

COLLEGEVOORSTEL

ONDERWERP : Stedenbouwkundig plan Timmermanshuis

ZAAKNUMMER : 18732-2020

B&W VERGADERING : 12 mei 2020

INTEGRALE ADVISERING : Projectteam Timmermanshuis, Jos Strijveen, Robert Voeten, Marlon Hallink, Arie Nijman

PORTEFEUILLEHOUDER : Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans

VOOR INFORMATIE : Nienke Spiegelenberg

BESTUURSSAMENVATTING

Om te voorzien in de behoefte aan woon-werk kavels in Nieuw Heeten is afgelopen jaar voor locatie Timmermanshuis een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Met deze ontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan de wens van Plaatselijk Belang om 3 woon-werk kavels in Nieuw Heeten te ontwikkelen. Hiermee wordt voldaan aan de behoefte om vestiging van lokale bedrijven te faciliteren. Wij stellen u voor de uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan voor locatie Timmermanshuis vast te stellen zodat het bestemmingsplan kan worden opgesteld.

BESLISPUNTEN

1. In te stemmen met het ontwikkelen van 3 woon-werk kavels op locatie Timmermanshuis en daarvoor het stedenbouwkundig plan vast te stellen.

BESLUIT

Conform, 

INLEIDING

In 2014 is samen met het dorp Nieuw Heeten een visie opgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. De locatie Timmermanshuis is daarbij aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Weliswaar is de locatie in eerste instantie niet specifiek aangewezen voor woon-werk kavels, maar gezien de behoefte is het een goede optie deze beschikbare locatie als zodanig in te vullen. In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met het toevoegen van twee á drie woon-werk kavels. De locatie Timmermanshuis, bekend onder de kadastrale nummers RTE00H7661 heeft een totale oppervlakte van 6.282 m² en is in volledige eigendom van de gemeente Raalte.

Het stedenbouwkundige plan

Ter besluitvorming ligt het stedenbouwkundig plan voor locatie Timmermanshuis in Nieuw Heeten voor. Dit plan is tot stand gekomen in samenwerking met geïnteresseerden in een woon-werk kavel, omwonenden en Plaatselijk Belang Nieuw Heeten,. Het stedenbouwkundig plan omvat 3 woon-werkkavels.



Figuur 1 het vast te stellen Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met:

- De hoofdbestemming wordt 'Wonen'. De locatie wordt géén 'Bedrijventerrein'. Uitgangspunt is dat de bedrijven geen grote (vracht)verkeersaantrekkende werking hebben en geen milieuhinder vormen voor omliggende woningen. Dit om de kwaliteit van wonen en de nabijgelegen school in de omgeving te kunnen waarborgen. Bij de inrichting van het gebied is tevens, rekening gehouden met landschappelijke waarden, waterhuishouding, ontsluiting en een duurzame inrichting.
- De in het plangebied aanwezige bomen en bomenstructuur. Hiervoor is een bomenscan uitgevoerd en bomen met een slechte kwaliteit worden gekapt en er vindt herplant plaats. De overige bomen worden zo goed mogelijk ingepast. Ook blijft het achterliggende sportveld dat door de Sint Jozefschool wordt gebruikt bereikbaar.
- WAS (waarschuwings- en alarmeringssysteem)-mast; Op het terrein staat ook een WAS-mast (de "sirene"). Deze is ten behoeve van de sloop van de gymzaal eind 2019 verplaatst en is in dit stedenbouwkundig plan ingepast. De kosten hiervoor zijn in de financiële verkenning meegenomen.
- Stikstof; Er is voor deze locatieontwikkeling een stikstof onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

De financiële verkenning

Een financiële verkenning geeft aan dat de ontwikkeling op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan financieel haalbaar is. De grondexploitatie wordt zoals gebruikelijk bij het vaststellen van het bestemmingsplan voorgelegd.

BEOOGD EFFECT

Beoogd wordt de voormalige locatie van het dorpshuis en de gymzaal aan de Bathemerweg in Nieuw Heeten volledig te herontwikkelen en 3 woon-werklocaties op de locatie Timmermanshuis mogelijk te maken.

ARGUMENTEN

1. Woon-werk kavels

In Nieuw Heeten is behoefte aan woningen waar een bedrijfje bij kan. Het gaat om kavels waar het mogelijk is een grote schuur te realiseren voor bijvoorbeeld opslag. Het 'bedrijfsgebouw' is qua maat groter dan bij een normale woning is toegestaan.

In de woningbouwprogrammering is rekening gehouden met het toevoegen van twee á drie woon-werk kavels. Het betreft een inbreidingslocatie waardoor deze voorrang krijgt op een uitbreidingslocatie.

2. Groen en water

Behoud van het bestaande groen en de aanleg van nieuw groen is een belangrijk aspect in het ontwerp. De wens van de school is om het trapveldje achter de school te behouden voor schoolse activiteiten. Vanwege de bereikbaarheid van dit veldje als ook de kavels is de ontsluitingsweg doorgetrokken tot aan het trapveld. Om deze reden moeten 5 bomen met een toch al slechte kwaliteit in het plangebied gekapt worden. In het plan wordt herplant van evenveel bomen voorzien op de voor openbaar groen en waterinfiltratie bestemde gemeentelijke terreindelen. De 2 grote bomen die aan de voorzijde van het plan staan (en beeldbepalend zijn) blijven evenals de bomenrij langs de weg behouden.

3. Overleg gemeente Hellendoorn

De locatie ligt tegen de gemeentegrens met Hellendoorn. Het inrichtingsplan is daarom met de maatvoeringen van de bebouwing (ambtelijk) voorgelegd aan de gemeente Hellendoorn. Uit de reactie blijkt dat er geen bezwaren tegen de ontwikkeling bestaan.

DUURZAAMHEID

De inzameling en afvoer van vuil- en hemelwater vindt gescheiden plaats. Voor vuilwater wordt een nieuw vuilwaterriool aangelegd. Het hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd. Omdat ruimte voor bovengrondse voorzieningen ontbreekt wordt het overtollige hemelwater van de wegen verwerkt in de fundering van de nieuwe wegen. Hemelwater van de percelen wordt verwerkt op eigen terrein. Hierdoor ontstaat een duurzame inrichting.

KANTTEKENINGEN

Ook voor de locatie Marissink in Nieuw Heeten wordt momenteel gewerkt aan een stedenbouwkundig plan. Daar betreft het reguliere woningen. Op plan Marissink wordt niet voorzien in woon-werk kavels.

FINANCIËN

De financiële verkenning geeft aan dat de ontwikkeling op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan financieel haalbaar is.

VERVOLG

De planning is erop gericht dat het ontwerpbestemmingsplan rond de zomer van 2020 ter inzage gaat. Als alles volgens planning verloopt, kan eind 2020 gestart worden met het bouwrijp maken. Uiteraard kunnen er zich omstandigheden voordoen, waardoor deze planning niet gehaald kan worden, bijv. in de bestemmingsplanprocedure. Vooruitlopend op het vaststellen van het bestemmingsplan en het bouwrijp maken willen we alvast starten met uitgifte van de kavels.

COMMUNICATIE

In verband met corona zal geen informatieavond worden georganiseerd. Wel zal dit stedenbouwkundig plan op de website van de gemeente worden gedeeld en worden omwonenden persoonlijk met een brief geïnformeerd.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Het stedenbouwkundig plan

Bijlage 1: Het stedenbouwkundig plan

