STUDIE UITBREIDINGSGEBIEDEN

VOOR WONEN

TE HEINO

Gemeente Raalte

ANALYSE EN ONDERBOUWING

VAN DE KOLK

03 april 2019

INHOUD

1. **Leeswijzer locatieonderzoek**
2. **Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de locaties Braakman en Molenweg en Kiezebos**
3. **Eindoordeel tussenadvies kopgroep**
4. **Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)**
    1. Argumenten aangegeven voor het dorp (en beleid)
    2. Eigendom en oppervlakte en programma
    3. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)
    4. Archeologie (en het actuele beleid)
    5. Fauna en flora
    6. Waterhuishouding en hoogteligging
    7. Klimaatadaptatie en hittestress
    8. Stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit
    9. Verkeer en ontsluiting
    10. Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid
    11. Veiligheid
    12. Duurzaamheid
    13. Overig
5. **Conclusie**

1. Leeswijzer locatieonderzoek

In het kader van het onderzoek naar nieuwe woningbouwlocaties zijn naast verschillende inbreidingslocaties vier grotere uitbreidingslocaties aangewezen. Daarbij wordt aangegeven dat alleen de twee locaties Braakman en Molenweg ruimte kunnen bieden aan het volledige woningbouwprogramma. Locatie Kiezebos kan niet het volledige woningbouwprogramma herbergen maar wordt door de kopgroep gedeeltelijk aangehouden. Locatie IJsbaan kan niet het volledige woningbouwprogramma herbergen en wordt niet door de kopgroep aangehouden.

Naar aanleiding van het tussenadvies van de kopgroep worden hier de drie grotere en kansrijke uitbreidingslocaties opnieuw vergeleken:

- Locatie Braakman (het gedeelte zuid - voor woningbouw)
- Locatie Molenweg (het gedeelte west - voor woningbouw)
- Locatie Kiezebos (kan niet het volledige woningbouwprogramma herbergen maar wordt door de kopgroep aangehouden)

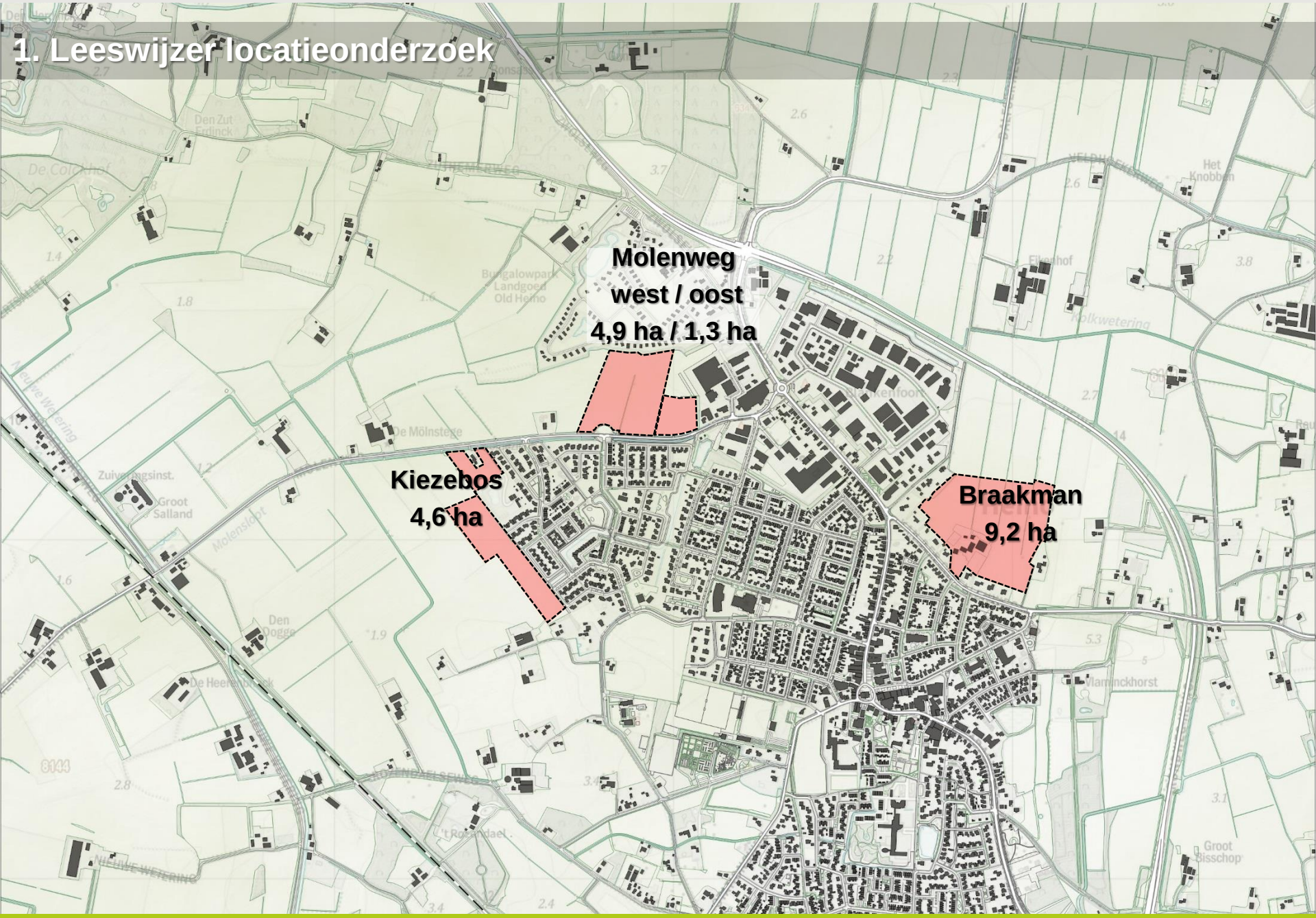
Opbouw van de vergelijking:

1. de beoordeling van de kopgroep

en

2. reactie (gedeeltelijk cartografisch onderbouwd)

1. Leeswijzer locatieonderzoek



2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

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 Cappelenweg) 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 Cappelenweg al als druk ervaren. Nadere uitwerking geldt ook voor de waterberging in het gebied.

Reactie:

- Het gehele woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd.
- De locatie is gesitueerd tussen de rondweg en de bebouwde kom, waardoor geen open landschap wordt aangetast.
- De locatie ligt achter bestaande bebouwing en is vanaf het dorp nauwelijks zichtbaar.
- De locatie is nabij het centrum en voorzieningen gesitueerd.
- De beperkingen vanuit de N35 en het bedrijventerrein gelden niet voor de woningbouwlocatie maar alleen voor de noordelijke rand van het gebied.
- Het oude dorp Heino ligt op een dekzandrug. Deze is nadrukkelijk aanwezig over de gehele lengte van de Van der Capellenweg en de Zwolseweg en is landschappelijk zeer waardevol maar voor een groot deel reeds bebouwd. Toch dienen deze waarden in de ontwikkeling gerespecteerd te worden.
- Het gebied kent aan de zuidzijde hoge archeologische waarden: archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- De aansluiting met de aanwezige lintbebouwing is een belangrijke stedenbouwkundige opgave.
- De ontsluiting van het gebied vraagt aandacht. De Van der Capellenweg wordt als druk ervaren.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Braakman: zicht vanuit het noorden

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Braakman: zicht vanuit het oosten

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

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 Blankenfoort, 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.

Reactie:

- De locatie ligt verder van het centrum en de afstand tot voorzieningen is voor alle locaties gelijkwaardig.
- Er zijn beperkingen vanuit het bedrijventerrein en milieuzoneringen.
- De open corridor tussen het dorp en het recreatieterrein is landschappelijk zeer waardevol. Met name de noordelijke rand ligt op een geaccentueerde smalle dekzandrug: deze waarden dienen in de ontwikkeling gerespecteerd te worden.
- Het gebied kent middelhoge archeologische waarden: archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- De ontsluiting van het gebied vraagt om aandacht. De Molenweg wordt als druk ervaren en heeft eventueel een geluidszonering.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Molenweg: zicht van het zuiden

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Molenweg: zicht vanuit het zuidwesten

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

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 bouwmogelijkheden aan de zuidzijde van het plangebied. Eventuele uitkoop van dit bedrijf heeft forse impact op de exploitatiekosten van het gebied.

Reactie:

- De locatie biedt ruimte voor een gedeelte van het woningbouwprogramma.
- De locatie ligt verder van het centrum en de afstand tot voorzieningen is voor alle locaties gelijkwaardig.
- Er zijn beperkingen vanuit agrarische bedrijven.
- De locatie grenst aan een waardevol open landschap.
- Het gebied kent lage archeologische waarden: archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Kiezebos: zicht vanuit het noorden

2. Samenvattingen van de kopgroep m.b.t. de drie locaties

Locatie Kiezebos: zicht op het bestaande erf binnen de aangewezen locatie

3. Eindoordeel tussenadvies kopgroep

Locatie Molenweg

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.

Reactie:

- De locatie Braakman is omvangrijker en het totale woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd inclusief woningen voor senioren.
- Door de ontwikkeling van de locatie Molenweg wordt het recreatiegebied onderdeel van de bebouwde kom. Bestaande bebouwingsstructuren zijn in het gebied nog niet aanwezig. Het dorp groeit verder van het centrum weg.
- De open corridor is landschappelijk waardevol en wordt aan de noordkant door een aardkundig bijzondere houtwal begrenst. Het gebied kent middelhoge archeologische waarden: archeologisch onderzoek is wel noodzakelijk.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.
- De ontsluiting van het gebied vraagt om aandacht.
- Milieutechnische aandachtspunten / beperkingen moeten worden meegewogen.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

Beoordelingsmatrix van de kopgroep

Bijlage 2 Beoordelingsmatrix uitleggebieden tussenadvies 09 januari 2019

Naam uitlegocatie	Argumenten aangeven door het dorp	Eigend om	Oppervlak-te	Woningbouw-programma	Landschappelijke waarden/ Groenhoofdstructuur	Archeologie	Flora & fauna	Waterhuishouding/hoogt eligging	Klimaatadaptatie/ hittestress
Braakman	Benutten bestaande structuur qua bebouwing, wegen en landschap is mogelijk. De locatie is makkelijk te ontsluiting op bestaande infrastructuur. Combinatie wonen en werken is mogelijk gelet op ligging naast bedrijventerrein. Gelegen dichtbij centrum. Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.	Wvg/ Ontwik.	14,7 ha	Grondgebonden ,eengezinswoningen, sociale huur	Landschappelijke kwaliteiten van het gebied: rafelige bebouwingsrand en schootsvelden met doorkijkjes vanuit het dorp naar buiten, het groen komt tot dicht in de bebouwing. Zandgrond/ Dekzandrug/ Dalvormige laagte, zonder veen Gedeeltelijk (voorste gedeelte) archeologisch en landschappelijk waardevolle essen aanwezig	Gedeeltelijk Verwachting = hoog (voorste deel) En gedeeltelijk laag (richting N35)	Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	Rekening houden met laag maaiveld. Ophogen noodzakelijk. Afhankelijk van hoeveelheid bebouwing, rekening houden met ruimte voor waterberging	Grenst aan bedrijventerrein (hotspot hittestress). Aandachtspunt voor inrichting: vergroenen
IJsbaan e.o.	Sluit logisch aan op bestaande structuur van het dorp en maakt het een 'ronder' dorp. Gelegen nabij het centrum. Goede ontsluiting, Vlakbij recreatie uitloop Effect op verkeersbelasting bestaande wijken?	Wvg, gemeente	3,7 ha	Grondgebonden ,eengezinswoningen, sociale huur. Beperkt programma in aantallen realiseerbaar	Landschappelijk een kleinschalig aantrekkelijk gebied vormt buitenrand/buffer met bebouwde kom Dalvormige laagte, zonder veen	Verwachting=laag	Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	Hoogteligging ivm mogelijke wateroverlast (lager gelegen gebied waardoor ophogen nodig is). Ligt in Heinose Vloedgraven. Compensatie berging noodzakelijk	Geen spannende zaken rondom hitte. Dolderstraat aandachtspunt mbt wateroverlast.
Molenweg	Gelegen tussen recreatiepark Old Heino en woonwijk en daarmee weinig aantasting landschappelijk karakter. Compact en 'rond' dorp. Goede ontsluiting richting N35. Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.	Wvg	6,1 ha	Grondgebonden ,eengezinswoningen, sociale huur	Landschappelijk geen bijzondere waarden behalve uiterste noordzijde nog een klein stukje es Oude dekzandrug waar in beginsel toevoegen woningen mogelijk moet zijn. Aandachtspunt is de inpassing van enkele geïsoleerde landschaps-elementen Dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek)	Verwachting=middelhoog	Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	Waterhuishouding geen bijzonderheden	Geen spannende zaken rondom wateroverlast. Mbt hitte: gewist aan bedrijventerrein (hotspot). Rekening mee houden met inrichting.
Kiezebos	Alternatief voor inbreiding, sluit aan bij de bestaande bebouwing en infrastructuur. Het gebied is eenvoudig te ontwikkelen voor eventueel een groot programma.	Wvg/ Ontw.	4,5 ha	Grondgebonden ,eengezinswoningen, sociale huur	Landschappelijk open gebied. Kansen voor doorzetting structuur Kiezebos en afronden woonwijk met landschappelijke inpassing (de huidige afronding is niet hoogwaardig ingepast) Aandacht voor behoud van bestaande bomenrij middenin het huidig agrarisch land. Dalvormige laagte, zonder veen	Verwachting=laag	Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	Waterhuishouding geen bijzonderheden	Geen spannende zaken.

	Stedenbouw/ruimtelijke kwaliteit	Verkeer (ontsluiting en parkeren)	Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid	Veiligheid	Duurzaamheid	Overig
Braakman	Uitbreidingslocatie is voldoende groot om volledige programma weg te kunnen zetten. Ontsluiting van het gebied is niet optimaal. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is noodzakelijk. Het is nu een mooi zicht op het dorp, een echte dorpsrand. Je ziet de kerktoren nog net boven de bomen uitkomen Ter hoogte van het bedrijventerrein ligt het dorp duidelijk aan de N35 met een 'gemaakte' groene invulling. Op zich netjes ingepast maar kunstmatig. Stedenbouwkundige opgave voor een goede kwalitatieve aansluiting bij de aanwezige lintbebouwing.	Ontsluiting op v/d Capellenweg mogelijk. Nader onderzoeken van de effecten is noodzakelijk. Als Lentheweg als ontsluiting wordt gebruikt dient deze te worden opgewaardeerd. Afhankelijk van hoeveelheid woningen is extra verkeersonderzoek naar verkeersstromen noodzakelijk (Waar wordt het drukker? Kan het huidige wegennet deze extra hoeveelheid aan? etc.) Het is wel een onoverzichtelijke kruising en dat wordt er niet beter op als de Lentheweg drukker wordt.	Geluidsbelasting N35 moet nader onderzocht worden. Woningen op het achterste deel van het gebied vallen in de geluidscontour en contour van het bedrijventerrein. Daarnaast op het achterste gedeelte is mogelijk een niet gesprongen explosief aanwezig. Op het voorste gedeelte van het plangebied is woningbouw mogelijk	Externe veiligheid: Over N35 worden brandbare vloeistoffen en gassen vervoerd. Binnen 200 meter van de weg moet een groepsrisico worden berekend	Kansen om een duurzame wijk te realiseren. Wel grote afstand tot treinstation. Relatief dicht bij centrum (voorzieningen)	Naast bedrijventerrein. Gelegen dichtbij centrum. Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino
IJsbaan e.o.	Mooie locatie in kleinschalig landschap. Landschappelijke waarden aanwezig. Zorgvuldige inpassing noodzakelijk en niet te dicht op landgoed de Vlamінckhorst. Laat dat los van de bebouwde kom! Houtwal langs Dolderstaat handhaven Kleinschalige ontwikkellocatie vanwege omvang Goede ligging nabij centrum. Ontsluiting wat lastiger vanwege ligging aan smalle Dolderstaat en smalle Vlaminckhorstweg	Canadastraat lijkt geschikt als ontsluitingsroute. Is er een verbinding met de Canadastraat mogelijk? Vlaminckhorstweg zou ook wel wat extra verkeer kunnen hebben maar niet in grote hoeveelheden. Daarnaast ontsluiting op relatief smalle 'woonstraatjes' er omheen. Ontsluiting moet nader onderzocht worden als aantallen woningen bekend zijn.	Nader bodemonderzoek vooraf gaand aan functiewijziging is nodig . Geen belemmeringen op voorhand voorzien.	Geen aandachtspunten	Kansen om een duurzame buurt te realiseren Wel grote afstand tot treinstation Dicht bij centrum (voorzieningen)	Naast landgoed
Molenweg	Wat verder van het centrum gelegen maar landschappelijk gezien lijkt dit een voor de hand liggende locatie. Er is voldoende ruimte voor het volledige programma inclusief een groene inpassing (en buffer naar Old Heino). Ontsluiting kan direct op meerdere plekken vanaf de Molenweg.	Logische ontsluiting op Molenweg mogelijk. Eventueel bebouwde komgrens verschuiven (moet op later moment nader bekeken worden in overleg met politie. E.e.a. afhankelijk van stedenbouwkundige invulling en aantallen woningen)	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. Het oostelijk deel van het plangebied is een aandachtsgebied van 100m irt het bedrijventerrein. Het oostelijk deel valt ook voor een klein deel binnen de 150/160 m zone van het LPG station	Valt binnen de 150/160 m zone van het LPG station Bij uitwerking moet het groepsrisico berekend worden	Kansen om een duurzame wijk te realiseren Wel grote afstand tot treinstation. Verder verwijderd van centrum maar korte afstand tot sport en onderwijsvoorzieningen	Naast bedrijventerrein
Kiezebos	Logische uitbreiding van Kiezebos. Hier kan een deel van het programma worden gerealiseerd (bij dichtheid max. 20 won./ha). Bestaande houtwal/erfgrens respecteren Kan ontsloten worden via bestaande wegen in Kiezenbos.	Logisch aan te sluiten op bestaande woonwijk/Molenweg Wel bij de uitwerking zorgen voor spreiding over de 'invalswegen' van de bestaande woonwijk (of evt extra ontsluiting op Molenweg)	Op het achterste deel van de locatie is sprake van een hindercirkel van een naastgelegen agrarisch bedrijf waardoor deze het uitgeefbaar gebied wordt verkleind	Geen aandachtspunten	Kansen om een duurzame wijk te realiseren Wel grote afstand tot treinstation Verder verwijderd van centrum maar korte afstand tot sport en onderwijsvoorzieningen	Kansen voor landschappelijke inpassing/afronding woonwijk

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Op de volgende pagina's worden alle criteria uit de beoordelingsmatrix afzonderlijk onderzocht

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Benutten bestaande structuur qua bebouwing, wegen en landschap is mogelijk. • De locatie is makkelijk te ontsluiting op bestaande infrastructuur. • Combinatie wonen en werken is mogelijk gelet op ligging naast bedrijventerrein. • Gelegen dichtbij centrum. • Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.	• Gelegen tussen recreatiepark Old Heino en woonwijk en daarmee weinig aantasting landschappelijk karakter. • Compact en ‘rond’ dorp. • Goede ontsluiting richting N35. • Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino.	• Alternatief voor inbreiding, sluit aan bij de bestaande bebouwing en infrastructuur. • Het gebied is eenvoudig te ontwikkelen voor eventueel een groot programma.
• Wvg / ontwikkelaar • 14,7 ha. • Grondgebonden eensgezins-woningen / sociale huur.	• Wvg • 6,1 ha. • Grondgebonden eensgezins-woningen / sociale huur.	• Wvg / ontwikkelaar • 4,5 ha. • Grondgebonden eensgezins-woningen / sociale huur.
• Compact en ‘rond’ dorp met het benutten van een gebied tussen de rondweg en de bebouwde kom • Deelgebied voor woningbouw: 9,2 ha	• Excentrische ontwikkeling (niet compact en ver van het centrum weg) • Deelgebied west voor woningbouw: 4,9 ha • Deelgebied oost weinig geschikt voor woningbouw: 1,3 ha	• Excentrische ontwikkeling (niet compact en ver van het centrum weg) • 4,6 ha

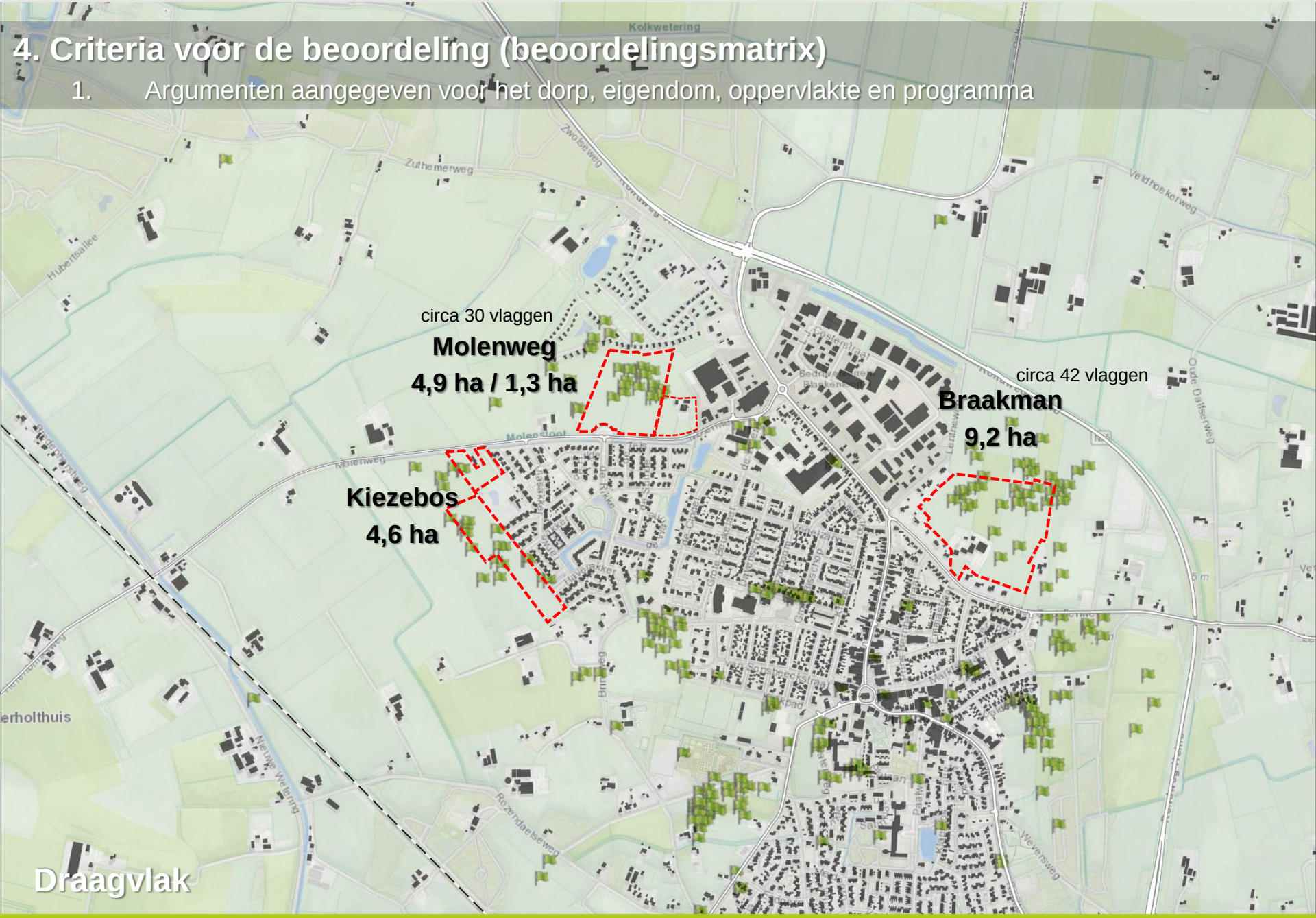
- Omgevingswet: Nederland verandert van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie
- Risico's voor planontwikkeling hoeft de gemeente niet meer te nemen. Deze worden aan de markt overgelaten.
- De gemeente faciliteert en houdt toezicht dat de gemeentelijke wensen / eisen t.o.v. het programma gerespecteerd worden
- Gezamenlijk met de initiatiefnemer wordt draagvlak gecreëerd

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma



Draagvlak

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma

Aansluiting bij het bestaande beleid:
Structuurvisie Raalte 2025+

Heino
Met mogelijkheden om binnen de bestaande kern zo'n 100 woningen te bouwen, de ontwikkeling van Kiezebos en de ruimtelijke reservering voor maximaal 7 hectare op Blankenfoort kan Heino geruime tijd vooruit op het gebied van woningbouw. Of dit voldoende is om het einde van de planperiode van deze structuurvisie te halen kan op dit moment niet exact worden ingeschat. Daarvoor is het verschil met de verwachte autonome groei verhoudingsgewijs te klein (-11 woningen) en is er nog te veel onduidelijk over het exacte aantal woningen dat op de locatie Blankenfoort kan worden gerealiseerd.
Mocht tussen 2020 en 2025 toch een tekort dreigen te ontstaan dan zijn op de kaart drie ontwikkelingsrichtingen voor de lange termijn aangewezen.
Twee daarvan sluiten aan op Kiezebos III, de andere bevindt zich aan de zuidwestzijde van de kern, in het gebied tussen de Brinkweg en de Rozendaelseweg. Uit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik lijkt een uitbreiding van Kiezebos in noordelijke richting het meest voor de hand te liggen. Bovendien bevindt de ontwikkelingsrichting aan de zuidwestzijde van de kern zich in de directe omgeving van de historische buitenplaats 't Rozendael, wat nieuwbouw aldaar minder vanzelfsprekend maakt. Vanuit de wens een continue bouwstroom te realiseren is het zaak het benodigde planologische voorwerk tijdig in gang te zetten, mocht in de toekomst inderdaad behoefte blijken te bestaan aan nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.
Ook wat betreft de mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijvigheid kan Heino nog geruime tijd vooruit. In het noordelijke deel van de locatie Blankenfoort kan 8 hectare netto bedrijventerrein worden ontwikkeld, terwijl op basis van autonome groei behoefte is aan 6,6 hectare. De locatie Blankenfoort zal dan ook gefaseerd worden ontwikkeld. Bovendien zijn de mogelijkheden voor het mengen van wonen en werken in een kern als Heino groter dan in de kleinere kernen.

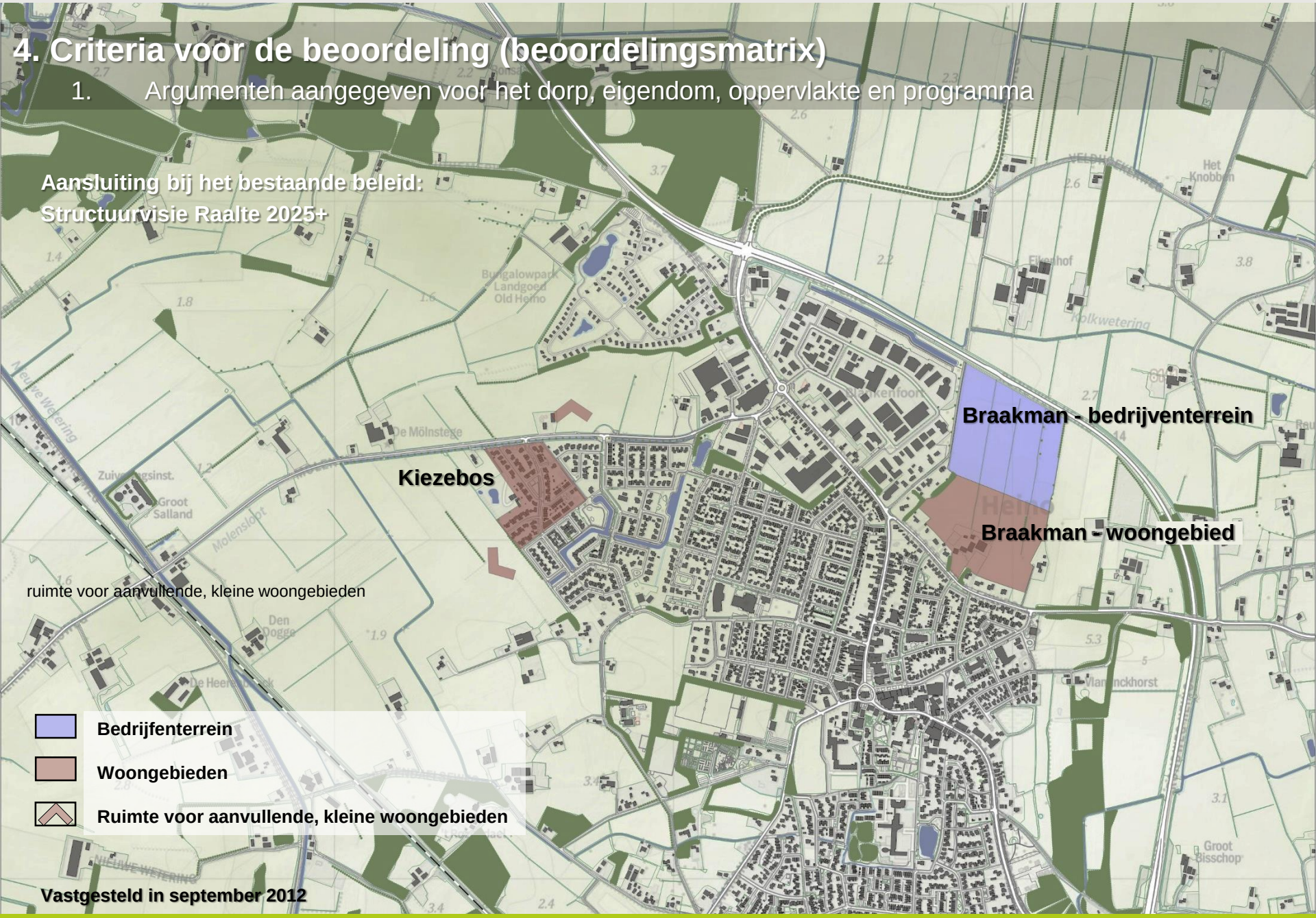
Kwaliteitsopgave Heino: voor Heino is recent een stedenbouwkundige visie opgesteld. Deze vormt de leidraad bij verdere versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Heino. In deze visie zijn de volgende kwaliteitsopgaven gesignaleerd:

- Versterken van de relatie tussen dorp en landschap (openhouden 'schootsvelden').
- Versterken laanstructuren.
- Versterken groene dorpsrand aan de noord- en westzijde van het dorp.
- Creëren van een heldere groenstructuur met samenhang (niet teveel perken, plantsoenen en overige autonome groenstructuren).
- Versterken erfbeplanting.
- Groene versterking van de lijn Lentheweg – Veld hoekerweg.
- Zichtbaar maken van het water.
- Terugbrengen van verdwenen waterstructuren.
- Creëren van nieuw water.
- Inzetten op sterke straatprofielen (tegengaan versnippering en waarborgen continuïteit).
- Versterken van de karakteristieke brinkruimten.
- Zichtbaar maken van driesprongen van wegen (welke karakteristiek zijn voor het landschapstype).
- Aan de Dorpsstraat en Canadastraat inzetten op een versterking van de entrees tot de dorpskern, met ruimtelijke middelen.
- Behoud van karakteristieke straatbeelden.
- Compact bouwen aan de kern.
- Kwaliteitsimpuls aan de noordrand.
- Bij gemengde functies de architectonische relatie tussen de beneden- en bovenverdieping herstellen en ontwikkelen.
- Nieuwbouw in schaal en maat zoveel mogelijk afstemmen op de omgeving.
- Specifiek ruimtelijk kader vaststellen bij de toevoeging van hogere bouwvolumes.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma

Aansluiting bij het bestaande beleid:
Structuurvisie Raalte 2025+

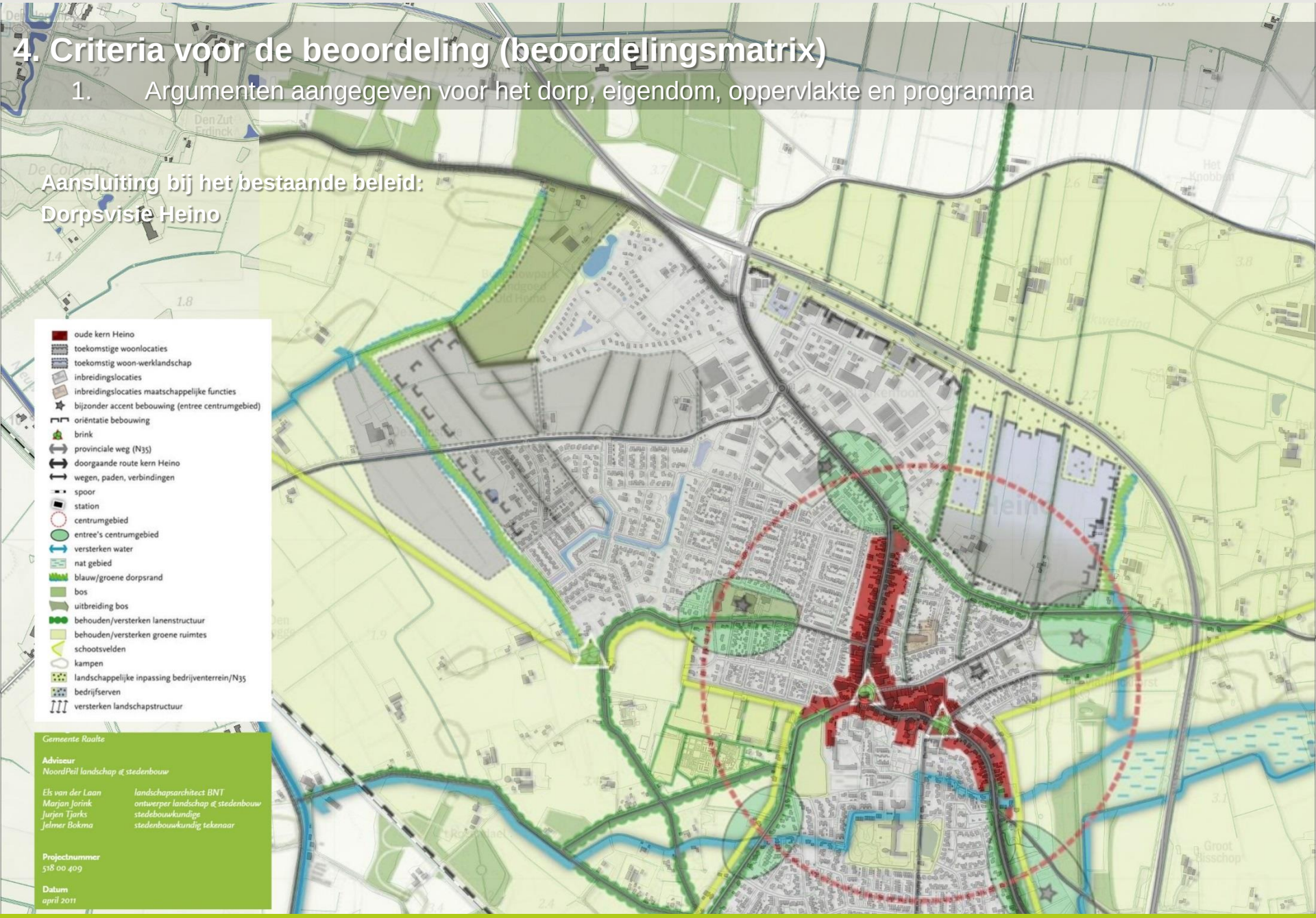


Vastgesteld in september 2012

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

1. Argumenten aangegeven voor het dorp, eigendom, oppervlakte en programma

Aansluiting bij het bestaande beleid:
Dorpsvisie Heino



4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

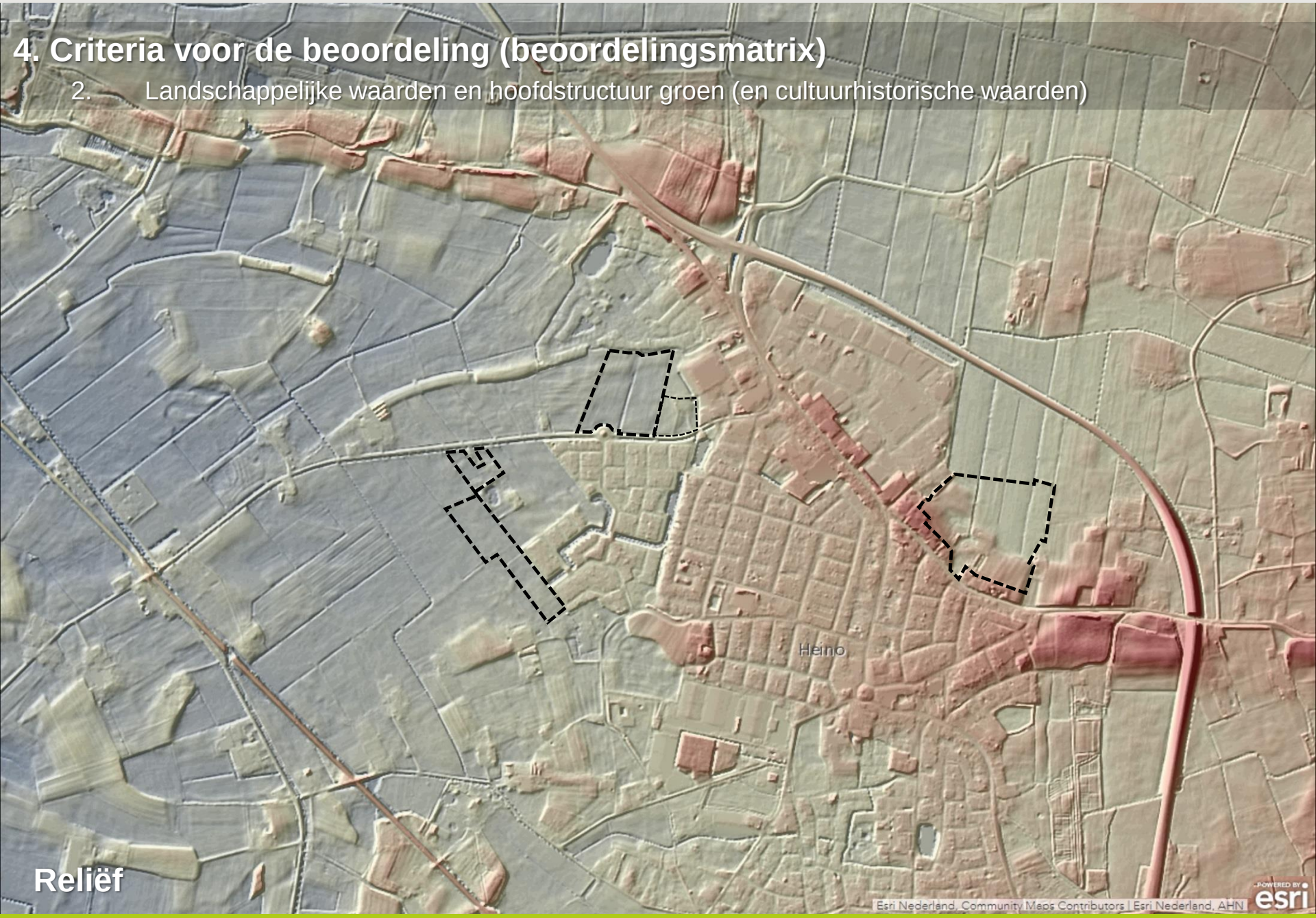
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Landschappelijke kwaliteiten van het gebied: rafelige bebouwingsrand en schootsvelden met doorkijkjes vanuit het dorp naar buiten, het groen komt tot dicht in de bebouwing. • Zandgrond/ Dekzandrug/ Dalvormige laagte, zonder veen • Gedeeltelijk (voorste gedeelte) archeologisch en landschappelijk waardevolle essen aanwezig	• Landschappelijk geen bijzondere waarden behalve uiterste noordzijde nog een klein stukje es • Oude dekzandrug waar in beginsel toevoegen woningen mogelijk moet zijn. • Aandachtspunt is de inpassing van enkele geïsoleerde landschaps-elementen • Dekzandruggen (+/- oud bouwlanddek)	• Landschappelijk open gebied. Kansen voor doorzetting structuur Kiezebos en afronden woonwijk met landschappelijke inpassing (de huidige afronding is niet hoogwaardig ingepast) • Aandacht voor behoud van bestaande bomenrij middenin het huidig agrarisch land. • Dalvormige laagte, zonder veen

• In het gebied zijn twee verschillende landschapstypen te vinden:
  • De hogere en drogere dekzandrug met essen,
  • De lager gelegen dekzandvlakte / het weteringenlandschap.
• Schootsvelden bestaan ‘in principe’ niet in Heino (geen vestingstad verdedigingslinie).
• Het bestaande lint is vrij dicht bebouwd en begroeid, doorkijkjes zijn beperkt aanwezig.
• Een groot deel van het waardevol landschap is reeds bebouwd.
• Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
• Landschappelijke en cultuurhistorische waarden dienen te worden gerespecteerd in de ontwikkeling.
	• In het gebied ligt een waardevolle dekzandrug met open corridor tot diep in het dorp.
	• De geaccentueerde noordelijke rand is cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol.
		• Westelijk van Kiezebos ligt een waardevol open weteringenlandschap.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

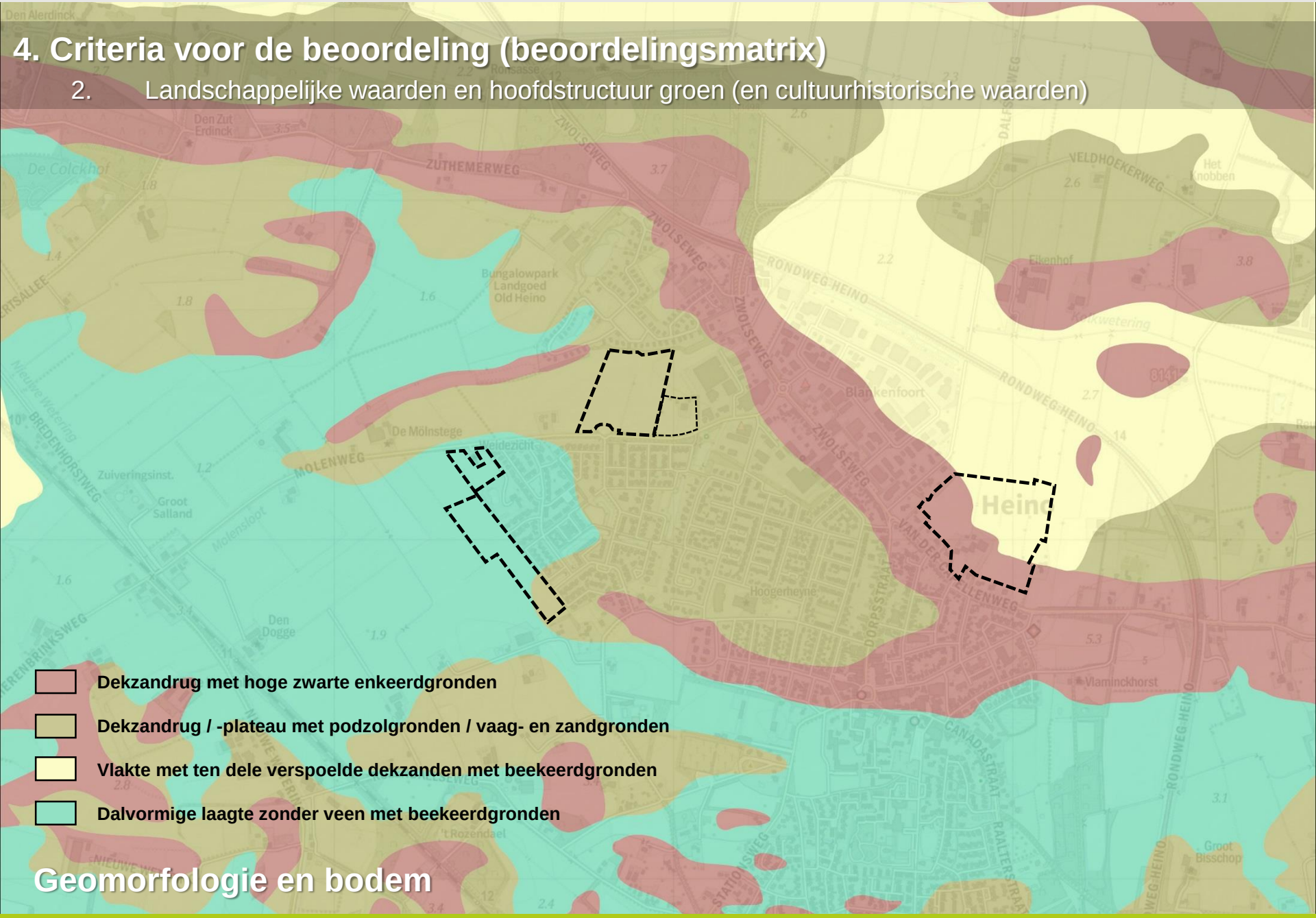
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Reliëf

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

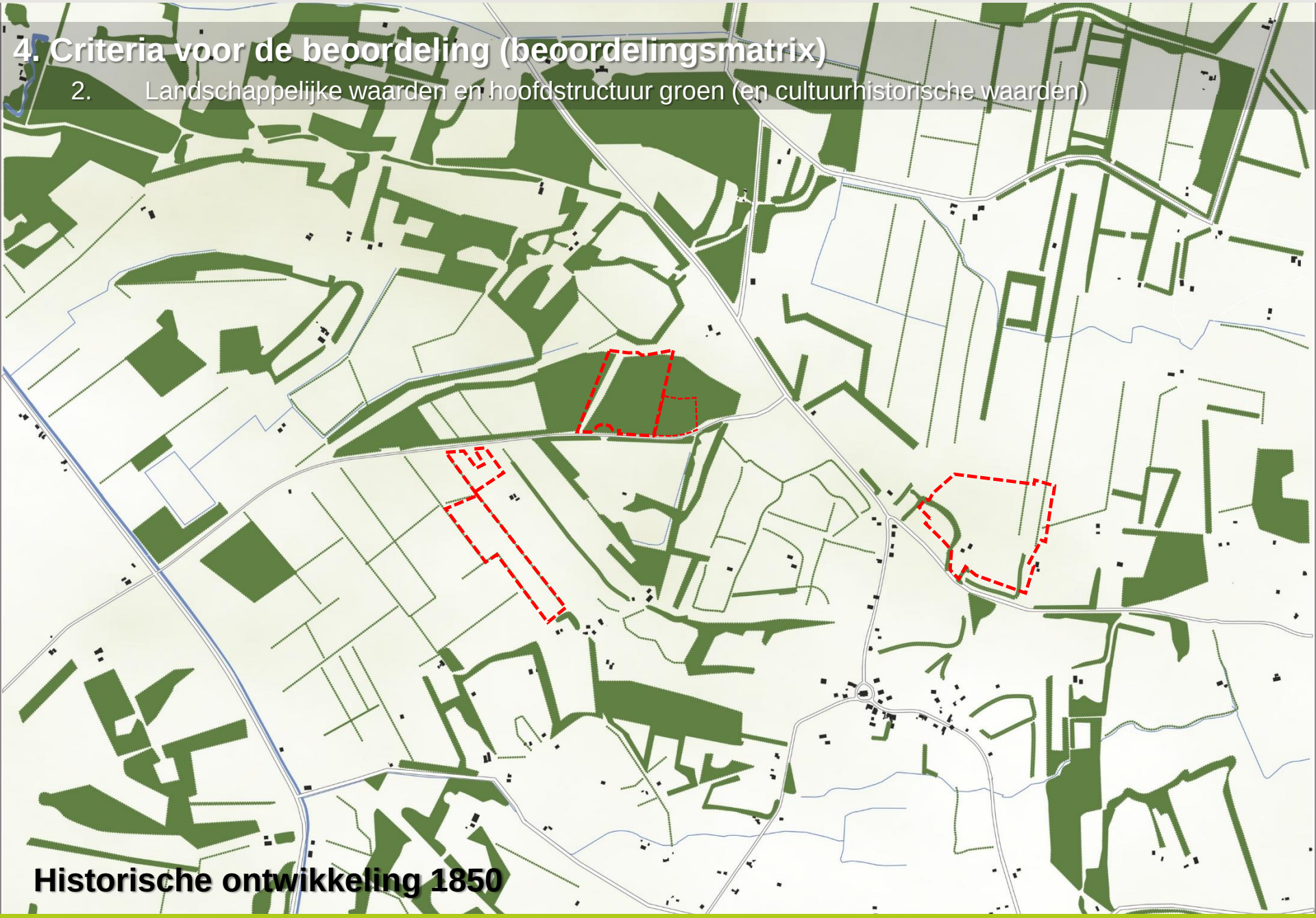
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Geomorfologie en bodem

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

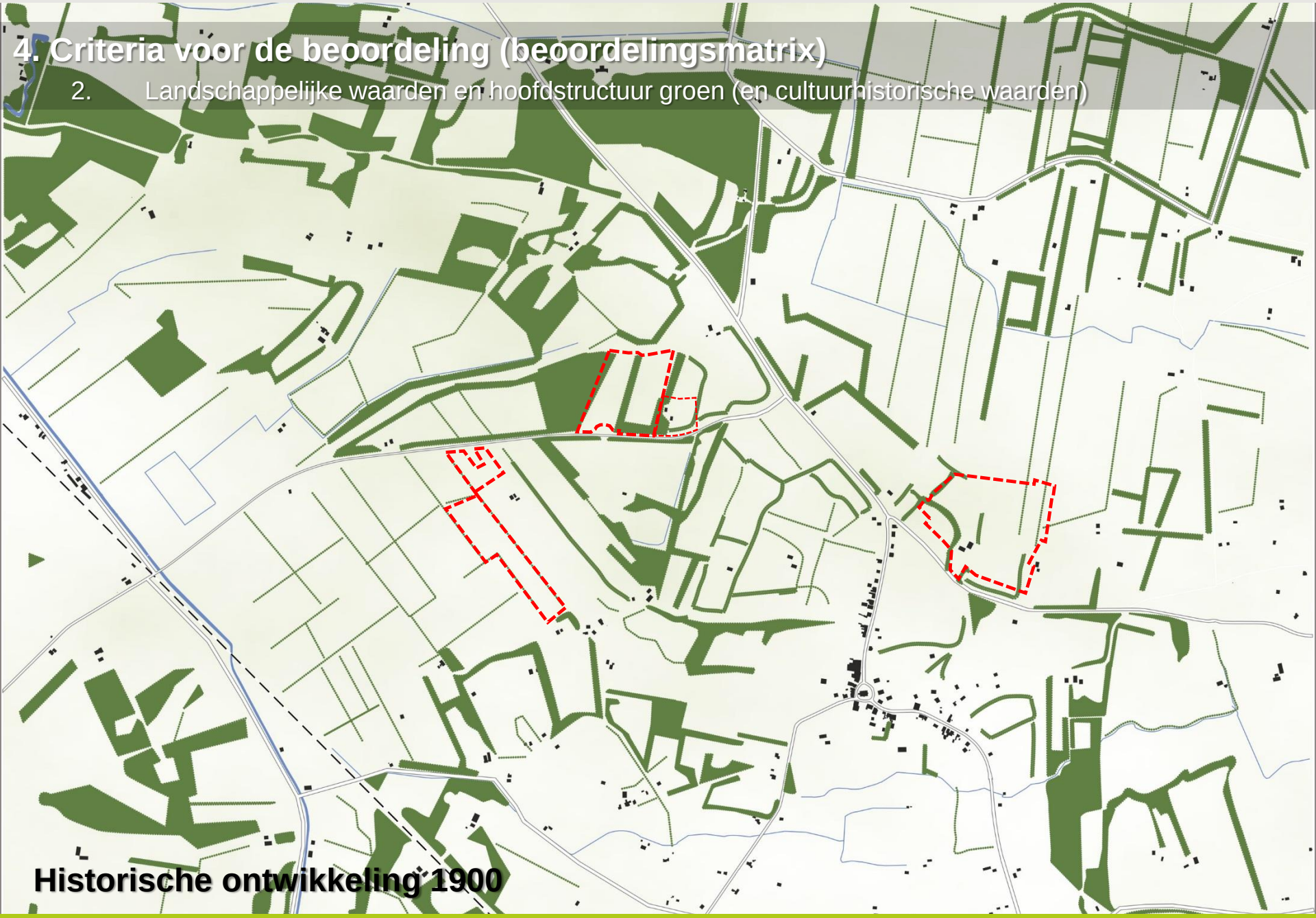
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Historische ontwikkeling 1850

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

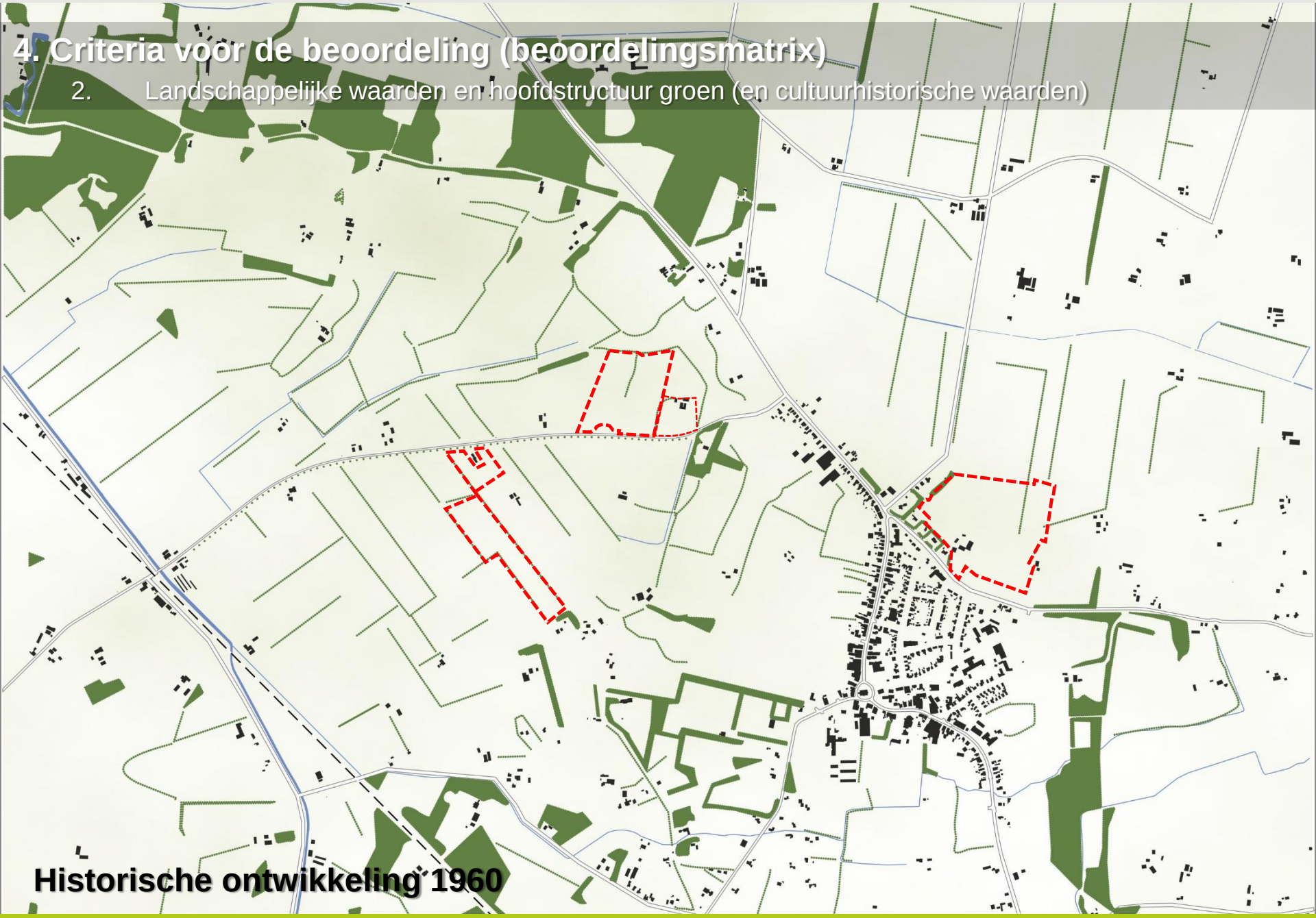
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Historische ontwikkeling 1900

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

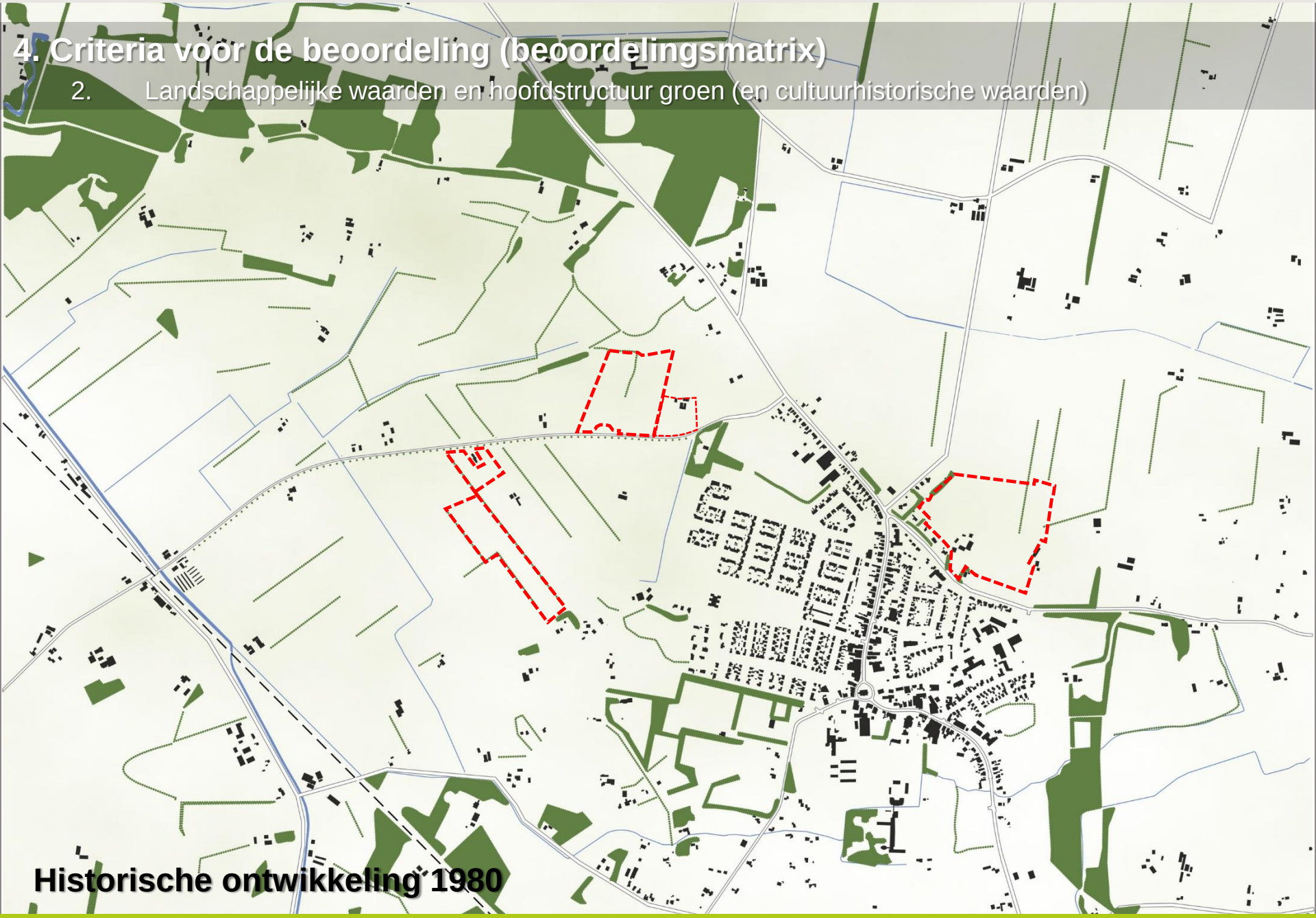
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Historische ontwikkeling 1960

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

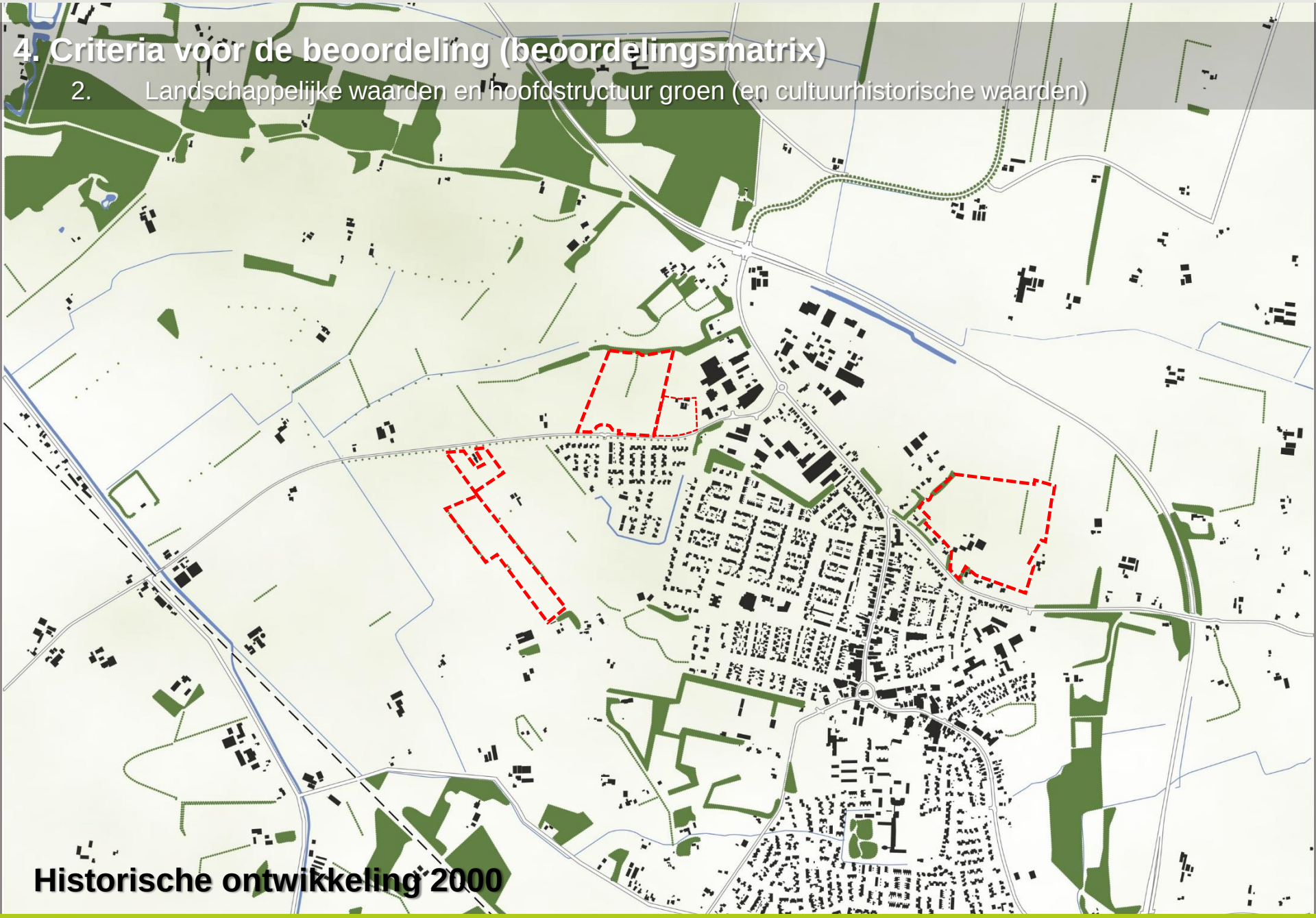
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Historische ontwikkeling 1980

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

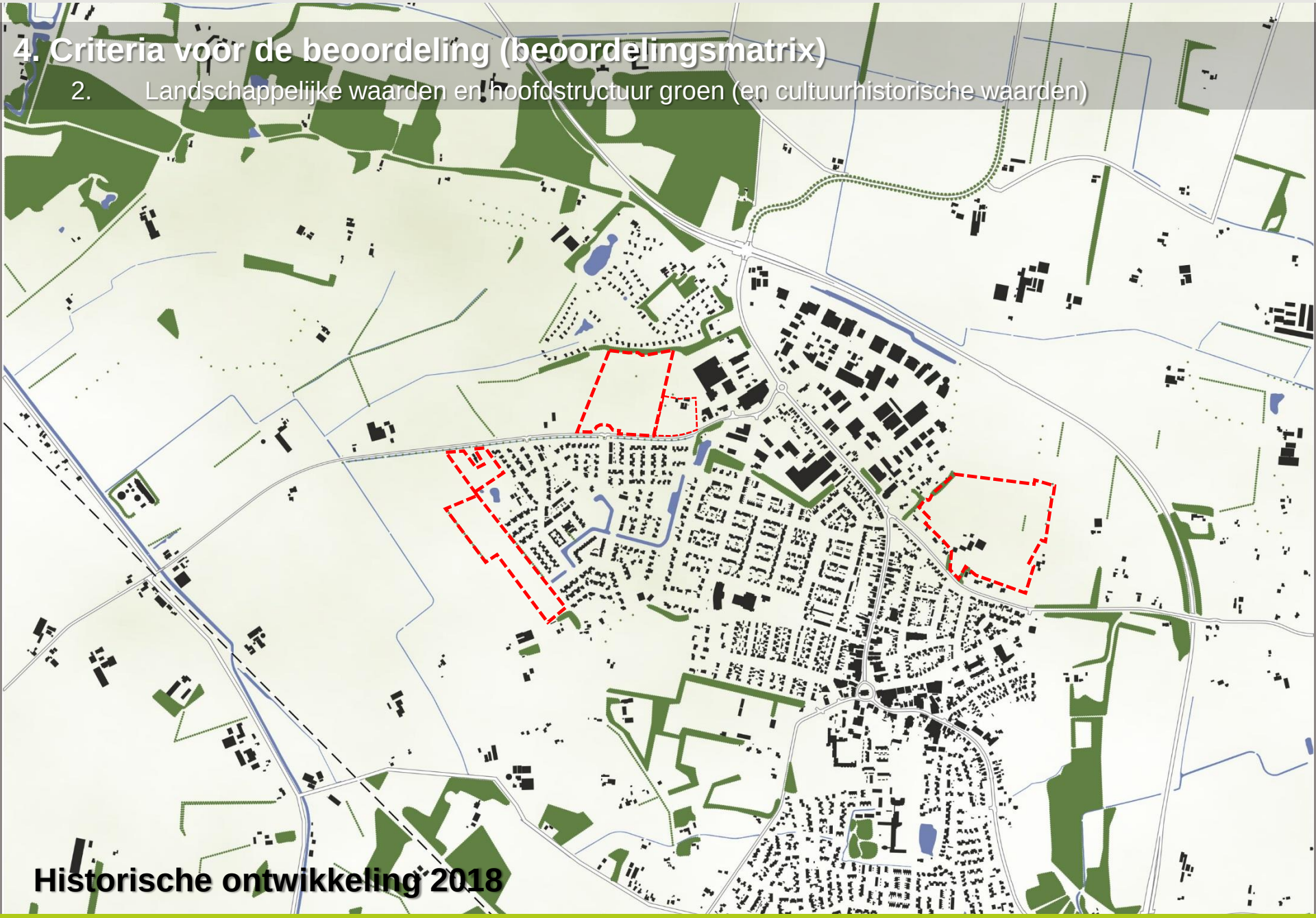
2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



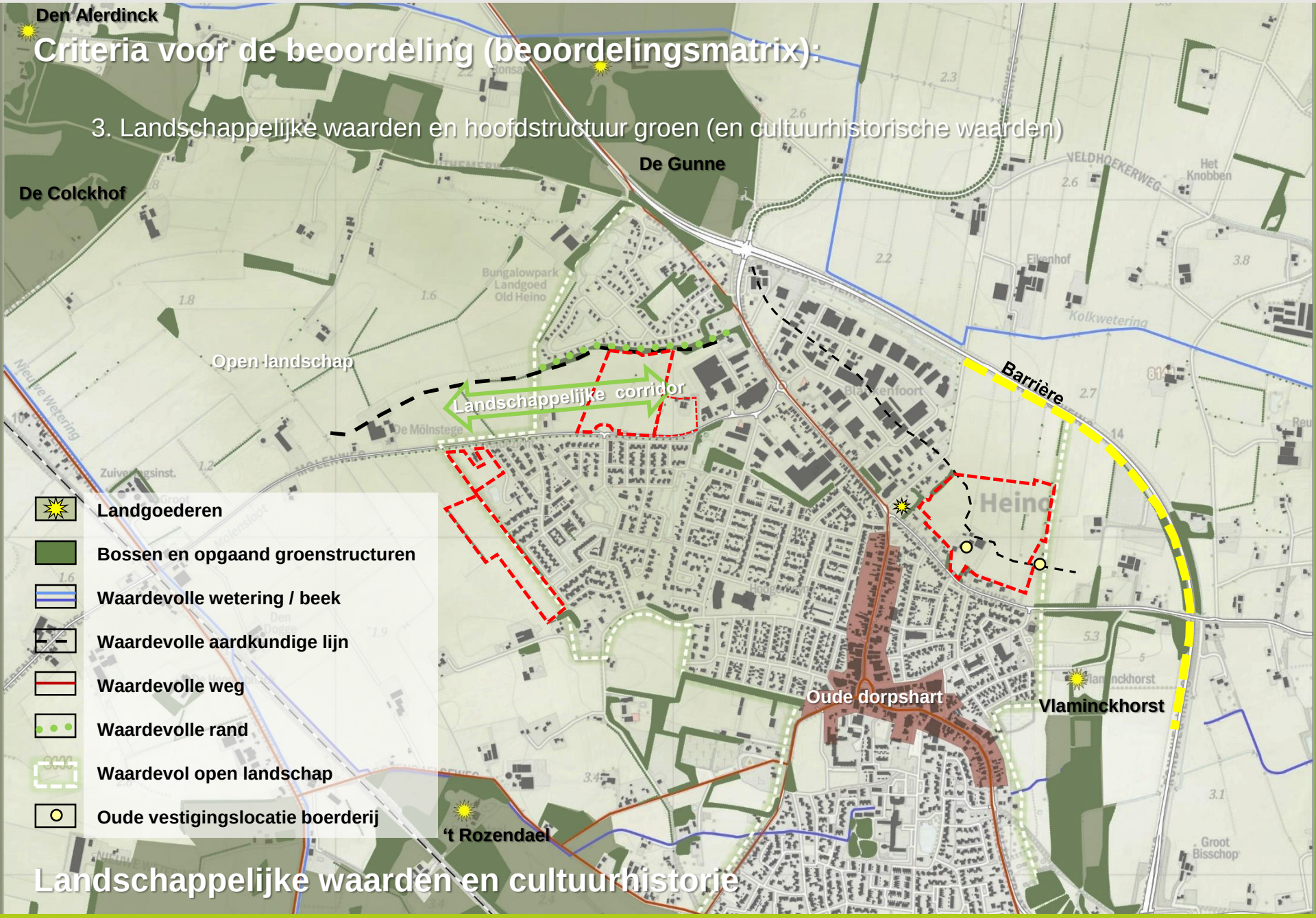
Historische ontwikkeling 2000

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

2. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Historische ontwikkeling 2018



Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix):

3. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)

Landschappelijke waarden en cultuurhistorie

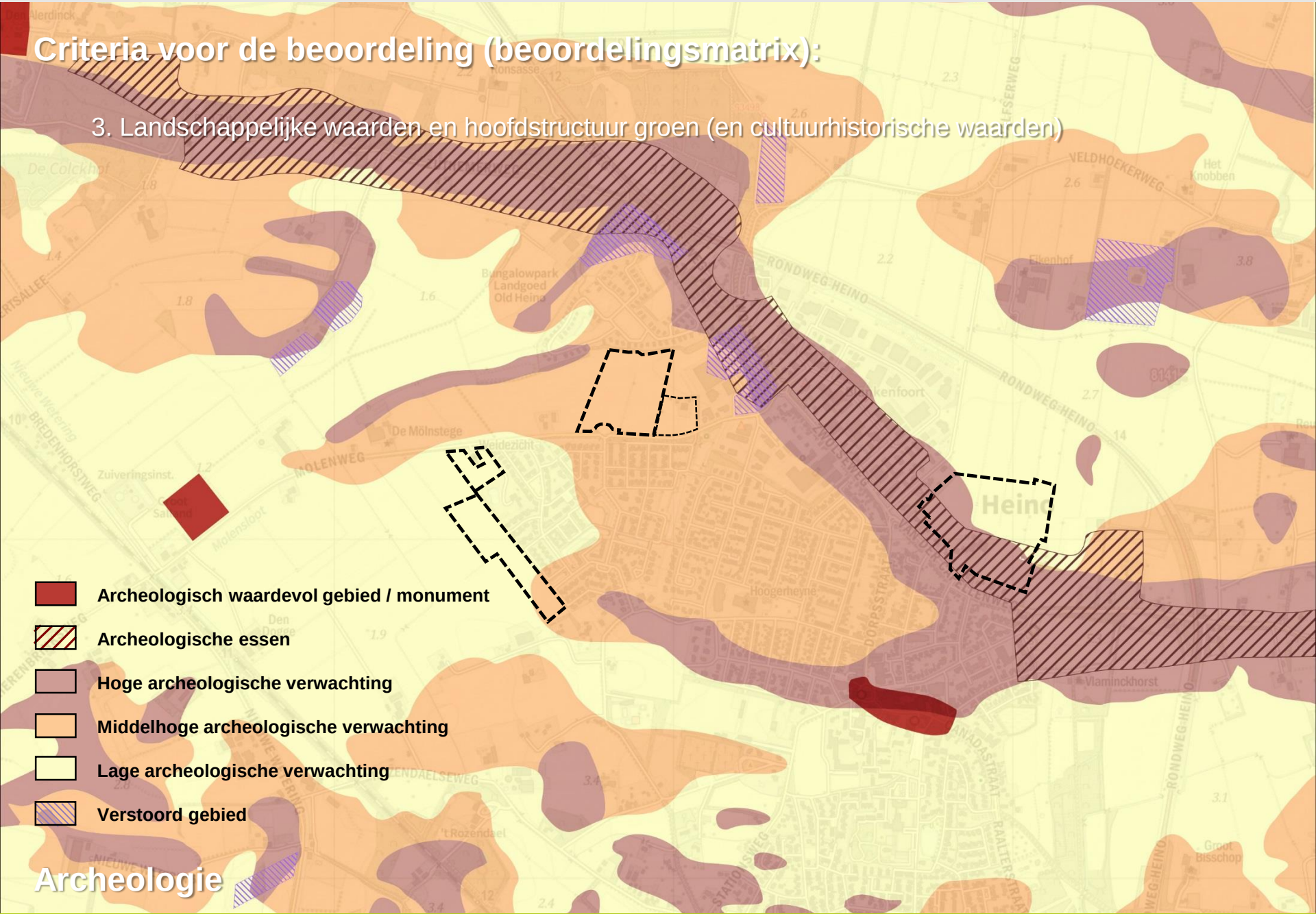
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

3. Archeologie

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Gedeeltelijk Verwachting = hoog (voorste deel) • En gedeeltelijk laag (richting N35)	• Verwachting = middelhoog	• Verwachting = laag
• Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.	• Archeologisch onderzoek is noodzakelijk.	• Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix):

3. Landschappelijke waarden en hoofdstructuur groen (en cultuurhistorische waarden)



Archeologie

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

4. Fauna en flora (natuurwaarden)

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	• Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	• Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht

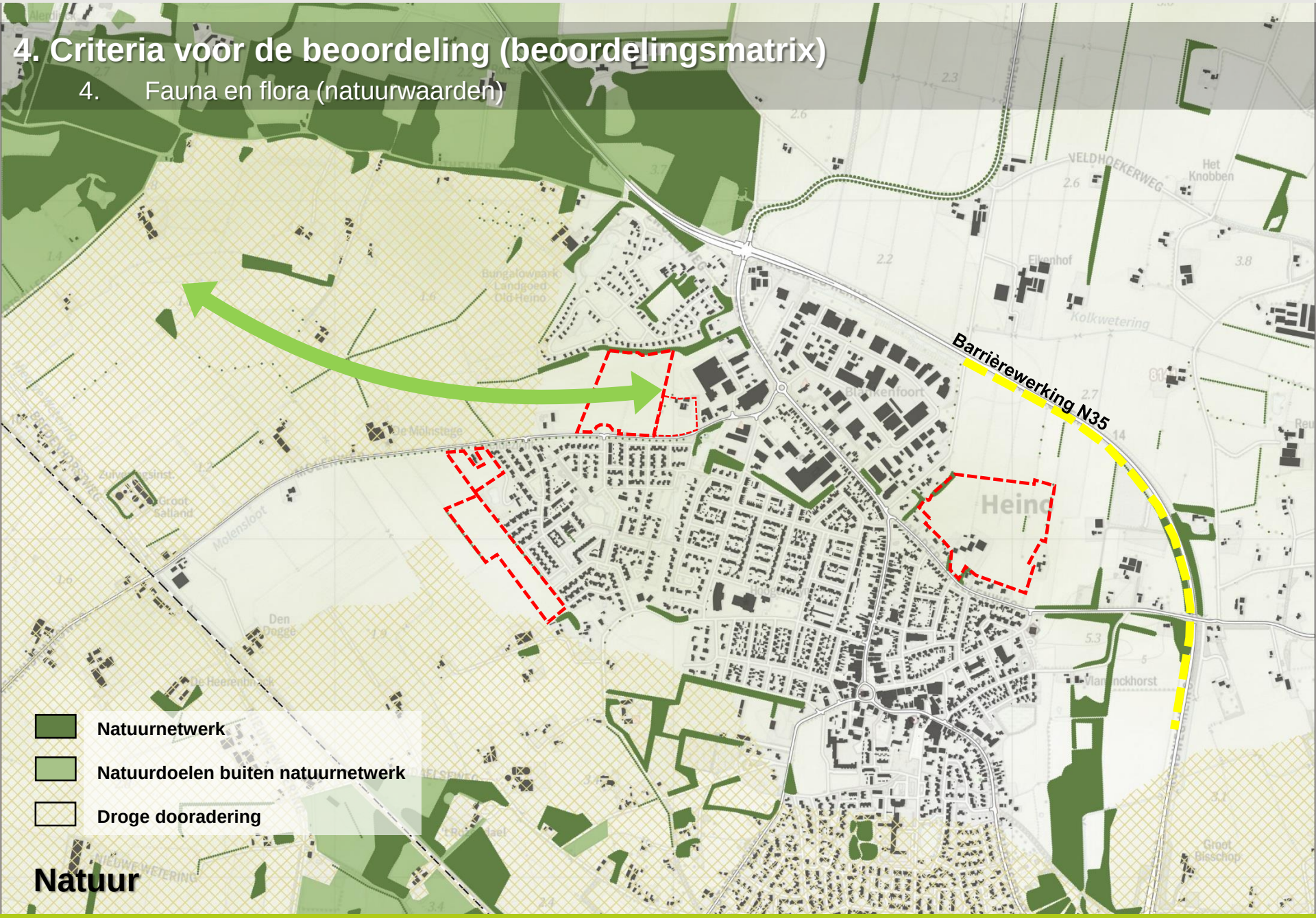
- De locatie ligt in een afgesloten gebied; ecologische uitwisseling is hierdoor zeer beperkt.

- De locatie grenst aan het open landschap en het gebied met aandacht voor droge dooradering (landschapsversterking met opgaand groen en aandacht voor biodiversiteit).

- De locatie grenst aan het open landschap en het gebied met aandacht voor droge dooradering (landschapsversterking met opgaand groen en aandacht voor biodiversiteit).

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

4. Fauna en flora (natuurwaarden)



Natuur

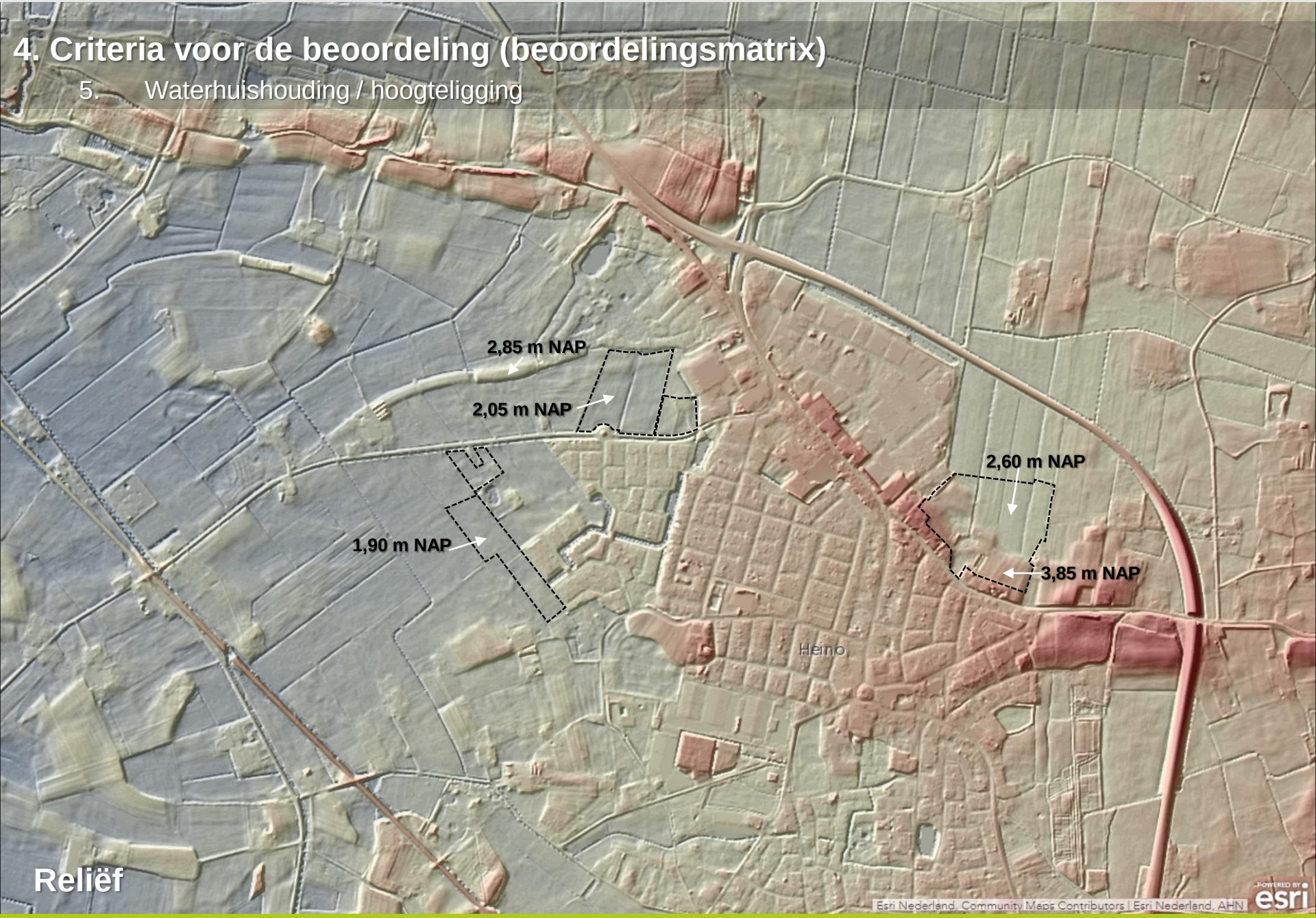
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

5. Waterhuishouding / hoogteligging

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Rekening houden met laag maaiveld. Ophogen noodzakelijk. Afhankelijk van hoeveelheid bebouwing, rekening houden met ruimte voor waterberging	• Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht	• Nader te onderzoeken op voorhand geen grote beperking verwacht
• Relatief lage ligging (wel hoger dan de andere locaties). • Voornamelijk beekeerdgronden en enkeerdgronden. • Ophoging van het lage gedeelte noodzakelijk. • Waterbergingsopgave afhankelijk van de verharding (bebouwing en bestrating).	• Relatief lage ligging. • Voornamelijk podzolgronden. • Ophoging noodzakelijk. • Waterbergingsopgave afhankelijk van de verharding (bebouwing en bestrating).	• Relatief lage ligging. • Voornamelijk beekeerdgronden en enkeerdgronden. • Ophoging noodzakelijk. • Waterbergingsopgave afhankelijk van de verharding (bebouwing en bestrating).

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

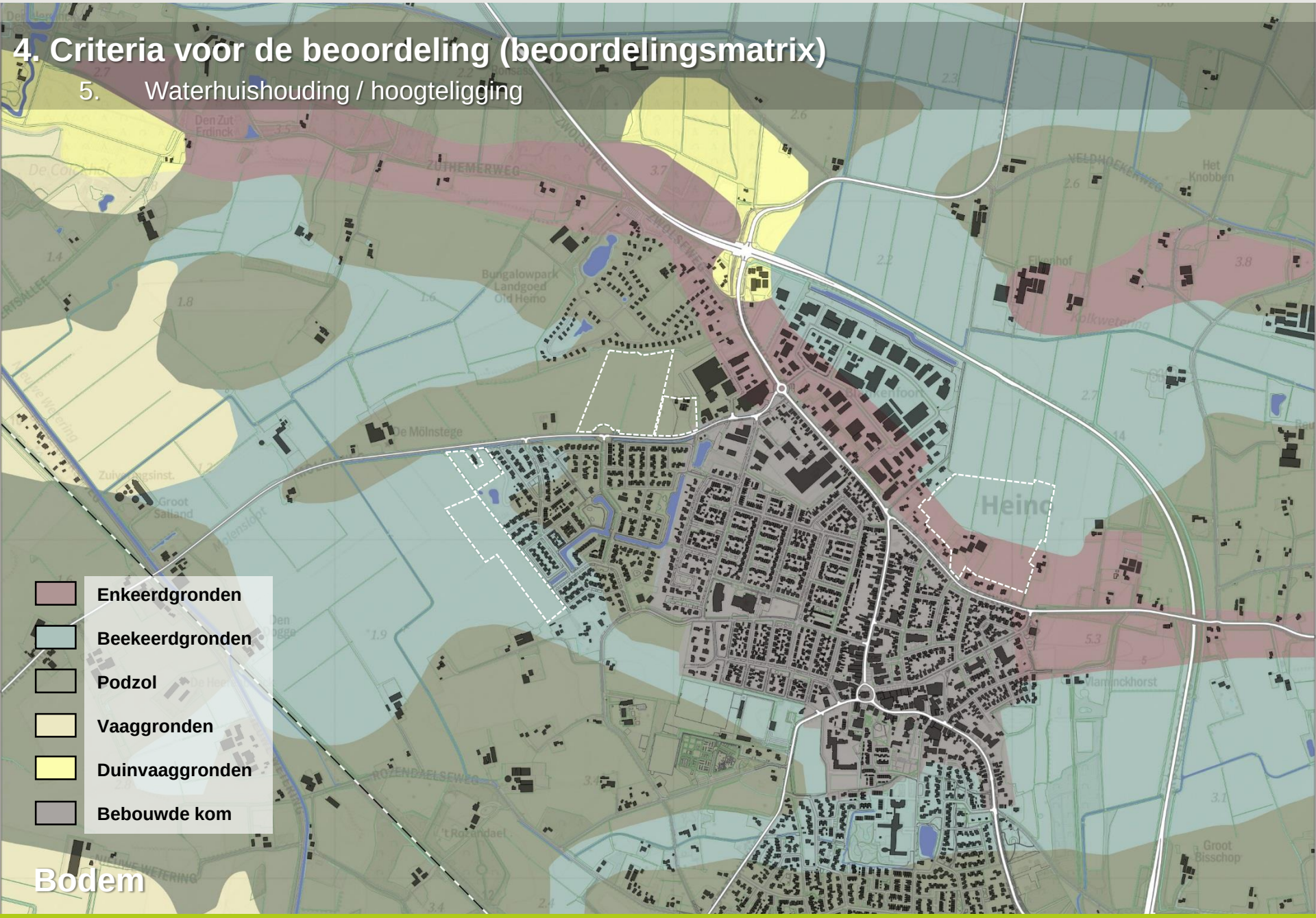
5. Waterhuishouding / hoogteligging



Reliëf

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

5. Waterhuishouding / hoogteligging



Bodem

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

6. Klimaatadaptatie / hittestress

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Grenst aan bedrijventerrein (hotspot hittestress). • Aandachtspunt voor inrichting: vergroenen	• Geen spannende zaken rondom wateroverlast. Mbt hitte: grenst aan bedrijventerrein (hotspot). • Rekening mee houden met inrichting.	• Geen spannende zaken.
• Geen opmerkingen.	• Geen opmerkingen.	• Geen opmerkingen.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

7. Stedenbouw / ruimtelijke kwaliteit

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Uitbreidingslocatie is voldoende groot om volledige programma weg te kunnen zetten. Ontsluiting van het gebied is niet optimaal. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is noodzakelijk. • Het is nu een mooi zicht op het dorp, een echte dorpsrand. Je ziet de kerktoren nog net boven de bomen uitkomen. Ter hoogte van het bedrijventerrein ligt het dorp duidelijk aan de N35 met een 'gemaakte' groene invulling. Op zich netjes ingepast maar kunstmatig. Stedenbouwkundige opgave voor een goede kwalitatieve aansluiting bij de aanwezige lintbebouwing	• Wat verder van het centrum gelegen maar landschappelijk gezien lijkt dit een voor de hand liggende locatie. Er is voldoende ruimte voor het volledige programma inclusief een groene inpassing (en buffer naar Old Heino). • Ontsluiting kan direct op meerdere plekken vanaf de Molenweg.	• Logische uitbreiding van Kiezebos. • Hier kan een deel van het programma worden gerealiseerd (bij dichtheid max. 20 won./ha). • Bestaande houtwal/erfgrens respecteren • Kan ontsloten worden via bestaande wegen in Kiezebos.
• Compacte groei van het dorp binnen de rondweg • Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is altijd noodzakelijk. • De ontsluiting moet zorgvuldig worden onderzocht. • De bestaande lintbebouwing moet worden ingepast. • Er is een bijzondere opgave ten aanzien van de bestaande boerderij.	• De ontwikkeling zorgt voor een excentrische groei van het dorp in het waardevolle open landschap / corridor. • Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is altijd noodzakelijk. • Er is een bijzondere opgave ten aanzien van de noordelijke landschappelijke grens • De Molenweg lijkt ook verkeersintensief te zijn.	• De ontwikkeling zorgt voor een excentrische groei van het dorp in het waardevolle open landschap. • Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is altijd noodzakelijk. • Er is bijzondere aandacht voor de rij beeldbepalende knotwilgen gevraagd. • De ontsluiting kan plaatsvinden via de bestaande wijk Kiezebos en/of de Molenweg.

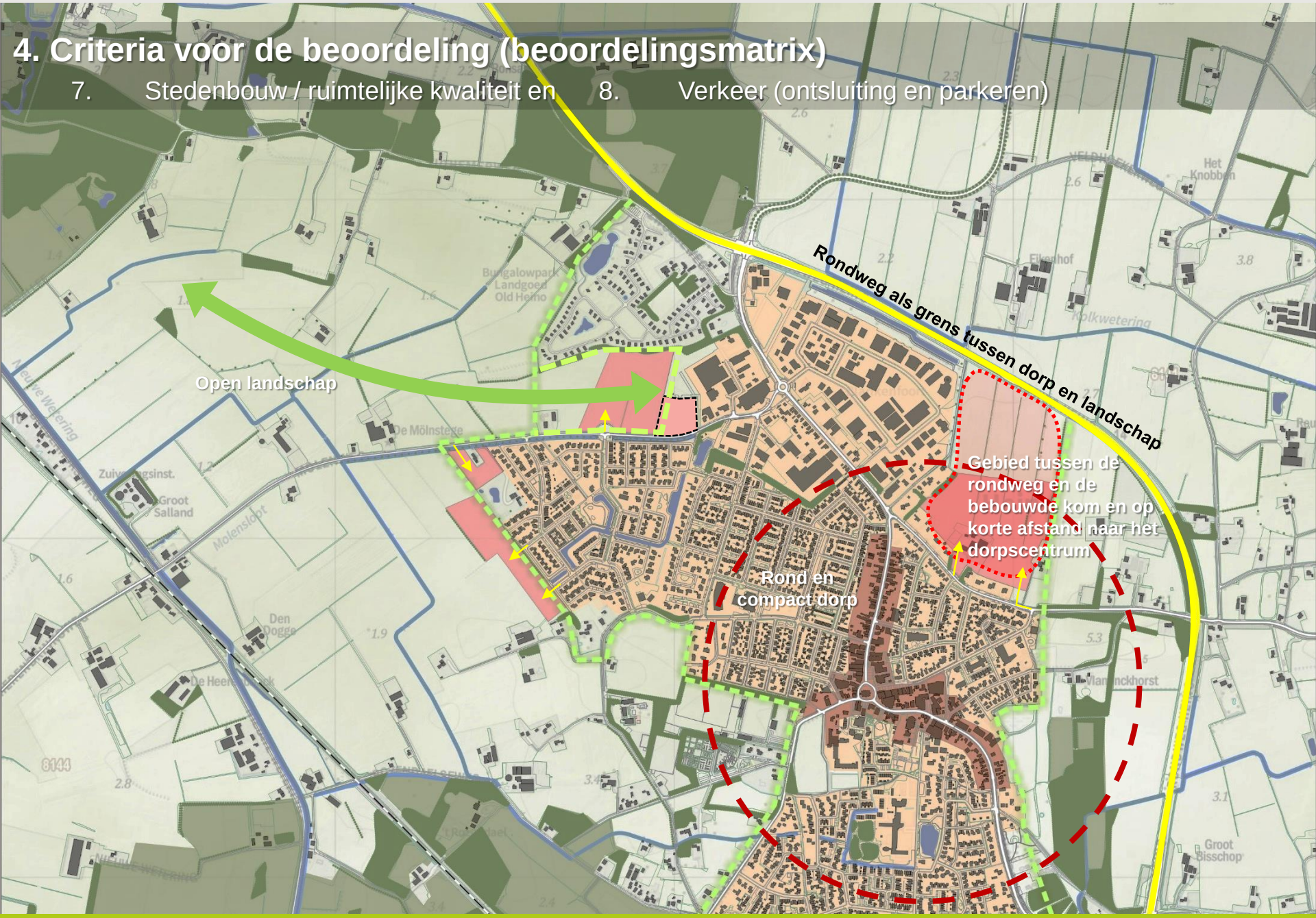
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

8. Verkeer (ontsluiting en parkeren)

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Ontsluiting op v/d Capellenweg mogelijk. Nader onderzoeken van de effecten is noodzakelijk. • Als Lentheweg als ontsluiting wordt gebruikt dient deze te worden opgewaardeerd • Afhankelijk van hoeveelheid woningen is extra verkeersonderzoek naar verkeersstromen noodzakelijk (Waar wordt het drukker? Kan het huidige wegennet deze extra hoeveelheid aan? etc.) • Het is wel een onoverzichtelijke kruising en dat wordt er niet beter op als de Lentheweg drukker wordt.	• Logische ontsluiting op Molenweg mogelijk. • Eventueel bebouwde komgrens verschuiven (moet op later moment nader bekeken worden in overleg met politie. E.e.a. afhankelijk van stedenbouwkundige invulling en aantallen woningen)	• Logisch aan te sluiten op bestaande woonwijk/Molenweg • Wel bij de uitwerking zorgen voor spreiding over de ‘invalswegen’ van de bestaande woonwijk (of evt extra ontsluiting op Molenweg)
• Geen opmerkingen.	• Geen opmerkingen.	• Geen opmerkingen.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

7. Stedenbouw / ruimtelijke kwaliteit en 8. Verkeer (ontsluiting en parkeren)



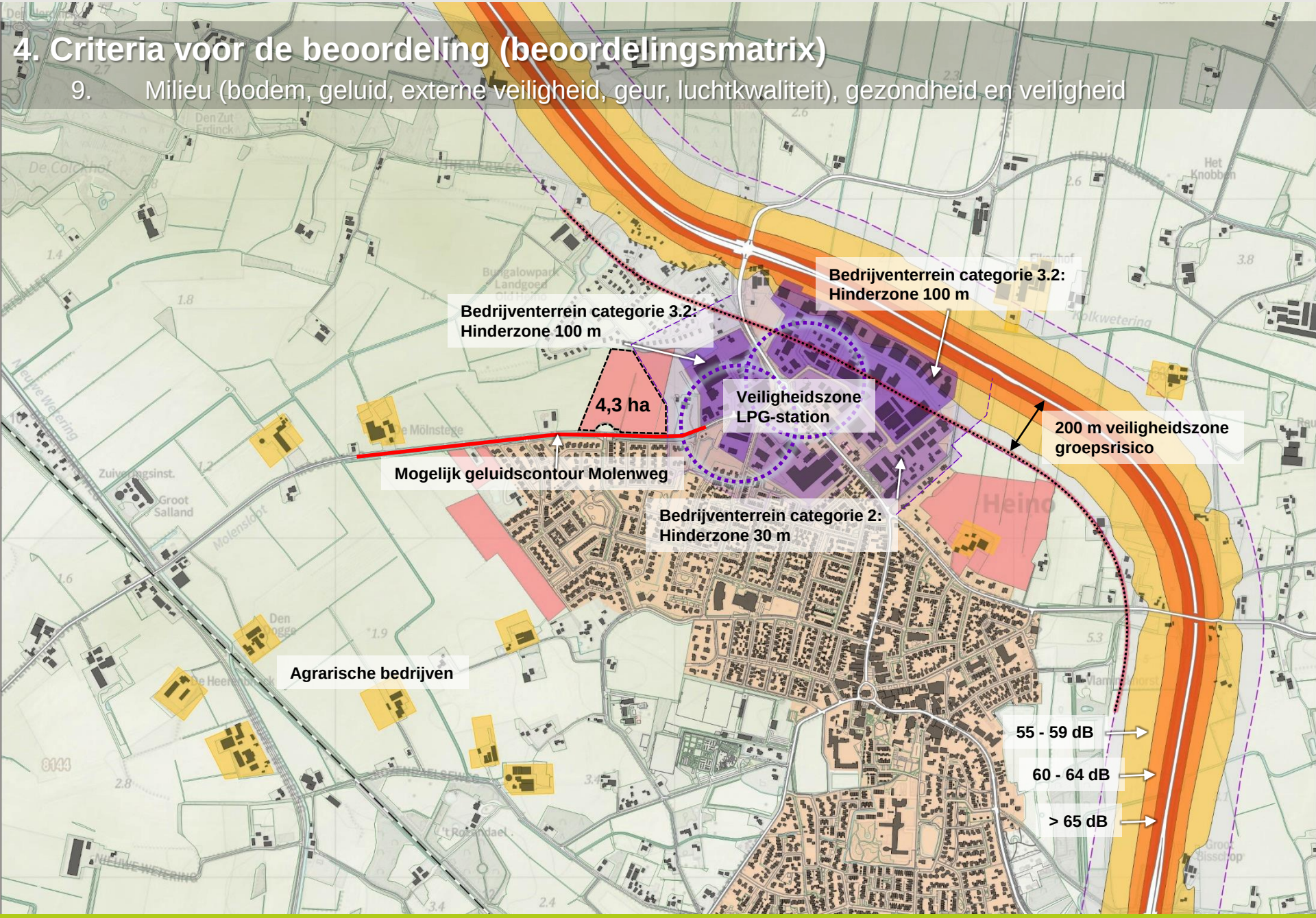
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

9. Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid en veiligheid

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Geluidsbelasting N35 moet nader onderzocht worden. • Woningen op het achterste deel van het gebied vallen in de geluidscontour en contour van het bedrijventerrein. • Daarnaast op het achterste gedeelte is mogelijk een niet gesprongen explosief aanwezig. • Op het voorste gedeelte van het plangebied is woningbouw mogelijk	• 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. • Het oostelijk deel van het plangebied is een aandachtsgebied van 100m irt het bedrijventerrein. Het oostelijk deel valt ook voor een klein deel binnen de 150/160 m zone van het LPG-station	• Op het achterste deel van de locatie is sprake van een hindercirkel van een naastgelegen agrarisch bedrijf waardoor deze het uitgeefbaar gebied wordt verkleind
• Externe veiligheid: Over N35 worden brandbare vloeistoffen en gassen vervoerd. Binnen 200 meter van de weg moet een groepsrisico worden berekend	• Valt binnen de 150/160 m zone van het LPG station • Bij uitwerking moet het groepsrisico berekend worden	• Geen aandachtspunten
• De N35 ligt op voldoende afstand van de locatie i.v.m. geluidsbelasting en groepsrisico. • De hinderzone van het bedrijventerrein ligt buiten de woningbouwlocatie. • Mogelijk onderzoek naar het explosief. • De bestemming van het agrarisch bedrijf wordt beëindigd (positieve ontwikkeling nabij het dorp).	• Mogelijk geluidhinder vanaf de Molenweg. • Een gedeelte van de locatie ligt binnen de hinderzone van het bedrijventerrein waardoor de bouw van woningen wordt beperkt (4,3 ha mogelijk voor woningbouw). • Aandacht voor veiligheidszone LPG station.	• De locatie is gelegen binnen het agrarisch landschap met verschillende bedrijven, waarvan één met hindercirkel binnen de locatie.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

9. Milieu (bodem, geluid, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit), gezondheid en veiligheid



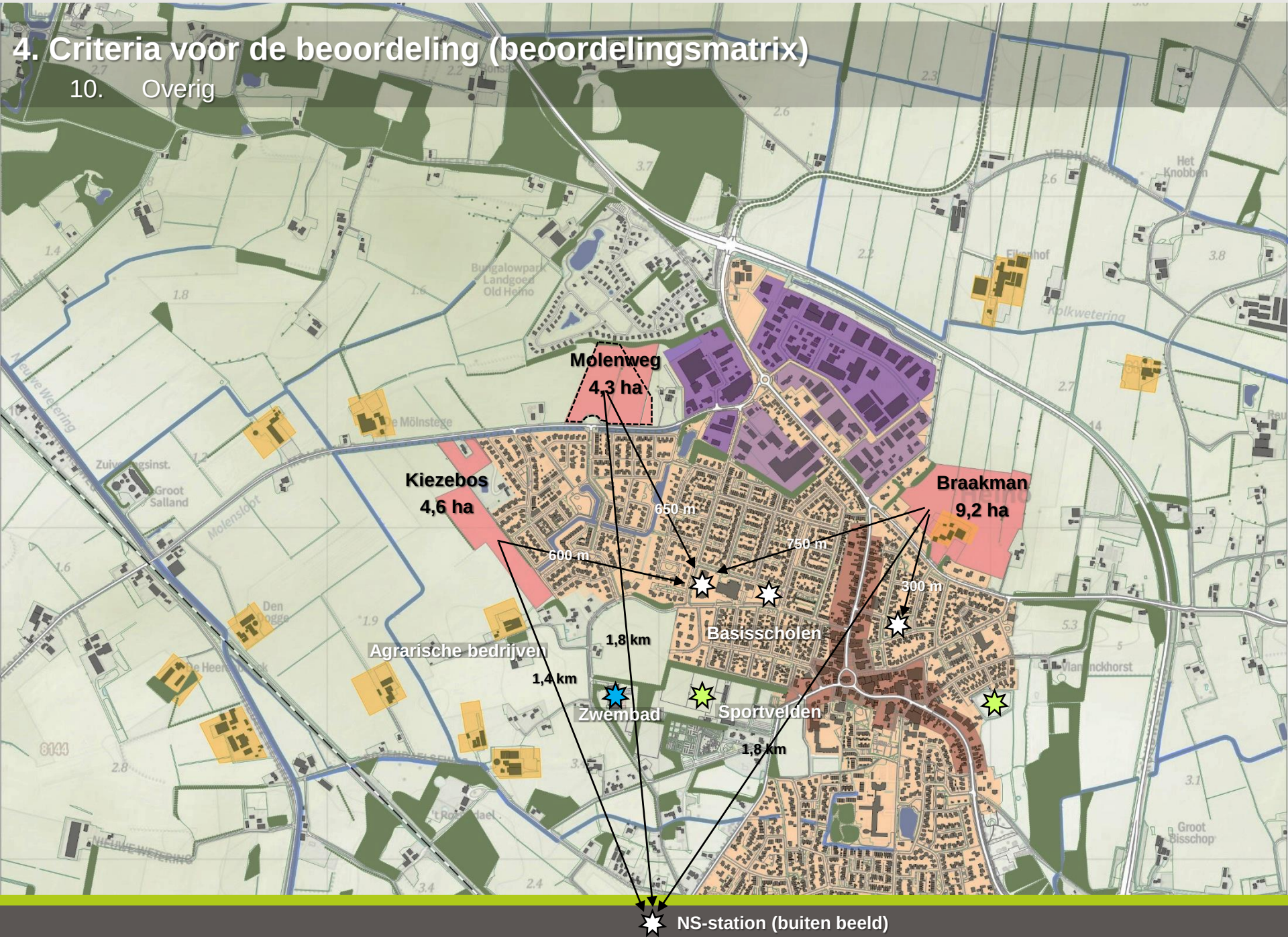
4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

10. Duurzaamheid en overig

Braakman	Molenweg	Kiezebos
• Kansen om een duurzame wijk te realiseren. • Wel grote afstand tot treinstation. • Relatief dicht bij centrum (voorzieningen)	• Kansen om een duurzame wijk te realiseren • Wel grote afstand tot treinstation. • Verder verwijderd van centrum maar korte afstand tot sport en onderwijsvoorzieningen	• Kansen om een duurzame wijk te realiseren • Wel grote afstand tot treinstation • Verder verwijderd van centrum maar korte afstand tot sport en onderwijsvoorzieningen
• Naast bedrijventerrein. • Gelegen dichtbij centrum. • Sluit aan bij vorige visie op uitbreiding Heino	• Naast bedrijventerrein	• Kansen voor landschappelijke inpassing/afronding woonwijk
• Benutten van het gebied tussen dorp en rondweg zoals in de beleidstukken is aangegeven. • Een duurzame inrichting van de woonwijk is niet locatie gebonden. • De afstand tot voorzieningen is klein (voor alle locaties vrijwel gelijkwaardig). • Het bedrijventerrein veroorzaakt geen belemmering.	• De ontwikkeling vindt plaats binnen een open landschap en op afstand van het dorpshart. • Een duurzame inrichting van de woonwijk is niet locatie gebonden. • De afstand tot voorzieningen is voor alle locaties vrijwel gelijkwaardig. • Het bedrijventerrein vormt wel een belemmering. • Kan het woningbouwprogramma worden gerealiseerd op 4,3 ha (omdat delen door belemmeringen in principe niet benut kunnen worden)?	• Een duurzame inrichting van de woonwijk is niet locatie gebonden. • De afstand tot voorzieningen is voor alle locaties vrijwel gelijkwaardig. • De bestaande woonwijk kan landschappelijk worden ingepast zonder nieuwe ontwikkeling.

4. Criteria voor de beoordeling (beoordelingsmatrix)

10. Overig



5. Conclusie

Algemeen
- Omgevingswet: Nederland verandert van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie.
- Risico's voor planontwikkeling hoeft de gemeente niet (meer) te nemen. Deze worden aan de markt overgelaten. De gemeente faciliteert en houdt toezicht.

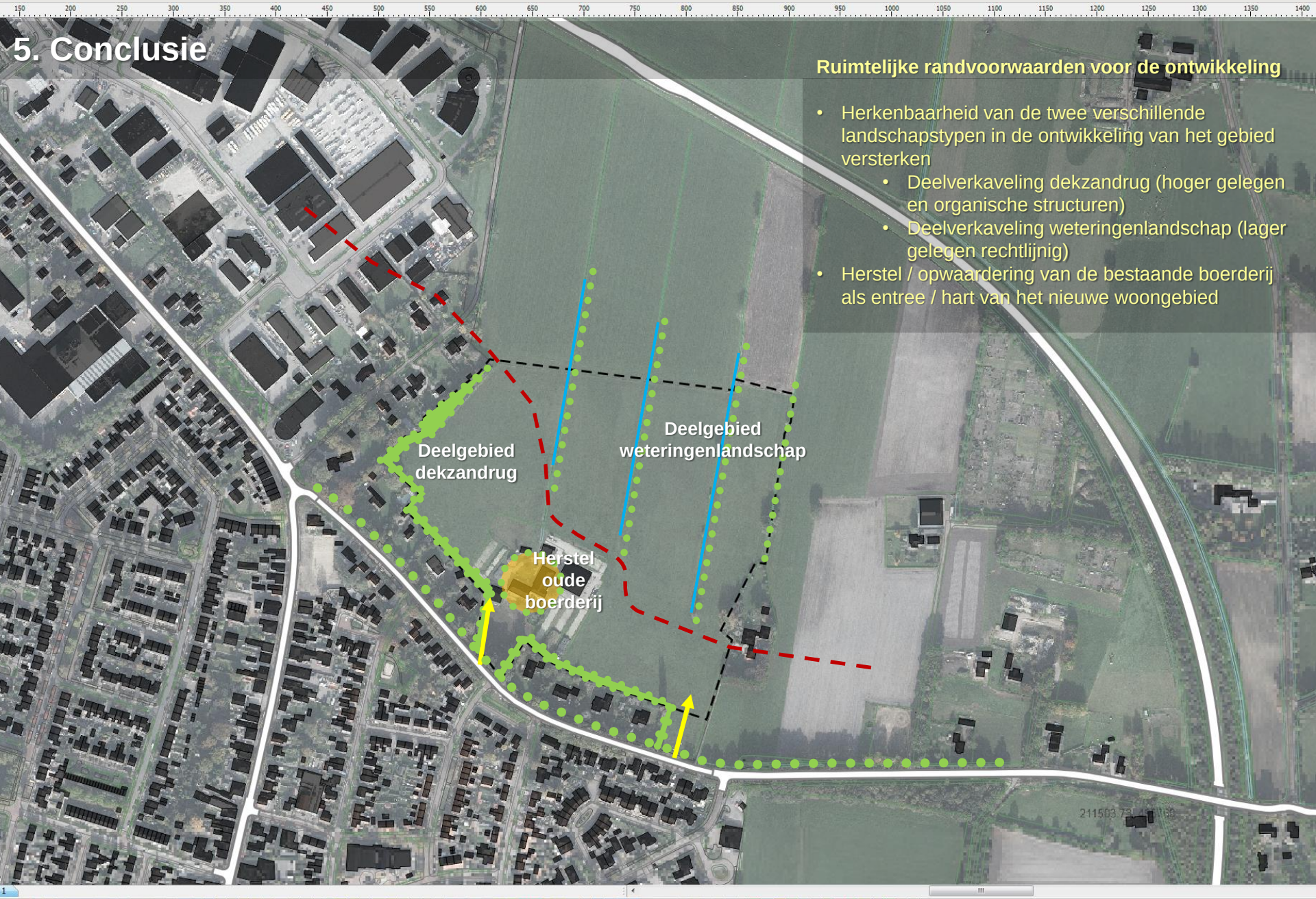
Locatie Molenweg
Belangrijkste aandachtspunten voor de locatie Molenweg zijn:
- De omvang van het hele gebied bedraagt 6,2 ha. Voor woningbouw mogelijk zijn 4,3 ha omdat 1,9 ha niet benut kunnen worden vanwege hinderzones van bedrijven. Kan het totale woningbouwprogramma, inclusief de verschillende woningbouwtypologieën, gerealiseerd worden? Bovendien is deze locatie voor de doelgroep senioren iets minder geschikt (vanwege de grotere afstand tot het dorpshart). Maar gelet op de onderzochte inbreidingslocaties kan in die behoefte op andere locaties worden voorzien.
- Door de ontwikkeling van de locatie Molenweg wordt het recreatiegebied ‘Old Heino’ onderdeel van de bebouwde kom. Het dorp groeit verder van het centrum weg.
- De locatie Molenweg ligt net zoals de andere locaties op vrijwel gelijke afstand van de voorzieningen.
- Het gebied kent landschappelijke en archeologische waarden. De waterbergingsopgaven (het bergen van hemelwater) zijn voor alle locaties gelijk.
- De ontsluiting van het gebied kan eenvoudig via de Molenweg worden gerealiseerd. De Molenweg wordt nu wel als druk ervaren.
- Naar verwachting kan deze locatie binnen afzienbare tijd worden gerealiseerd.
- Het gebied heeft planologische beperkingen en een aantal milieutechnische aandachtspunten. Deze hinderzones beperken de mogelijkheden tot woningbouw.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.

Locatie Braakman:
Belangrijkste aandachtspunten voor de locatie Braakman zijn:
- De locatie Braakman is een aangewezen uitbreidingslocatie in het bestaande beleid (Structuurvisie Raalte 2025+).
- De locatie is met ruim 9 ha voldoende groot om het totale woningbouwprogramma te kunnen realiseren (inclusief woningen voor senioren)
- De locatie is gesitueerd tussen de rondweg en de bebouwde kom, waardoor geen open landschap wordt aangetast.
- De locatie ligt achter bestaande bebouwing en is vanaf het dorp nauwelijks zichtbaar.
- De groei van het dorp is compact en rond (binnen de rondweg), de locatie is nabij het centrum en voorzieningen gesitueerd.
- De beperkingen vanuit de N35 en het bedrijventerrein zijn niet van toepassing voor de woningbouwlocatie maar alleen voor het noordelijke deel van het gebied.
- Het oude dorp Heino ligt op een dekzandrug. Deze is nadrukkelijk aanwezig over de gehele lengte van de Van de Capellenweg en de Zwolseweg en is landschappelijk zeer waardevol maar voor een groot deel reeds bebouwd. Toch dienen deze waarden in de ontwikkeling gerespecteerd te worden.
- Het gebied kent aan de zuidzijde hoge archeologische waarden: archeologisch onderzoek is noodzakelijk.
- Natuurwaarden zijn niet aanwezig.
- De aansluiting met de aanwezige lintbebouwing is een belangrijke stedenbouwkundige opgave.
- De ontsluiting van het gebied vraagt om aandacht. De Van de Capellenweg wordt als druk ervaren.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.
- De locatie kan door een professionele marktpartij met ruime ervaring voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten op zeer korte termijn worden gerealiseerd.

5. Conclusie

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling

- Herkenbaarheid van de twee verschillende landschapstypen in de ontwikkeling van het gebied versterken
  - Deelverkaveling dekzandrug (hoger gelegen en organische structuren)
  - Deelverkaveling weteringenlandschap (lager gelegen rechtlijnig)
- Herstel / opwaardering van de bestaande boerderij als entree / hart van het nieuwe woongebied



5. Conclusie

Herstel / opwaardering van de bestaande boerderij met monumentale bomen als entree / hart van het nieuwe woongebied