Bijlage 4

Reactie van de Kopgroep woningbouw Heino (kopgroep) op de ingekomen reacties

Wij als kopgroep hebben verschillende reacties ontvangen over de aangewezen voorlopige kansrijke locaties voor woningbouw, de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en samenhangende onderwerpen. Alle binnengekomen reacties zijn zorgvuldig gelezen en gebundeld. Middels deze brief geven wij u graag een reactie.

In de reacties komen drie hoofdlijnen naar voren:

- Proces en informatievoorziening
- Eerdere discussie en besluitvorming over de diverse locaties
- Argumenten die pleiten tegen één van de vier locaties

1. Het proces en de informatievoorziening

In Heino is ruimte voor woningbouw. De vraag is: waar komen deze woningen? Om deze vraag te beantwoorden is er een kopgroep in het leven geroepen. De kopgroep heeft de volgende opdracht van de gemeente gekregen: zoek een of meerdere geschikte woningbouwlocaties voor een gemêleerd woningbouwprogramma van 60 tot 100 woningen (met eventuele mogelijkheid tot uitbreiding in de toekomst). Een open proces en een zo breed mogelijk draagvlak creëren staan hierbij centraal. De kopgroep brengt het advies uit en het gemeentebestuur beslist.

In 2016 heeft Plaatselijk Belang Heino de gemeente gevraagd te zorgen voor nieuwe woningbouwlocaties in Heino. De gemeente gaf aan dit samen met de inwoners van Heino te willen doen. Plaatselijk Belang heeft, op verzoek van de gemeente, middels een oproep in de media belangstellenden voor een kopgroep geworven. De kopgroep is naar aanleiding daarvan gevormd en bestaat uit zeven inwoners uit Heino en drie ambtenaren van de gemeente Raalte. De werkzaamheden van de kopgroep bestaan uit het ophalen en het verwerken van informatie. Stap voor stap leidt dit tot een slotadvies aan de gemeenteraad.

Ieder heeft kennis kunnen nemen van het proces en velen hebben meegedaan. Op verzoek hebben diverse betrokkenen nadere informatie ontvangen of een gesprek met de gemeente of kopgroep gevoerd. De grondeigenaren van alle kansrijke locaties zijn geïnformeerd, eigenaren van de niet kansrijke solitaire locaties zijn telefonisch of per mail geïnformeerd als ze zelf een locatie hadden aangedragen. Een persoonlijke benadering van alle andere betrokkenen, zoals omwonenden, was door onder andere het risico om personen over te slaan te complex. Daarom is ieder geïnformeerd via publicaties en inloopbijeenkomsten. Uit een aantal reacties blijkt dat betrokkenen deze persoonlijke benadering wel hadden verwacht.

Als kopgroep zijn we van mening dat we een open proces hebben gevoerd met voldoende, voor ieder toegankelijke informatie. Uiteraard begrijpen we dat niet iedereen dat zo voelt. De kopgroep is en was altijd bereid tot gesprek.

2. Eerdere discussie en besluitvorming over de diverse locaties

In het algemeen: iedere beslissing vanuit het verleden kan door een nieuw besluit van de gemeenteraad vervangen worden. Sommige besluiten waarnaar verwezen wordt zijn al oud. En

soms hebben discussies niet geleid tot een besluit. Conclusie: iedere ronde vraagt een nieuwe afweging, waarbij argumenten van weleer nog steeds kunnen gelden.
In veel reacties wordt ingegaan op eerdere discussies en besluiten over woningbouwlocaties door de voormalige gemeente Heino of de gemeente Raalte. De kopgroep heeft al dit materiaal ontvangen om er kennis van te nemen en haar voordeel mee te doen. Maar de opdracht was: kijk met open blik wat heden ten dage een goede locatie is en kijk wat de inwoners van Heino ervan vinden. Informatie vanuit het verleden en de toen geldende argumenten kunnen daarbij helpen.

3. Argumenten die pleiten tegen één van de vier locaties
Algemeen: het aanwijzen van elke woningbouwlocatie heeft gevolgen voor direct omwonenden. Er is geen locatie waar dat niet het geval is. We begrijpen dat veel direct omwonenden dat ervaren als een aantasting van hun woongenot. Om woningbouw in ons land toch mogelijk te maken heeft de Raad van State uitgesproken dat er geen recht is op vrij uitzicht. Het zijn dus andere argumenten die de keuze bepalen voor een woningbouwlocatie.
Het meest gehoorde argument tegen een nieuwbouwlocatie in Heino, zowel in gesprek als in de schriftelijke reacties, is: ik woon zo mooi, zo vrij en door woningbouw gaat dit verloren. Of ik heb dit gekocht met het vooruitzicht en/of de toezegging dat er geen verdere woningbouw zal komen en nu dreigt dit toch te gebeuren. Als kopgroep en inwoners van Heino begrijpen we deze reactie zeer goed. Maar als dit het toetsingscriterium zou zijn, dan is er geen woningbouw in Heino en elders in Nederland mogelijk. Wel is bepaald dat waardevermindering van bezit gecompenseerd wordt als daar sprake van is op het moment dat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden (de zogeheten planschaderegeling).

De kopgroep hanteert bij de beoordeling van de locaties onderstaande criteria en let er daarnaast op dat er geen belemmeringen zijn die woningbouw onwenselijk of onmogelijk maken.

- Het programma bestaat uit een gevarieerd aantal woningbouwtypes in voldoende aantallen.
- Er is een goede ontsluiting mogelijk en de bestaande wegen kunnen het aan.
- Aansluiting bij bestaande bebouwingsstructuren en zorgvuldig ruimtegebruik.
- Realisatie is op afzienbare termijn mogelijk.

Aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid worden uiteraard ook meegenomen. De kopgroep heeft met deskundige ambtelijke inbreng deze aspecten globaal meegenomen bij de bepaling welke locatie kansrijk is of niet. In het vervolgtraject zijn deze aspecten verder bezien. In deze fase geven ook Provincie, Waterschap, Omgevingsdienst IJsselland (milieu), Veiligheidsregio IJsselland (veiligheid), GGD IJsselland (gezondheidsaspecten) en woningbouwcorporatie Salland Wonen (de zogeheten ketenpartners) advies uit over de kansrijke locaties. Bij het opstellen van het tussenadvies worden deze adviezen meegenomen.

4. De Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg)
Met het vestigen van een Wvg krijgt de gemeente een eerste recht van koop op gronden. Indien de gemeente overgaat tot koop heeft ze de volledige regie in handen over de woningbouwopgave, woningtypes en het uitgiftetempo. De betrokken eigenaren zijn overigens niet verplicht de grond te verkopen. Het college heeft in oktober 2018 op (delen van) de vier kansrijke uitleggebieden de Wet voorkeursrecht gemeente gevestigd. De gemeenteraad zal dat naar verwachting in december

bekrachtigd. Bezwaren gericht tegen de Wvg worden door de bezwarencommissie van de gemeente beantwoord.

Op één van de vier locaties bleek de grond vóór vestiging Wvg verkocht te zijn aan een ontwikkelaar, waardoor deze gronden naar aller waarschijnlijkheid niet meer ter verkoop aan de gemeente aangeboden zullen worden. De kopgroep heeft besloten in de verdere afweging deze locatie volwaardig mee te nemen als mogelijke bouwlocatie.

5. Het vervolg

Op dit moment wordt een tussenadvies opgesteld waarin de kopgroep, na overleg met vakspecialisten van de gemeente en de genoemde ketenpartners, de beoordeling van de locaties uiteenzet. Op woensdagavond 16 januari informeert de kopgroep het dorp op basis van dit tussenadvies in een openbare bijeenkomst. Op donderdagavond 24 januari informeert de kopgroep de gemeenteraad in een openbare rond-de-tafelbijeenkomst.

Na presentatie van het tussenadvies kan eenieder tot 24 februari 2019 reageren op de bevindingen van de kopgroep. Dit kan via francisca.holtman@raalte.nl. Vervolgens stelt de kopgroep een eindadvies op met inachtneming van de gehoorde reacties. Het eindadvies wordt bekend gemaakt via de website en de indieners van een reactie worden per mail of brief op de hoogte gesteld.

Het eindadvies gaat daarna voor besluitvorming naar het college en de gemeenteraad. De gemeenteraad zal naar verwachting vóór de zomer 2019 in een openbare raadsvergadering, met ruimte voor inspraak, besluiten op welke locaties de woningbouwopgave voor Heino zijn beslag kan krijgen.

Contact en coördinatie namens de kopgroep:
E-mail: francisca.holtman@raalte.nl
Telefoon: 0572-347799

December 2018