

HERONTWIKKELING locatie Braakman Heino



GEWIJZIGDE SITUATIE boerenerf

HERONTWIKKELING locatie Braakman Heino



HERONTWIKKELING locatie Braakman Heino

SFEERIMPRESSIE



HERONTWIKKELING locatie Braakman Heino

MK
18038
schaal 1:500

VAN DE

Gemeente Raalte
t.a.v. college van B&W
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Garderen, dinsdag 11 december 2018

Project: **woningbouw Heino**
Betreft: **locatie Braakman**
Onze ref:

Geacht college,

Momenteel loopt er een onderzoek in Heino naar mogelijke woningbouwlocaties om de toekomstige woningbehoefte voor het dorp Heino te kunnen realiseren. Op de vier mogelijke locaties is door de gemeente Raalte Wvg gevestigd om onder andere 'grip' te krijgen op de locaties en de invulling en uitvoering van de plannen. De locatie 'Braakman' aan de Van der Capellenweg is één van deze locaties. De locatie Braakman heeft al een lange geschiedenis, dit is ook de reden dat de familie heeft besloten om de locatie te verkopen aan .

Kopgroep Heino
De kopgroep Heino zal begin 2019 een advies uitbrengen aan het gemeentebestuur van Raalte welke woningbouwlocatie het beste zal zijn voor het dorp Heino. Onderdeel van dit onderzoek is de toezegging dat de kopgroep met alle grondeigenaren in gesprek zal gaan. Wij hebben de kopgroep verzocht om met ons in gesprek te gaan zodat wij onze visie op de locatie, en mogelijke vorm van samenwerking, zouden kunnen toelichten. Helaas heeft de kopgroep geen gehoor gegeven aan ons verzoek. Dit is de reden dan ook dat wij door middel van dit schrijven onze visie op de locatie Braakman kenbaar willen maken.

Visie locatie Braakman
In de zoektocht naar woningbouwlocaties in Heino heeft de gemeente gebruik gemaakt van de inbreng van de inwoners van Heino door middel van het plaatsen van 'vlaggetjes'. Uit deze interactieve inbreng van de inwoners is ook gebleken dat de 'Braakman' locatie hoog scoort om te gaan bestemming voor de toekomstige woningbouw. Op deze locatie zijn de meeste vlaggetjes geplaatst.

Ontwikkeling 'villakavels'
Op de locatie Braakman is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd waarbij het voornemen is om dit om te zetten naar woningbouw in het kader van de Rood voor Rood regeling. De gemeente Raalte heeft hiervoor een positief principebesluit genomen om de realisatie van vier villakavels mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is in september ingediend maar het is in dit stadium de vraag of het verstandig is om deze bestemmingsplanwijziging in deze vorm voort te zetten. De invulling met villakavels is geen logische invulling als besloten wordt om de omliggende gronden te bestemmen voor woningbouw. Door het woningbouwonderzoek en de vestiging van de Wvg is er veel onzekerheid ontstaan. Met deze onzekerheid lijkt het in deze fase ook niet verstandig om de kavels in de markt aan te gaan bieden. Wij hebben bij de verantwoordelijke ambtenaar van dit plan ook aangegeven om dit plan vooralsnog even te 'parkeren.

V. 0577 - 461 855
kvk 09014726
bank NL65 RABO 0366 302 507
bic RABONL2U
btw NL 0089 41 877 B 02

Herontwikkeling locatie Braakman
Indien de gronden van de locatie Braakman worden aangewezen als voorkeurslocatie voor het ontwikkelen van woningbouw, zien wij kansen op de huidige boerderijlocatie op een andere wijze in te vullen. In plaats van het plan 'villakavels' zouden wij willen voorstellen om een wooncluster te ontwikkelen met als thema 'boerenerf'. Dit boerenerf zou ingevuld kunnen worden met een gemixt woningbouwprogramma, zodat op korte termijn bewoners vanuit diverse woon-categorieën bediend kunnen worden. Omdat de onderzoeken voor het wijzigen van de bestemming al zijn uitgevoerd, is het ook mogelijk om snel te schakelen. Hiermee is het mogelijk om vooruitlopend op een groter woningbouwplan, alvast een eerste fase tot uitvoering te kunnen brengen. Dit bouwplan zou kunnen bestaan uit 30 woningen in diverse woon-categorieën (bijlage: sfeerimpressie + boerenerf met gemêleerde woningbouw).

Woningbouwprogramma
Op basis van de beschikbare gronden hebben wij een eerste verkenning gedaan van de woningbouwmogelijkheden. Op de huidige boerderijlocatie is het mogelijk om een eerste fase te realiseren bestaande uit 30 woningen. Na invulling van het 'boerenerf' blijft er circa 8 hectare grond beschikbaar voor verdere invulling met woningbouw. Op basis van referentieprojecten is een uitgangspunt van 20 woningen per hectare (*) een kwalitatief goed vertrekpunt. Op basis van deze uitgangspunten is het mogelijk om de locatie met 160 woningen in te kunnen vullen. Gezamenlijk met het boerenerf zal er dan theoretisch ruimte zijn voor de realisatie van maximaal 190 woningen.

(*) in Uddel (gemeente Apeldoorn) hebben wij een plan Aardhuus ontwikkeld bestaande uit circa 100 woningen met als thema 'dorps wonen'. In dit plan zijn 23,8 woningen gerealiseerd per hectare. Uitgangspunt van 20 woningen is dus een reëel vertrekpunt.

Uitganspunt binnen de zoektocht naar een goede woningbouwlocatie is om de opgave van 60 tot 100 woningen te kunnen realiseren, tevens zal er een doorkijk gemaakt worden naar de langere termijn. De locatie Braakman zal dus gebruikt kunnen worden voor de korte termijn (fase 1: boerenerf), middellange termijn (fase 2: 70 woningen) en de lange termijn (fase 3: 90 woningen).

Mogelijk woningbouwprogramma fase 1 + 2				
woonvisie gemeente raalte 2016 t/m 2020				
Kwaliteit van de kernen: van bouwen naar wonen				
d.d. 18 mei 2016				
woningcategorieën	fase 1 30 woningen			verdeling conform woonvisie
goedkope koop grondgebonden	6	20%		18%
betaalbaar grondgebonden	12	40%		8%
middelduur grondgebonden	12	40%		48%
duur grondgebonden	0	0%		7%
sociale huur	0	0%		19%
woningcategorieën	fase 2 70 woningen			verdeling conform woonvisie
goedkope koop grondgebonden	13	18%		18%
betaalbaar grondgebonden	6	8%		8%
middelduur grondgebonden	34	48%		48%
duur grondgebonden	4	7%		7%
sociale huur	13	19%		19%
Opmerkingen				
fase 1 betaalbare koopwoningen, waarschijnlijk op korte termijn de grootste behoefte				
fase 1 verdeling aanpassen indien behoefte huurwoningen gewenst zijn				
fase 2 conform verdeling woningbouwprogramma				
Mogelijkheid om fase 1 + 2 als totaal aan te laten sluiten op woonvisie				
Fase 3 nader te bepalen				

Prijsbeleid
Het is nu nog te vroeg om over exacte prijzen van woningen te spreken. De prijzen van nieuwbouwwoningen kunnen echter in belangrijke mate worden bepaald door de gemeente middels haar grondexploitatiebevoegdheden. De heersende stelling dat door onze aankoop van de locatie Braakman toekomstige woningen per definitie onbetaalbaar worden is daarmee per definitie onjuist. Daarbij zullen wij ook zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de woonvisie van de gemeente Raalte en het overleg opzoeken om te komen tot een passend en betaalbaar woningbouwprogramma.

Betrokkenheid inwoners en ondernemers
Om voldoende draagvlak te creëren voor het woningbouwplan is het van groot belang om zowel inwoners als lokale ondernemers te betrekken bij de plannen. Wij hebben ervaring met het ontwikkelen van bouwplannen waarbij een deel zou kunnen worden ingevuld als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, daarbij is het ook mogelijk om een aantal kavels aan te bieden voor Particulier Opdrachtgeverschap. Voor de realisatie van de plannen staan wij open voor samenwerking met lokale ondernemers uit Heino.

Bedrijventerrein
Wij hebben een gesprek gehad met vertegenwoordiging van Heino Aktief. Uit dit gesprek is gebleken dat er een grote behoefte is aan ruimte voor (uitbreiding van) lokale bedrijven in Heino. Als er gekozen wordt om de locatie Braakman aan te wijzen als woningbouwplan, zou het ook een logische keuze zijn om de gronden tussen locatie Braakman en de N35 te gaan onderzoeken voor uitbreiding van het bedrijventerrein. De oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 6,2 hectare. Langs de N35 kan de bestaande groene buffer worden doorgezet, waarbij er ook ruimte gereserveerd kan worden voor de toekomstige verbreding van de N35. Een mooie overgang tussen het woningbouwgebied en het bedrijventerrein kan ingevuld worden met een combinatie van 'wonen en werken' (bijlage: gewijzigde situatie met boerenerf).

Samenvattend
- Locatie is ruimtelijk gezien een logische keuze, rekening houdend met een goede groenstructuur langs de bestaande woningen aan de Van der Capelllenweg en Lentheweg.
- Volledige toekomstige woningbehoefte kan gerealiseerd worden, zowel korte, middellange en lange termijn.
- Invulling woningbouw aansluitend bij de woonvisie van de gemeente Raalte. Woningen voor zowel starters als senioren, waarbij betaalbaarheid en toekomstbestendigheid belangrijke thema's zijn.
- Kansen voor extra eisen betreft duurzaamheid, afhankelijk van de omvang van het totale plan, is het wellicht haalbaar om een collectief energiesystemen aan te leggen.
- Mogelijkheden voor een CPO, en/of mogelijkheden voor particulier opdrachtgeverschap.
- Grondverwerving is geen belemmering meer, planvorming kan op korte termijn starten.
- Gemeente Raalte en ' ‹ kunnen een anterieure overeenkomst sluiten waarin de afspraken over kostenverhaal worden vastgelegd. Ook zullen hierin afspraken betreft het woningbouwprogramma (prijzen betaalbare woningen) worden vastgelegd. De verantwoordelijkheid voor de planvorming komt hiermee bij , waarbij de gemeente de voorwaarden en afspraken heeft gewaarborgd.
- heeft voldoende aantoonbare ervaring in het realiseren van vergelijkbare plannen
- Kansen voor samenwerking met lokale bedrijven
- Kansen voor uitbreiding bedrijventerrein op naastgelegen gronden, waarbij een mooie overgang gecreëerd kan worden met 'wonen en werken'.

Wij zijn van mening dat er momenteel door de media een verkeerd beeld wordt neergezet over het onderzoek naar woningbouwlocaties in Heino. Omdat wij het niet de juiste weg vinden om onze ideeën via de media kenbaar te maken, vragen wij u om deze brief ook onder de aandacht te brengen bij de kopgroep Heino en de gemeenteraad van Heino.

Wij zouden graag met u in overleg treden om de mogelijkheden en de kansen voor samenwerking op de locatie Braakman te bespreken. Wij zouden u ook graag willen uitnodigen om met ons een aantal referentieprojecten te bezoeken waarin het thema 'dorps wonen' en 'betaalbaarheid' uitgangspunt is geweest.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet, en gaan graag met u in gesprek.

Met vriendelijke groet,

Bijlagen:
- bestaande situatie
- gewijzigde situatie boerenerf
- boerenerf met gemêleerde woningbouw
- sfeerimpressie herontwikkeling locatie Braakman Heino

0577 - 461 855
kvk 09014726
bank NL65 RABO 0366 302 507
bic RABONL2U
btw NL 0089 41 877 B 02

[redacted]

AANGETEKEND & PER GEWONE POST
Gemeente Raalte
T.a.v. mevrouw F. Holtman
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Garderen, woensdag 20 februari 2019

Project: **Woningbouw Heino**
Betreft: **Reactie tussenadvies kopgroep**
Onze ref:

Geachte mevrouw Holtman,

In deze brief reageren wij op het tussenadvies van 16 januari 2019 welke de kopgroep heeft uitgebracht in het onderzoek naar de toekomstige woningbouwlocatie in Heino. Voor dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de ideeën en wensen van de inwoners van Heino, maar wordt ook gebruik gemaakt van informatie vanuit de gesprekken met de grondeigenaren.

Wij hebben al eerder aangegeven dat wij graag als (toekomstige) grondeigenaar in gesprek willen met de kopgroep en het bestuur van de gemeente Raalte. Naar ons idee is dit van groot belang om te komen tot een goede afweging. Omdat wij niet in de gelegenheid gesteld worden hebben wij op 11 december 2018 een brief gestuurd met onze visie op de locatie Braakman. Op 22 januari 2019 hebben wij een ontvangstbevestiging van u ontvangen waarin wordt aangegeven dat het college pas met ons in gesprek wil als het participatietraject is afgerond en de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen. Dat de gemeente pas met ons in gesprek wil nadat de besluitvorming heeft plaatsgevonden doet geen recht aan een open, eerlijk en goed onderbouwd proces.

De grondeigenaar van de locatie Molenweg heeft de gronden aan de gemeente Raalte aangeboden, dit is ook kenbaar gemaakt in de raadsvergadering. Tevens is deze brief ook kenbaar gemaakt op de lijst met ingekomen stukken. Onze brief van 11 december 2018 is pas behandeld in de B&W vergadering van 22 januari 2019, dus nadat de kopgroep het tussenadvies heeft uitgebracht. Het lijkt er dus op dat de keuze van de locatie Molenweg naast de ruimtelijke aspecten ook 'politiek' gestuurd is.

In het tussenadvies wordt aangegeven dat de structuurvisie 2025+ betrokken is geweest bij de totstandkoming van het advies. Het valt ons op dat bij de beoordelingen van de diverse locaties de structuurvisie niet meer benoemd wordt. In de structuurvisie staat de locatie Braakman aangeduid als 'nieuw woongebied', de locatie Molenweg staat benoemd als 'ruimte voor kleine woongebieden'. Wij zijn van mening dat een vastgestelde structuurvisie richting zou moeten geven aan de ontwikkelingsrichting.

In het tussenadvies wordt aangegeven dat er ruimte gezocht wordt voor 100 tot 150 woningen. Ervan uitgaande dat er gemiddeld 20 woningen per hectare gerealiseerd kunnen worden, betekent dit voor de locatie Molenweg circa 120 woningen. Omdat er op de locatie Molenweg nog rekening gehouden dient te worden met de invloeden van het bedrijventerrein zal dit aantal naar beneden bijgesteld moeten worden. In het tussenadvies wordt aangegeven dat de overige woningen gerealiseerd zouden moeten gaan worden op inbreidingslocaties.

t. 0577 - 461 855
kvk 09088899
bank NL55 RABO 0367 913 372
bic RABONL2U
btw NL 8047 63 409 B 01

De ervaring leert dat dit veelal langdurige trajecten zijn, waarbij in dit stadium ook niet met zekerheid gezegd kan worden dat deze ook allemaal gerealiseerd kunnen gaan worden. De locatie Braakman biedt voor de langere termijn ruimere mogelijkheden.

Het valt ons op dat in het tussenadvies het aantal beoordelingen op de locatie summier zijn ten opzichte van de beoordelingen van de overige locaties.

Belangrijk onderdeel van de locatiekeuze is de participatie en inbreng van de burgers van Heino. Om de burgers op de juiste wijze te betrekken is het onderzoek gestart waarbij de inwoners van Heino interactief vlaggetjes konden plaatsen op de verschillende locaties. In dit interactieve proces is gebleken dat de meeste vlaggetjes geplaatst zijn op de locatie Braakman. Het lijkt erop dat er in het tussenadvies geen rekening meer wordt gehouden met de inbreng van de inwoners van Heino.

Wij vinden het van belang dat er een juiste keuze gemaakt dien te worden op basis van vastgesteld beleid en ruimtelijke- en landschappelijke aspecten. Om deze reden hebben wij een extern bureau opdracht gegeven om de ruimtelijke- en landschappelijke aspecten van zowel de locatie Molenweg als de locatie Braakman te onderzoeken.

Belangrijkste conclusies uit de 'studie uitbreidingsgebieden voor wonen te Heino' zijn:

Randvoorwaarden wetgeving:
- 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.

Belangrijkste aandachtspunten voor de locatie Molenweg zijn:
- In de structuurvisie 2025+ vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012 is de locatie Molenweg aangeduid als 'ruimte voor kleine woongebieden'. De ontwikkelingsopgave sluit niet aan bij uitgangspunten vanuit de structuurvisie.
- De omvang van het gebied voor woningbouw bedraagt 4,9 ha waarvan delen niet benut kunnen worden vanwege hinderzones (vergelijkbaar met locatie Kiezebos). Kan het totale woningbouwprogramma, inclusief de verschillende woningbouwtypologieën gerealiseerd worden (korte termijn, middellange en lange termijn)? Bovendien is deze locatie voor de doelgroep senioren minder geschikt vanwege de grote afstand tot het dorpshart. Gelet op de onderzochte inbreidingslocaties kan die behoefte op andere locaties worden voorzien. Vraag bij deze inbreidingslocaties is wel de financiële haalbaarheid en planning. Voor een goede mix in het woningbouwprogramma is het wel van belang om ook seniorenwoningen te programmeren in de uitbreidingsplannen.
- Het betreft stedenbouwkundig een excentrische ontwikkeling ten opzichte van het centrum, niet compact en ver weg.
- Door de ontwikkeling van de locatie Molenweg wordt het recreatiegebied 'Old Heino' onderdeel van de bebouwde kom. Bestaande bebouwingsstructuren zijn in het gebied nog niet aanwezig. Het dorp groeit hiermee 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. Betreft archeologische waarden heeft het gehele gebied een middelhoge verwachting. Archeologisch onderzoek zal onderdeel uitmaken van de planvorming.
- De ontsluiting van het gebied kan eenvoudig via de Molenweg worden gerealiseerd. De Molenweg wordt nu wel als druk ervaren.
- Het gebied heeft planologische beperkingen en een aantal milieutechnische aandachtspunten. Deze hinderzones beperken de mogelijkheid tot woningbouw.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.
- Naar verwachting kan deze locatie binnen afzienbare tijd worden gerealiseerd, afhankelijk van de snelheid en voorwaarden van grondverwerving.

Belangrijkste aandachtspunten voor de locatie Braakman zijn:

- In de structuurvisie 2025+ vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012 is de locatie Braakman aangeduid als 'nieuw woongebied'. De ontwikkelingsopgave sluit aan bij de uitgangspunten vanuit de structuurvisie.
- De omvang van het gebied voor woningbouw bedraagt ruim 9 ha en is daarmee voldoende groot om het volledige woningbouwprogramma te kunnen realiseren (korte termijn, middellange en lange termijn). Ook is deze locatie gezien de afstand tot de dorpskern geschikt voor realisatie van seniorenwoningen.
- Het betreft een stedenbouwkundig een ontwikkeling waarbij het dorp 'rond' en 'compact' wordt afgerond. Tevens wordt de ruimte tussen het dorp en de rondweg optimaal benut.
- De locatie is gesitueerd tussen de rondweg en de bebouwde kom, waardoor er geen open landschap wordt aangetast.
- De locatie ligt achter de 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 zijn niet van toepassing voor de woningbouwlocatie, maar alleen voor het noordelijke deel van het gebied (dat in de structuurvisie is aangeduid als 'bedrijven').
- 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 waardevol, maar voor groot deel reeds bebouwd. In de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met deze waarden.
- Het gebied kent aan de zuidzijde hoge archeologische verwachting, en het gedeelte richting de N35 lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek zal onderdeel uitmaken van de planvorming.
- Natuurwaarden zijn op deze locatie niet aanwezig.
- In de stedenbouwkundige uitwerking zal er rekening gehouden moeten worden met de aansluiting op de bestaande lintbebouwing, dit kan door het versterken van groenstructuren.
- De ontsluiting van het gebied kan eenvoudig via de Van der Capellenweg worden gerealiseerd.
- Iedere verstedelijking heeft een waterbergingsopgave.
- De locatie kan op korte termijn worden gerealiseerd, grondverwerving is reeds afgerond.
- De locatie Braakman is aangekocht door een professionele marktpartij met aantoonbare ervaring in het ontwikkelen van woningbouwprojecten. Op basis van deze expertise is het mogelijk om de ontwikkelingen op een voortvarende wijze op te pakken.

<u>Suggestie invulling locatie Braakman:</u>

- In de stedenbouwkundige opzet rekening houden met de herkenbaarheid van twee verschillende landschapstypen, en deze in de ontwikkeling 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.

De bovengenoemde conclusies en suggesties zijn onderdeel van een uitgebreid onderzoek naar de landschappelijke en ruimtelijke randvoorwaarden van de verschillende locaties. Dit onderzoek is cartografische onderbouwd en gebaseerd op vastgestelde beleidsdocumenten.

Zoals ook eerder aangegeven in onze brief van 11 december 2018 willen wij graag de mogelijkheden tot samenwerking in de woningbouwontwikkeling met de gemeente Raalte bespreken. Alle mogelijke vormen van samenwerking zijn wat ons betreft bespreekbaar, ervan uitgaande dit recht doet aan elkaars gerechtvaardigde belangen. Voornaamste uitgangspunt zou moeten zijn om een mooie woonwijk voor de inwoners van Heino te realiseren welke aansluit bij de diverse wooncategorieën en prijsklassen.

[redacted]

[redacted]

Wij vertrouwen op een zorgvuldige besluitvorming gebaseerd op vastgestelde beleidstukken en bijbehorende wetgeving. Voor een juiste besluitvorming vinden wij het van groot belang dat wij het uitgevoerde onderzoek aan de kopgroep, het college en de gemeenteraad kunnen komen presenteren. Aansluitend gaan we graag met u in gesprek om de mogelijkheden tot samenwerking te bespreken.

Wellicht ten overvloede vragen we u om deze brief te delen met het college van B&W en de gemeenteraad van Raalte.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,