scholen en sportvoorzieningen, maar wat verder af van het centrumgebied. De aanwezigheid van een actief agrarisch bedrijf geeft milieubeperkingen voor de bouw mogelijkheden aan de zuidzijde van het plangebied. Eventuele uitkoop van dit bedrijf heeft forse impact op de exploitatiekosten van het gebied.



Locatie Molenweg

Dit gebied is gelegen tussen recreatiepark Old Heino en de bestaande woonwijk Kiezebos. Het ligt relatief dichtbij de scholen en sportvoorzieningen (ook per fiets bereikbaar), maar wat verder af van het centrumgebied. Er zijn geen bijzonder landschappelijke en archeologische waarden of grote wateropgaven. Ontsluiting van het gebied kan eenvoudig op de hoofdinfrastructuur worden afgewikkeld zonder belasting van bestaande woonstraten en de N35 is snel bereikt. Verleggen van de komgrens met daarbij een aanpassing van het snelheid regime is daarbij wel gewenst. Dit gelet op de milieubeperkingen van een 60km/uur weg en uit verkeersveiligheidsoogpunt op het moment dat de Molenweg te midden van woonbebouwing komt te liggen. Qua beoordeling is dit gebied onderverdeeld in een oostelijk en een westelijk deel vanwege verschillende aandachtspunten.

Het oostelijk deel van deze locatie (de drie rechter percelen op onderstaande kaart) kent milieubeperkingen vanuit het naastgelegen bedrijventerrein 't Zeegsveld en valt binnen de veiligheidscontouren van een nabijgelegen tankstation. Hierdoor is woningbouw minder voor de hand liggend, maar dit biedt echter, evenals bij Blankenfort, wel kansen voor woon-werkkavels (mits daar behoefte aan is). Middenin het oostelijk deel ligt een bestaande woning met dubbel woongebruik en erf. Dit zal stedenbouwkundig ingepast moeten worden.

Het westelijk deel van deze locatie (de twee linker percelen op onderstaande kaart) is voldoende van omvang om het volledige woningbouwprogramma te kunnen realiseren. Het gebied kent zoals gezegd geen bijzonder landschappelijke en archeologische waarden of grote wateropgaven en is goed te ontsluiten. Bij het stedenbouwkundig ontwerp zal gekeken moeten worden naar de meest gewenste inrichting gelet op het effectgebied van milieutechnische aandachtspunten, zoals geluid en externe veiligheid.



Locatie IJsbahn e.o.

Gelet op de omvang van deze locatie kan slechts een deel van het woningbouwprogramma gerealiseerd worden. Een tweede uitleglocatie is nodig om het volledige programma te kunnen realiseren. De aanwezige ijsbaan moet verplaatst worden. Een gedegen landschappelijke inpassing is van groot belang vanwege de waardevolle omgeving en de nabijheid van landgoed De Vlaminckhorst. Dit vraagt om extra ruimte waardoor er minder grond overblijft voor woningbouw.

Ontsluiting van het gebied vraagt om een aanpassing van de bestaande wegenstructuur (ligging aan smalle Dolderstaat en smalle Vlamincckhorstweg), maar biedt ook kansen om binnen het bestaande woongebied de parkeerdruk te verlichten. Waterberging is een aandachtspunt vanwege ligging binnen de Heinose Vloedgraven, maar geeft ook mogelijkheden voor een goede regulering van de waterhuishouding in het aangrenzend bebouwd gebied. De locatie is in de directe nabijheid van het centrum gelegen en kan voor een mooie afronding aan deze zijde van het dorp zorgen.



Presentatie tussenadvies

Tijdens een informatiebijeenkomst in het dorp op 16 januari 2019 heeft de kopgroep haar tussenadvies gepresenteerd:

In totaal kunnen ca. 25 woningen op de kansrijke inbreidingslocaties weggezet worden, waarvan een deel in de goedkope sector en/of voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is het mogelijk om een bijzonder woonconcept te ontwikkelen die een toegevoegde waarde biedt aan de aanwezige woonmilieus in het dorp.

Om de totale woningbouwopgave te kunnen realiseren is het noodzakelijk gebleken om naast de inbreidingslocaties ook aansluitend aan het dorp één of meerdere uitleggebieden te ontwikkelen.

De kopgroep adviseert om, naast de in beeld gebrachte inbreidingslocaties, het westelijk deel van de uitleglocatie aan de Molenweg aan te wijzen als woningbouwlocatie.

Deze locatie voldoet, van de vier uitleggebieden, het meeste aan de gestelde criteria.

Belangrijkste overwegingen voor de keuze voor de locatie Molenweg zijn:

- Vanwege de omvang van het gebied kan het totale woningbouwprogramma, inclusief de verschillende woningbouw typologieën, gerealiseerd worden. Voor de doelgroep senioren is deze locatie iets minder geschikt, maar gelet op de onderzochte inbreidingslocaties kan in die behoefte op andere locaties worden voorzien.
- Het gebied sluit aan bij bestaande bebouwingsstructuren. Het ligt weliswaar niet direct bij het centrum, maar scholen en sportvoorzieningen zijn wel relatief dichtbij.

- Het gebied kent geen bijzonder landschappelijk en archeologische waarden of grote wateropgaven.
- Ontsluiting van het gebied kan eenvoudig op de hoofdinfrastructuur worden afgewikkeld en belast bestaande woonstraten niet met extra verkeer.
- Naar verwachting kan deze locatie binnen afzienbare tijd worden gerealiseerd.
- Het gebied heeft weinig planologische beperkingen, maar wel een aantal milieutechnische aandachtspunten. Hier kunnen echter passende maatregelen op getroffen worden in het stedenbouwkundig ontwerp.

Tot slot adviseert de kopgroep nader te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor investeringen in een betere landschappelijke afronding van de bestaande woonwijk Kiezebos. Dit kan met woningbouw, maar kan ook door het toevoegen van alleen groen, een en ander afhankelijk van het resterende woningbouwprogramma.

Reacties op het tussenadvies

Na de informatiebijeenkomst kon een ieder tot en met 24 februari 2019 een reactie op het tussenadvies inbrengen bij de kopgroep. Hierna worden de reacties per locatie kort samengevat weergegeven.

Inbreidingslocaties:

Raalterstraat 26

Reactie ontvangen van grondeigenaar en omwonenden.

De grondeigenaar heeft een terugkoppeling gegeven van de gesprekken met de burens en de naar voren gebrachte aandachtspunten.

De burens willen graag duidelijkheid over de invulling. Er zijn vooraf zorgen over het parkeren (nu te weinig parkeergelegenheid) en de relatie met wandelpad Wilgeroosje/Pinksterbloem.

Vanwege gezondheidsredenen is door de burens geen lawaai of drukte gewenst door nieuwbouw. Ook zijn er zorgen om privacy en het kappen van bomen.

Marktstraat 27-29

Reactie ontvangen van de huurder.

Deze kantoorruimte is nodig voor lokale ondernemers. Daar dus geen woningbouw van maken.

Brinkweg vd Vechte

Reactie ontvangen van inwoner met aan de locatie grenzende gronden.

Aangrenzend perceel graag meenemen in de ontwikkeling en daar ook woningen toevoegen.

Gouden Emmer

Reactie ontvangen van omwonenden (voor en tegen) en de huisartsen.

Een omwonende geeft aan dat het een geschikte locatie voor senioren in laagbouw is.

Een andere omwonende geeft aan: groene ruimte behouden (er is al zo weinig groen en wordt steeds minder). Nu al parkeeroverlast, dat wordt alleen maar meer. De locatie benutten om parkeeroverlast op te lossen en dus niet voor woningbouw gebruiken.

De huisartsenpraktijk en apotheek hebben belangstelling voor vestiging op deze locatie.

Overige inbreidingslocaties

Op de overige inbreidingslocaties zijn geen reacties binnen gekomen.

Uitleggebieden:

Braakman

Reacties op de locatie Braakman zijn binnengekomen van omwonenden van de locatie Braakman (met argumenten tegen) en van de ontwikkelaar van de locatie en een inwoner (met argumenten voor).

Argumenten tegen (omwonenden Braakman):

Bij het realiseren van woningen zijn er geluid beperkende maatregelen nodig voor de N35. Daarnaast zal het zicht op het dorp vanaf de N35 verdwijnen. De locatie kent hoge landschappelijke en archeologische waarden, ook is er een houtsingel aanwezig. Er is geen behoefte aan woon-werkkavels, revitaliseren bestaande bedrijventerrein is een beter alternatief.

Gemeenteraad moet geen rekening houden met belangen van de ontwikkelaar.

Er is geen goede ontsluiting/ doorstroming op de Van der Capellenweg mogelijk, de weg is nu al druk en smal. Met name de kruising Van der Capellenweg/Zwolseweg is erg druk.

De van Lentheweg is te smal voor een ontsluiting.

De ontwikkeling van locatie Braakman heeft meer invloed op het woongenot dan de locatie Molenweg omdat de nieuwe woningen wordt aangesloten op bestaande achtertuinen.

Argumenten voor (ontwikkelaar en inwoner):

De Structuurvisie, waarin de locatie Braakman is opgenomen, moet richtinggevend zijn.

De locatie Braakman biedt qua aantallen meer mogelijkheden dan de Molenweg en kan snel ontwikkeld worden. Het gehele woningbouwprogramma kan gerealiseerd worden

De locatie Braakman had de meeste vlaggetjes.

De locatie Molenweg ligt ver van het centrum (excentrische groei) en Molenweg is nu al druk. De locatie Braakman is centraal gelegen en geeft een afronding van het dorp.

Er wordt geen open karakter aangetast en bouwen op een es en nabij de N35 is in het verleden wel vaker gebeurd. Geluidsoverlast is stedenbouwkundig op te vangen, en archeologie is op te lossen. Waterberging en ontsluiting kan op de locatie goed gerealiseerd worden.

Tot slot zijn er uitlooptmogelijkheden via de Van Lentheweg mogelijk.

Molenweg

Reacties zijn ontvangen van omwonenden van de locatie Molenweg (met argumenten tegen)

Het vrije uitzicht gaat weg en woningbouw is een aantasting van het landschappelijke karakter. Destijds waren de kavels aan de Zeis duurder vanwege de ligging en werden eisen gesteld aan het te bouwen huis. Woningbouw gaat ten koste van het woongenot en geeft waardevermindering van de woningen. Als er dan toch huizen moeten komen dan graag vrijstaande woningen aan de rand. De rotonde is er een aantal jaren geleden uit gehaald omdat woningbouw niet aan de orde was. Verkeer op de Molenweg en omgeving (richting dorp) zal verder toenemen. Molenweg is gevaarlijk over te steken (kinderen/fiets) en een drukke/gevaarlijke weg met sluipverkeer van Zwolle. Kiezebos is beter te ontsluiten.

Het is een onevenwichtige uitbreiding van het dorp (geen rond dorp) en is verder van het centrum (en station) gelegen waardoor de locatie ook minder geschikt is voor senioren

Het gebied is laaggelegen (nat) en er is veel flora en fauna aanwezig (o.a. vogels). Ook is er een beperking van machinefabriek de Haan en bouwen naast industrie is niet aantrekkelijk.

Er zijn geen uitlooptmogelijkheden.

Er is grotere kans op permanente bewoning Old Heino als er een woonwijk naast ligt en Old Heino komt aan het dorp vast (geluidsoverlast). De waarde van de vakantiewoningen wordt verminderd.

Er is snel voor de makkelijkste oplossing gekozen en Braakman was toch altijd de voorkeur? De structuurvisie moet leidend zijn, vlaggetjes zeggen niks. Exploitatiekosten mogen niet doorslaggevend zijn. Daarnaast zijn er twijfels over de onafhankelijkheid van de kopgroep.

Twijfels of deze locatie wel sneller kan worden gerealiseerd dan een ander als gevolg van bezwaren. Is het niet beter woningbouw te verdelen over meerdere locaties. In de matrix zijn de locatie niet onderling afgewogen.

Kiezebos

Reacties zijn ontvangen van de ontwikkelaar met grondbezit grenzend aan de locatie en omwonenden van de locatie

Ontwikkelaar heeft grond in bezit en is bereid een aanzet te geven voor landschappelijke afronding met woningbouw. De gronden van de ontwikkelaar zijn gelegen rond het perceel Molenweg 3a.

Omwonenden geven aan dat de locatie wél landschappelijk moet worden afgerond, maar zonder woningen. De landschappelijke inpassing is destijds ook toegezegd.

Met woningbouw wordt een puist gecreëerd en tast het landschap en flora en fauna aan.

Afronding biedt kansen voor waterberging. Nu is er ook al sprake van wateroverlast en dat zal alleen maar meer worden met meer woningen. De locatie kreeg weinig vlaggetjes. Molenweg is een betere locatie.

IJsbaan

Reactie ontvangen inwoner met aangrenzend bezit.

Als de omgeving wordt teruggebracht naar historische vormgeving, is dit misschien een oplossing voor de waterbergingsproblemen op de ijsbaanlocatie.

Beoordelings- en scorematrix

Naast de reacties is de vakinhoudelijke beoordeling van de uitbreidingslocaties, zoals opgenomen in bijlage 2, voorzien van een score in de range -- - +/- + ++. Hiermee zijn de vier locaties onderling vergeleken op de verschillende beoordelingscriteria. Er zijn geen wegingsfactoren aan de scores toegekend, aangezien de criteria onderling nagenoeg niet te vergelijken zijn.

Eindadvies

Na alle reacties ontvangen te hebben heeft de kopgroep haar eerdere afweging heroverwogen. De kopgroep heeft samengevat het volgende oordeel over de ingekomen reacties.

Inbreidingslocaties

- De plannen voor inbreidingslocaties moeten door de grondeigenaren nog uitgewerkt worden. Betrokkenheid van de directe omgeving en aandacht voor de benoemde zorgpunten zijn daarbij belangrijk.
- In het dorp zijn meerdere locaties geschikt (te maken) voor kantooractiviteiten, het omzetten van een kantoorpand naar woningen hoeft daarmee geen bezwaar te zijn.
- Ontwikkelmogelijkheden voor de Gouden Emmer zijn sterk afhankelijk van de plannen met de sporthal.
- Vergroten van het plangebied aan de Brinkweg vindt de kopgroep niet wenselijk. Het betreft een transformatie opgave in een landschappelijk kleinschalig gebied. Nieuwbouw willen we beperken tot het huidig bebouwde perceel bestemd voor tuincentrumdoeleinden.
- Verplaatsing van het huidig sportpark lijkt niet gewenst en is erg kostbaar.

Uitbreidingslocaties

- De kopgroep heeft zich bij haar advies niet laten leiden door de eigendomssituatie van locaties. Er is op inhoudelijke gronden gekeken naar de beste mogelijkheden.
- Voor alle uitleglocaties geldt dat deze, in een of andere vorm, in structuurvisies hebben gestaan.
- De kopgroep heeft de aangedragen argumenten uit de 'vlaggetjesronde' betrokken bij de algehele afweging. Het aantal geplaatste vlaggetjes is niet van doorslaggevend belang geweest.
- Diverse reacties gaan over het verlies van vrij uitzicht, dit geldt echter voor elke te ontwikkelen locatie.
- Reacties aangaande de verkeersafwikkeling, waterhuishouding en aantasting van flora en fauna bij diverse locaties worden niet onderschreven vanuit de vakspecialisten of kunnen worden verwerkt bij de nieuwe ontwikkeling. Ook genoemde milieubeperkingen leiden niet tot een ander inzicht.
- De afstand tot het treinstation hoeft geen probleem te zijn, mits de routes veilig en aantrekkelijk zijn. De omgeving rondom het station is niet geschikt gebleken voor een grote woningbouwopgave vanwege het waardevolle kleinschalig landschap.
- Naar mening van de kopgroep hoeft een nieuwe woonwijk naast een recreatiepark geen probleem te zijn. De aanwezige groenbuffer dient gerespecteerd en, waar nodig, versterkt te worden.

Daarnaast heeft de kopgroep, gelet op de gehoorde reacties, expliciet een vergelijking gemaakt tussen de locaties Molenweg-West en Braakman. Er is een afweging per beoordelingscriterium gemaakt, alvorens te komen tot een advies. Bij de afweging is per aspect aangegeven of er een duidelijke voorkeur is voor één van de locaties (**VOOKEUR**) of dat de verschillen beperkt zijn of nog onvoldoende in te schatten (**NEUTRAAL**) .

Programma: NEUTRAAL.

Op beide locaties past het totale programma.

Ruimtelijke inpassing, rond dorp: VOORKEUR locatie Braakman.

Beide locaties zijn ruimtelijk goed in te passen. De locatie Braakman ligt dicht bij het centrum en leidt tot een meer geconcentreerd dorp.

Landschap, flora, fauna, archeologie: VOORKEUR locatie Molenweg-West.

De landschappelijk en archeologische waarden van het gebied Braakman zijn beduidend hoger dan die van locatie Molenweg. De andere aspecten zijn niet onderscheidend.

Milieu en Veiligheid: NEUTRAAL.

Locatie Molenweg-West valt voor een klein gedeelte binnen de externe veiligheidscontour van het nabij gelegen LPG tankstation. Voor de locatie Braakman is de geluidzone en de route gevaarlijke stoffen van de N35 van belang. In beide gevallen is dit met beperkte maatregelen te ondervangen.

Verkeer, ontsluiting: VOORKEUR locatie Molenweg-West.

De locatie Molenweg-West kan direct ontsloten worden op de Molenweg, bijvoorbeeld met een rotonde en veilige voet- en fietsoversteekplaatsen. Daarbij moet nog wel gekeken worden naar de inrichting van de weg om tot een veilige verkeersafwikkeling te komen. De woningen in de wijk Kiezenbos zijn niet direct gelegen aan de Molenweg.

Ontsluiting van de locatie Braakman op de Van der Capellenweg is alleen goed mogelijk ter hoogte van de Marktstraat, zodat een directe verbinding ontstaat naar het centrum, de scholen etc.. Hiervoor zal grond van derden benodigd zijn. Ontsluiting ter hoogte van boerderij Braakman is niet acceptabel, omdat verkeer naar het centrum dan via de woonstraten, met name via de Haarstraat, zal gaan.

Doorgaand verkeer en verkeer vanuit de woningbouwlocatie naar Zwolle, Lierderholthuis, Laag Zuthem, Dalfsen en Lemelerveld verloopt via de Van der Capellenweg. De bestaande woningen zijn direct ontsloten op deze weg, zodat er sprake is van menging woon- en doorgaand verkeer.

Kortom, voor beide locaties geldt dat er naar de totale verkeersstructuur gekeken moet worden en er inrichtingsmaatregelen op de bestaande wegen nodig zullen zijn. Afwikkeling van het verkeer vanaf de locatie Molenweg-West heeft echter minder impact op de bestaande (woon-)omgeving.

Op basis van voorgaande afwegingen vindt de kopgroep de locatie **Molenweg-West** het meest geschikt voor realisatie van de woningbouwopgave.

Concluderend betekent dit dat de kopgroep adviseert om, naast de in beeld gebrachte inbreidingslocaties, het westelijk deel van de uitleglocatie aan de Molenweg aan te wijzen als woningbouwlocatie.

Daarnaast adviseert de kopgroep nader te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor investeringen in een betere landschappelijke afronding van de bestaande woonwijk Kiezenbos. Dit kan met woningbouw, maar ook door het toevoegen van alleen groen. Een en ander afhankelijk van het resterende woningbouwprogramma.

Vervolgtraject en communicatie

De kopgroep brengt dit eindadvies in bij het college van burgemeester en wethouders met het verzoek het eindadvies aan te bieden aan de gemeenteraad voor besluitvorming. Na behandeling door het college wordt het eindadvies bekend gemaakt via de gemeentelijke website en worden de indieners van een reactie per mail of brief op de hoogte gesteld.

Vervolgens gaat het raadsvoorstel met eindadvies van de kopgroep voor behandeling naar de gemeenteraad. De gemeenteraad zal naar verwachting in mei 2019 in een openbare raadsvergadering, met ruimte voor mondelinge en/of schriftelijke inspraak, besluiten op welke locaties de woningbouwopgave voor Heino zijn beslag kan krijgen.

Voor alle ontwikkellocaties geldt dat de plannen verder uitgewerkt moeten worden (stedenbouwkundig plan met woning typologieën, exploitatieberekening/economische uitvoerbaarheid, planschaderisico analyse, ruimtelijke onderzoeken zoals flora & fauna, watertoets en verkeersdoorrekeningen etc.). Direct omwonenden worden daarbij betrokken, evenals bij de formele ruimtelijke procedures met mogelijkheden voor inspraak/zienswijzen, bezwaar en beroep.

De gemeente zet waar nodig het proces van grondverwerving in gang op basis van het genomen raadsbesluit. De aanwijzingen Wvg kunnen worden ingetrokken, zodra de benodigde gronden verworven zijn.

Het tempo van bouwrijp maken, uitgifte van kavels en/of bouw van woningen verschilt per ontwikkellocatie en is afhankelijk van de eigenaar van de gronden.

Vanaf eind april 2019 kan men interesse voor woningen en/of kavels kenbaar maken via de gemeentelijke website. Daarbij wordt onderscheidt gemaakt in de uitleglocatie die de gemeente Raalte in ontwikkeling neemt en de locaties die in eigendom zijn van particulieren.

Bijlagen

1. Overzichtskaart kansrijke locaties
2. Beoordelings- en scorematrix uitleggebieden
3. Samenstelling kopgroep
4. Brief kopgroep toelichting proces, d.d. december 2018