



**VAN DE
KOLK**

AANGETEKEND & PER GEWONE POST

Gemeente Raalte
T.a.v. mevrouw
Postbus 140
8100 AC RAALTE

Garderen, woensdag 20 februari 2019

Project: Woningbouw Heino
Betreft: Reactie tussenadvies kopgroep
Onze ref: HvdK/C-19.104

Geachte mevrouw

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.

d



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 dient 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.

Suggestie invulling locatie Braakman:

- 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 wettingenlandschap (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.



**VAN DE
KOLK**

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.

Van de Kolk Ontwikkeling B.V.