PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

HET COLLEGE VERZOEKT U DIT RAADSVOORSTEL TE BEHANDELEN

ONDERWERP	:	Locatiekeuze woningbouw Heino
ZAAKNUMMER	:	4819-2019
B&W VERGADERING	:	9 april 2019
AGENDACOMMISSIE	:	15 april 2019
RAADSVERGADERING	:	23 mei 2019
PORTEFEUILLEHOUDER	:	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
BEHANDELEND AMBTENAAR	:	Francisca Holtman telefoon: 0572-347852, e-mail: Francisca.Holtman@raalte.nl
FATALE TERMIJN(EN)	:	

BIJLAGE(N):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Eindadvies kopgroep woningbouw Heino d.d. 03 april 2019 inclusief bijlagen;
2. Collegevoorstel en -besluit d.d. 09 april 2019.

RAADSVOORSTEL

RAADSVERGADERING	:	23 mei 2019
ZAAKNUMMER	:	4819-2019
ONDERWERP	:	Locatiekeuze woningbouw Heino
VOOR INFORMATIE	:	Francisca Holtman telefoon: 0572-347852, e-mail: Francisca.Holtman@raalte.nl

SAMENVATTING

Om aan de woningvraag van de komende 10 jaar in Heino te kunnen voldoen is er behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties. Middels co-creatie zijn we op zoek gegaan naar de gewenste ruimtelijke invulling van deze opgave. De kopgroep woningbouw Heino, bestaande uit dorpsvertegenwoordigers en ambtenaren van de gemeente, heeft een advies uitgebracht op basis van een breed participatietraject met de inwoners van Heino. Dit advies wordt u voor besluitvorming aangeboden met als doel woningbouw mogelijk te maken op een aantal inbreidingslocaties, een uitleglocatie aan de Molenweg en, te zijner tijd, nader onderzoek te doen naar een landschappelijke afronding van de bestaande wijk Kiezebos.

BESLISPUNTEN

1) Het eindadvies van de kopgroep woningbouw Heino d.d. 03 april 2019 over te nemen;
2) De in het advies benoemde locatie Molenweg-West aan te wijzen als uitbreidingslocatie voor de kern Heino en te ontwikkelen voor woningbouw in lijn met de doelstellingen uit de woningbouwprogrammering;
3) Voor de ontwikkeling van locatie Molenweg-West een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000 ;
4) De in het advies benoemde inbreidingslocaties door de grondeigenaren te laten ontwikkelen voor woningbouw binnen een termijn van maximaal drie jaar;
5) Te zijner tijd nader onderzoek te laten doen naar een landschappelijke afronding van de bestaande wijk Kiezebos, al dan niet met woningbouw afhankelijk van de resterende opgaven uit de woningbouwprogrammering.

INLEIDING

Op basis van de woningbouwprogrammering is in Heino de komende 10 jaar behoefte aan de bouw van circa 100 – 150 woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende prijsklassen. Hiervoor moeten locaties gezocht worden die middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure geschikt gemaakt kunnen worden voor woningbouw. In een co-creatieproces is de afgelopen anderhalf jaar samen met (vertegenwoordigers uit) het dorp gezocht naar de meest geschikte locaties. Daarbij is zowel gekeken naar mogelijkheden binnen het dorp als naar locaties aansluitend aan het dorp. De kopgroep woningbouw Heino, bestaande uit 7 mensen uit het dorp en 3 gemeente ambtenaren, heeft het participatieproces begeleid en een eindadvies voor het gemeentebestuur opgesteld. De kopgroep heeft haar onderzoek uitgevoerd aan de hand van een door het college vastgestelde Plan van Aanpak (16 januari 2018). In het eindadvies staan het doorlopen proces, de in beeld gebrachte locaties en de beoordeling daarvan beschreven.

Naar aanleiding van de rond-de-tafel bijeenkomst van 16 mei 2019
Tijdens de rond-de-tafel bijeenkomst van 16 mei zijn er door enkele fracties vragen gesteld over de passage in het eindadvies van de kopgroep over de locatie Gouden Emmer.
Ter verduidelijking willen wij daarbij aanvullen dat wij het advies van de kopgroep als volgt uitleggen en zullen uitvoeren:
Wij zien de locatie Gouden Emmer als potentiele woningbouwlocatie.
Besluitvorming over deze locatie zal echter pas plaatsvinden nadat er duidelijkheid is over de plannen voor de Sporthal Hoogerheijne (renovatie, verbouw of nieuwbouw) en de ruimtelijke impact daarvan. Het college zal onderzoeken welke mogelijkheden er zijn en het best passend voor de invulling van totale gebied, dit is inclusief de locatie Gouden Emmer. Wij willen dit in samenspraak met de omgeving doen. Of de invulling ook daadwerkelijk met woningbouw is, zal hieruit moeten blijken en zal afzonderlijke besluitvorming vereisen.

BEOOGD EFFECT
Op basis van het eindadvies van de kopgroep woningbouw Heino te ontwikkelen woningbouwlocaties aanwijzen om in de woningbouwopgave voor Heino, zijnde circa 100-150 woningen in de komende 10 jaar, te voorzien.

ARGUMENTEN
Ad 1) Zorgvuldig en participatief proces
Om te komen tot de meest gewenste woningbouwlocaties in Heino is een zorgvuldig en participatief proces doorlopen. Zo heeft een ieder de gelegenheid gehad om locaties aan te dragen, de eerste beoordeling daarvan door de kopgroep van een reactie te voorzien en uiteindelijk op het tussenadvies van de kopgroep te reageren. Daarnaast heeft de kopgroep in afstemming met vakspecialisten uit de gemeente en externe ketenpartners de beoordeling van de locaties uitgevoerd. Op basis van het eindadvies van de kopgroep kunt u een besluit nemen over de te ontwikkelen locaties voor woningbouw in Heino.

Ad 2) Eindadvies van de kopgroep woningbouw Heino
In bijgevoegd eindadvies wordt naast de benoemde (particuliere) inbreidingslocaties voorgesteld uitleggebied Molenweg-West te ontwikkelen en, te zijner tijd, nader onderzoek te doen naar een landschappelijke afronding van de bestaande woonwijk Kiezebos. Voor de argumentatie verwijzen we u kortheidshalve naar het bijgevoegd eindadvies. Ook de inhoudelijke beoordeling van de vakspecialisten is in een beoordelingsmatrix als bijlage bij het advies weergegeven.

Ons college is van mening dat wat betreft de inbreidingslocaties het advies van de kopgroep om hier woningbouw mogelijk te maken kan worden opgevolgd, onder de voorwaarde dat een nadere uitwerking van de plannen in samenspraak met direct omwonenden nog plaats gaat vinden. Pas dan kan ook definitief bepaald worden hoeveel woningen er op deze locaties gerealiseerd kunnen worden. Vervolgens moet nog een ruimtelijke procedure doorlopen worden met de gebruikelijke mogelijkheden voor inspraak, bezwaar en beroep, alvorens woningbouw daadwerkelijk mogelijk is.

Ons college is tevens van oordeel dat de overwegingen van de kopgroep, met inachtneming van de ingebrachte reacties op het eindadvies, onderschreven kunnen worden. Wij adviseren om Molenweg-West te ontwikkelen voor woningbouw en onderzoek te doen naar een landschappelijke afronding van de bestaande wijk Kiezebos. Daarbij moet worden opgemerkt dat in de vigerende structuurvisie Raalte 2025+, ‘de kracht van de kernen’ zowel de locatie Braakman (Blankenfoort) als Kiezebos en Molenweg worden genoemd als mogelijk toekomstige uitbreidingsrichtingen. Destijds (2012) werd er nog vanuit gegaan dat de locatie Blankenfoort op korte termijn ontwikkeld zou worden en de overige locaties op de lange termijn. Tot vorig jaar was echter nog geen sprake van concrete ontwikkeling van de locatie Braakman. Met de start van het participatieproces om samen met de inwoners van Heino op zoek te gaan naar de meest gewenste woningbouwlocaties voor de programmeringsopgave voor de komende 10 jaar (100 -150 woningen) is geen rekening meer gehouden met de benoemde (voorkeurs-)locaties uit de structuurvisie. Ook andere locaties konden naar voren worden gebracht en zijn door de kopgroep nader onderzocht. De uitkomst uit dit participatieproces, begeleidt door de

kopgroep, heeft onze voorkeur boven de aangegeven ontwikkellocaties zoals genoemd in de structuurvisie Raalte 2025+.

Ad 3) Voorbereidingskrediet voor verdere uitwerking
U wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor o.a. grondverwerving, het opstellen van een stedenbouwkundig plan op basis van de woningbouwprogrammering en het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure inclusief benodigde onderzoeken voor de locatie Molenweg-West. Er is door u Wvg (Wet voorkeursrecht gemeente) op dit perceel gevestigd en de eigenaar heeft aangegeven bereid te zijn de gronden aan de gemeente te verkopen.

Ad 4) Naast uitleggebied ook inbreidingslocaties
De kopgroep adviseert een aantal (particuliere) inbreidingslocaties geschikt te maken voor woningbouw. Het advies geeft richting aan de ontwikkeling, maar gaat niet in op de exacte invulling (bijvoorbeeld moet ergens een 2 onder 1 kap woning komen of juist vrijstaand). Dit is aan de initiatiefnemer om verder, in overleg met omwonenden en vakspecialisten van de gemeente, vorm te geven. Voor deze locaties zullen de gebruikelijke ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen.

De ruimtelijke procedures en alle kosten die voortvloeien uit woningbouwontwikkeling op de particuliere (inbreidings-)locaties komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor zullen anterieure overeenkomsten afgesloten worden tussen de gemeente en de grondeigenaar. Om voldoende grip op de woningbouwprogrammering te houden wordt voor de ontwikkeling van de particuliere inbreidingslocaties een termijn van maximaal drie jaar aangehouden. Daarna zal opnieuw afgewogen moeten worden of de woningbouw nog passend is binnen het woningbouwprogramma.

DUURZAAMHEID
Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het een vereiste om voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen te onderzoeken of er ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij moet in acht genomen worden dat er ook ruimte overblijft voor klimaatopgaven, zoals het bestrijden van hittestress en het voorkomen van wateroverlast. Met het doorlopen proces is een balans gevonden tussen mogelijke inbreidingslocaties en uitleggebieden.

KANTTEKENINGEN
-

FINANCIËN
Voor het starten van het vervolg (o.a. inhuur derden t.b.v. verwerving, stedenbouwkundig plan etc.) wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar te stellen.
Dit krediet zal onderdeel zijn van de ter zijner tijd op te stellen grondexploitatie.

VERVOLG
Zodra u een besluit over de te ontwikkelen woningbouwlocatie heeft genomen in lijn met het eindadvies van de kopgroep, kan het college overgaan tot grondverwerving van de locatie Molenweg-West. Wat betreft de gevestigde Wvg op de overige aangewezen percelen zullen wij u een voorstel tot intrekking doen toekomen, zodra de benodigde gronden voor woningbouw door de gemeente verworden zijn.

Vervolgens dient een stedenbouwkundig plan met een uitwerking van het woningbouwprogramma opgesteld te worden. Daarvoor wordt een projectleider met projectteam aangesteld. Na besluitvorming door het college hebben wij via onze website een belangstellendenregistratie opengesteld. Op basis daarvan krijgen we alvast een beeld naar welke type woningen, kavels en in welke prijsklasse er concreet vraag is. Dat kunnen we, naast de reguliere woningmarktanalyse, gebruiken bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Inwoners van Heino, Plaatselijk Belang, toekomstige bewoners en omwonenden zullen daarbij ook nauw worden betrokken.

Op basis van het stedenbouwkundig plan wordt de bestemmingsplanprocedure voorbereid, inclusief benodigde onderzoeken. Uiteindelijk wordt het bestemmingsplan, inclusief de gebruikelijke zienswijze- en bezwaarmogelijkheden, voor vaststelling aan uw raad aangeboden.

Eigenaren van particuliere ontwikkellocaties kunnen met begeleiding van de gemeente hun plannen in samenspraak met omwonenden verder uitwerken en de benodigde ruimtelijke procedures voorbereiden.

Tot slot zal de kopgroep het doorlopen proces evalueren, waarbij de rol van de gemeente (zowel ambtelijk als bestuurlijk), dorpsvertegenwoordigers en ketenpartners geëvalueerd zal worden. Met als doel verbeterpunten voor volgende participatietrajecten in beeld te krijgen.

COMMUNICATIE

Het college heeft een persbericht uitgebracht en het eindadvies is op de gemeentelijke website geplaats. De mensen die tijdens het proces een schriftelijke reactie hebben ingediend hebben het eindadvies ontvangen en worden geïnformeerd over uw besluit.

BIJLAGEN

1. Eindadvies kopgroep woningbouw Heino d.d. 03 april 2019 inclusief bijlagen;
2. Collegevoorstel en -besluit d.d. 09 april 2019.

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris	de burgemeester
Karin Cornelissen	Martijn Dadema

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER : 4819-2019

De raad van de gemeente Raalte,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 09 april 2019

Besluit:

1) Het eindadvies van de kopgroep woningbouw Heino d.d. 27 maart 2019 over te nemen;
2) De in het advies benoemde locatie Molenweg-West aan te wijzen als uitbreidingslocatie voor de kern Heino en te ontwikkelen voor woningbouw in lijn met de doelstellingen uit de woningbouwprogrammering;
3) Voor de ontwikkeling van locatie Molenweg-West een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 100.000 ;
4) De in het advies benoemde inbreidingslocaties door de grondeigenaren te laten ontwikkelen voor woningbouw binnen een termijn van maximaal drie jaar;
5) Te zijner tijd nader onderzoek te laten doen naar een landschappelijke afronding van de bestaande wijk Kiezebos, al dan niet met woningbouw afhankelijk van de resterende opgaven uit de woningbouwprogrammering.

Aldus besloten in de vergadering van 23 mei 2019.

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema