

**Bijlage 2 Beoordelingsmatrix uitleggebieden eindadvies**
**Score-range: -- - +/- + ++**

Naam uitleglocatie	Argumenten aangeven door het dorp	Eigendom	Oppervlakte	Woningbouwprogramma	Landschappelijke waarden/ Groenhoofdstructuur	Archeologie	Waterhuishouding/hoogteligging	Klimaatadaptatie/ hittestress
Braakman	<p>Benutten bestaande structuur qua bebouwing, wegen en landschap is mogelijk. De locatie is makkelijk te ontsluiting op bestaande infrastructuur.</p> <p>Combinatie wonen en werken is mogelijk gelet op ligging naast bedrijventerrein.</p> <p>Gelegen dichtbij centrum.</p> <p>Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.</p>	Wvg/ Ontwikkelaar	14,7 ha	<p>Grondgebonden, (sociale) huur en koop, eengezinswoningen, starters, levensloopbestendig.</p> <p><b>Score: ++</b></p>	<p>De landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden met name gevormd door de rafelige bebouwingsrand langs de Van der Cappellenweg en door doorkijkjes vanuit het dorp naar buiten. Het groen van het buitengebied treedt hier als het ware het dorp binnen. Woningbouw heeft een forse impact op deze kwaliteiten.</p> <p>De bebouwingsrand ligt op een dekzandrug met landschappelijk en archeologisch waardevolle essen. Verderop richting N35 gaat het landschap over in het lager gelegen weteringenlandschap.</p> <p>Juist omdat het grondgebruik (bebouwingslint op een hoger deel en open agrarisch gebied op een lager deel) hier zichtbaar nog de kenmerken van landschap volgt, is behoud hiervan vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk oogpunt gewenst.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Noordelijke percelen kennen een lage archeologische verwachtingswaarde.</p> <p><b>Score: +</b></p> <p>Zuidelijke percelen kennen een hoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is noodzakelijk.</p> <p><b>Score: - -</b></p>	<p>Op deze locatie moet rekening gehouden worden met een laag maaiveldniveau. Om hier te kunnen bouwen is het noodzakelijk om de grond op te hogen.</p> <p>Afhankelijk van hoeveelheid bebouwing, is het van belang om rekening te houden met ruimte voor waterberging binnen het plangebied.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Grenst aan bestaand bedrijventerrein (hotspot hittestress).</p> <p>Aandachtspunt voor inrichting: vergroenen.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>
Molenweg Oost en West	<p>Gelegen tussen recreatiepark Old Heino en woonwijk en daarmee weinig aantasting landschappelijk karakter.</p> <p>Compact en 'rond' dorp. Goede ontsluiting richting N35.</p> <p>Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.</p>	Wvg	6,1 ha	<p>Grondgebonden, (sociale) huur en koop, eengezinswoningen, starters, levensloopbestendig.</p> <p><b>Score: ++</b></p>	<p>In landschappelijk opzicht omvat dit gebied geen bijzondere of bovengemiddelde waarden. Uitzondering hierop vormt de uiterste noordwestzijde. Hier ligt nog een klein stukje van een es.</p> <p>Het gebied als geheel bestaat uit een oude dekzandrug waar ruimtelijke verdichting met onder andere bebouwing vanuit (cultuur)historisch oogpunt mogelijk is.</p> <p>Hoewel dit gebied door zijn huidige agrarische gebruik bijdraagt aan het dorpse karakter van de westelijke entree van Heino, is de landschappelijke impact van bebouwing van dit gebied op het buitengebied beperkt. Het gebied wordt immers aan drie zijden reeds begrensd door stedelijke functies.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Nader onderzoek is noodzakelijk.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Er zijn geen bijzonderheden vanuit waterhuishoudkundig opzicht.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Grenst aan bestaand bedrijventerrein (hotspot hittestress).</p> <p>Aandachtspunt voor inrichting: vergroenen.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>
Kiezebos	<p>Alternatief voor inbreiding.</p> <p>Sluit aan bij de bestaande bebouwing en infrastructuur.</p> <p>Het gebied is eenvoudig te ontwikkelen voor eventueel</p>	Wvg/ Ontwikkelaar	4,5 ha	<p>Grondgebonden, (sociale) huur en koop, eengezinswoningen, starters, levensloopbestendig.</p> <p><b>Score: ++</b></p>	<p>Het gaat hier om een landschappelijk open gebied in het weteringenlandschap. Uitbreiding in dit open gebied ligt vanuit het oogpunt van landschap misschien niet direct voor de hand. Echter, de huidige begrenzing van de wijk Kiezebos is ter hoogte van dit gebied niet of maar beperkt</p>	<p>Lage archeologische verwachtingswaarde.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Er zijn geen bijzonderheden vanuit waterhuishoudkundig opzicht.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Geen bijzonderheden.</p> <p><b>Score: ++</b></p>

	een groot programma.				<p>landschappelijk ingepast.</p> <p>Door dit gebied te ontwikkelen ontstaan kansen om deze gewenste landschappelijke inpassing alsnog te realiseren. Ook biedt dit kansen voor doorzetting van de stedenbouwkundige structuur van Kiezebos. Er dient bij ontwikkeling van dit gebied wel aandacht uit te gaan naar het behoud van een bestaande bomenrij middenin het huidig agrarisch land.</p> <p><b>Score: +</b> (mits landschappelijk ingepast)</p>			
Ijsbaan e.o.	<p>Sluit logisch aan op bestaande structuur van het dorp en maakt het een 'ronder' dorp. Gelegen nabij het centrum. Goede ontsluiting, vlakbij recreatie uitloop</p> <p>Effect op verkeersbelasting bestaande wijken?</p>	Wvg/ gemeente	3,7 ha	<p>Grondgebonden, (sociale) huur en koop, eengezinswoningen, starters, levensloopbestendig.</p> <p>Beperkt programma in aantallen realiseerbaar. Om het woningbouwprogramma te realiseren zal er een aanvullende locatie nodig zijn.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Landschappelijk is dit een kleinschalig aantrekkelijk gebied dat een buitenrand/groene buffer vormt met de bebouwde kom.</p> <p>Het gebiedje maakt onderdeel uit van het weteringenlandschap en grenst aan een waardevol landschap (landgoed)/ belangrijk recreatief uitloopgebied van het dorp.</p> <p>Vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing van de bebouwde kom is het behoud van het groene karakter van dit gebiedje gewenst. In combinatie met de geringe omvang van dit gebiedje beperkt dit de mogelijkheden voor woningbouw in belangrijke mate.</p> <p><b>Score: - -</b></p>	<p>Lage archeologische verwachtingswaarde.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Deze locatie ligt lager dan de omgeving, dus ophogen is noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen.</p> <p>Dit gebied ligt tevens in het gebied van de Heinose Vloedgraven. Het is daarom noodzakelijk om hiervoor waterberging te compenseren.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Geen bijzonderheden rondom hittestress.</p> <p>Dolderstraat heeft als aandachtspunt wateroverlast.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>

Naam uitleglocatie	Flora & fauna	Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit	Verkeer (ontsluiting en parkeren)	Milieu (bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid	Externe veiligheid	Duurzaamheid
Braakman	<p>Nader te onderzoeken.</p> <p>Op worden voorhand geen significante beperkingen verwacht.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Aan deze zijde van Heino heb je een mooi zicht op het dorp, een 'echte' (rafelige) dorpsrand. Je ziet de kerktoren nog net boven de bomen uitkomen. Woningbouw heeft een forse impact op deze kwaliteiten.</p> <p>Daarnaast ligt er een stedenbouwkundige opgave om de nieuwe woonbebouwing op een kwalitatief hoogwaardige wijze bij de reeds aanwezige lintbebouwing aan te laten sluiten.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Ontsluiting direct op v/d Capellenweg mogelijk. Dit is logisch in de verkeersstructuur.</p> <p>Als de Lentheweg als ontsluiting wordt gebruikt moet deze worden opgewaardeerd.</p> <p>Ook het kruispunt van de Lentheweg op de v/d Capellenweg/ Zwolseweg moet worden heringericht om het overzichtelijk te houden.</p> <p>Extra verkeersonderzoek naar verkeersstromen is noodzakelijk. Waar wordt het drukker en kan het huidige wegennet deze extra hoeveelheid aan en/of moeten er aanpassingen plaatsvinden.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Geluidsbelasting N35 moet nader onderzocht worden.</p> <p>Woningen op het noordelijk deel van het gebied vallen in de geluidscontour N35 en bedrijventerrein Blankenfoort.</p> <p>Op het noordelijke perceel is mogelijk een niet gesprongen explosief aanwezig.</p> <p><b>Score: -</b></p> <p>Op het zuidelijk gedeelte van het plangebied liggen geen beperkingen.</p> <p>Voldoende groen in de omgeving hetgeen aantrekkelijk kan zijn voor beweegroutes.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Over de N35 worden brandbare vloeistoffen en gassen vervoerd. Binnen 200 meter van de weg moet een groepsrisico worden berekend.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Zoals in principe bij alle uitbreidingslocaties kan op dit terrein een duurzame, energie neutrale wijk worden gerealiseerd.</p> <p>Wellicht kunnen zonnepanelen op bedrijfsdaken op het naastgelegen bedrijventerrein worden gerealiseerd.</p> <p>Nadeel is de grote afstand tot het treinstation (maar dat geldt voor alle locaties). Een goede fietsverbinding naar het station kan hier uitkomst bieden.</p> <p>De locatie ligt wel relatief dicht bij het centrum en dus bij diverse voorzieningen.</p> <p>Door de lage ligging zijn voorzieningen voor opvang van hemelwater nodig. Dit biedt kansen, met name voor water-minnende flora (biodiversiteit).</p> <p>Duurzaamheid is ook zoveel mogelijk aansluiten bij het huidige landschap.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>
Molenweg	<p>Nader te onderzoeken.</p> <p>Op worden voorhand geen significante beperkingen verwacht.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Er is voldoende ruimte voor het volledige programma inclusief een groene inpassing naar het omliggend landelijk gebied en recreatiepark Old Heino.</p> <p>In het stedenbouwkundig ontwerp zijn voldoende mogelijkheden om rekening te houden met de aandachtspunten vanuit externe veiligheid.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Logische ontsluiting op Molenweg mogelijk. Dit is logisch in de verkeersstructuur.</p> <p>Eventueel bebouwde komgrens verschuiven (moet op later moment nader bekeken worden in overleg met politie. E.e.a. afhankelijk van stedenbouwkundige invulling).</p> <p>Extra verkeersonderzoek naar verkeersstromen is noodzakelijk. Waar wordt het drukker en kan het huidige wegennet deze extra hoeveelheid aan en/of moeten er aanpassingen plaatsvinden.</p> <p><b>Score: ++</b></p>	<p>Bij handhaving van de 60 km zone van de Molenweg is nader akoestisch onderzoek nodig, bij wijziging naar 30 km is dit niet meer nodig ihkv wetgeluidshinder.</p> <p>Het oostelijk deel van het plangebied is een aandachtsgebied van 100m irt bedrijventerrein 't Zeegsveld.</p> <p>Het oostelijk deel valt ook voor een klein deel binnen de 150/160 m zone van het LPG station.</p> <p><b>Score: +/-</b></p> <p>Positief korte afstand tot sport en het onderwijs.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Valt binnen de 150/160 m zone van het LPG station. Bij de nadere uitwerking moet het groepsrisico berekend worden.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Op dit terrein kan een duurzame, energie neutrale wijk worden gerealiseerd.</p> <p>Wellicht kunnen zonnepanelen op bedrijfsdaken op het naastgelegen bedrijventerrein worden gerealiseerd.</p> <p>Nadeel van deze locatie is de grote afstand tot het treinstation en tot het centrum. Een goede fietsverbinding naar beide locaties kan hier uitkomst bieden.</p> <p><b>Score: +</b></p>

Kiezebos	<p>Nader te onderzoeken.</p> <p>Op worden voorhand geen significante beperkingen verwacht.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Stedenbouwkundig is dit een logische uitbreiding van de bestaande woonwijken met kansen voor een zorgvuldige inpassing naar het omliggend landelijk gebied.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Logisch aan te sluiten op bestaande woonwijk/Molenweg. Bij de uitwerking moet gezorgd worden voor spreiding over de 'invalswegen' van de bestaande woonwijk (of evt. een extra ontsluiting op Molenweg).</p> <p>Extra verkeersonderzoek naar verkeersstromen is noodzakelijk. Waar wordt het drukker en kan het huidige wegennet deze extra hoeveelheid aan en/of moeten er aanpassingen plaatsvinden.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Op het zuidelijk deel van de locatie is sprake van een hindercirkel van een naastgelegen agrarisch bedrijf.</p> <p><b>Score: -</b></p> <p>Voldoende groen in de omgeving hetgeen aantrekkelijk kan zijn voor beweegroutes.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Geen aandachtspunten.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Op dit terrein kan een duurzame, energie neutrale wijk worden gerealiseerd.</p> <p>Nadeel is de grote afstand tot het treinstation en tot het centrum. Een goede fietsverbinding naar beide locaties kan hier uitkomst bieden.</p> <p><b>Score: +</b></p>
Ijsbaan e.o.	<p>Nader te onderzoeken.</p> <p>Op worden voorhand geen significante beperkingen verwacht.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Mooie locatie in kleinschalig landschap.</p> <p>Zorgvuldige inpassing is noodzakelijk met een groene buffer tussen de nieuwe bebouwing en landgoed de Vlaminckhorst. Door deze inpassing blijft er beperkt ruimte over voor het woningbouwprogramma. Een aanvullende locatie zal nodig zijn.</p> <p>Gelet op de omvang van het gebied is dit een kleinschalige ontwikkellocatie.</p> <p><b>Score: +/-</b></p>	<p>Canadastraat lijkt geschikt als ontsluitingsroute. Nader onderzoek of een verbinding mogelijk is.</p> <p>De Vlaminckhorstweg kan extra verkeer verwerken maar niet in grote hoeveelheden.</p> <p>Ontsluiting op de relatief smalle bestaande woonstraatjes er omheen is minder wenselijk.</p> <p><b>Score: -</b></p>	<p>Nader bodemonderzoek voorafgaand aan functiewijziging is nodig . Er worden geen belemmeringen op voorhand voorzien.</p> <p><b>Score: +</b></p> <p>Voldoende groen/landgoed in de omgeving hetgeen aantrekkelijk kan zijn voor beweegroutes.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Geen aandachtspunten.</p> <p><b>Score: +</b></p>	<p>Op dit terrein kan iets lastiger een duurzame, energie-neutrale wijk worden gerealiseerd. Met name de bomen zijn aandachtspunt voor het plaatsen van zonnepanelen, zoninval en voorzieningen in de grond. Bomen helpen wel tegen hitte stres. Goede isolatie van de woningen is hier van groot belang.</p> <p>Nadeel is de grote afstand tot het treinstation. Een goede fietsverbinding naar het station kan hier uitkomst bieden. De locatie ligt wel dicht bij het centrum en dus bij diverse voorzieningen.</p> <p>Door de lage ligging zijn voorzieningen voor opvang van hemelwater nodig. Dit biedt kansen, met name voor water-minnende flora (biodiversiteit). Duurzaamheid is ook zoveel mogelijk aansluiten bij het huidige landschap. Zo is het jammer dat deze locatie in de Heinose Vloedgraven ligt.</p> <p><b>Score: -</b></p>