

Onderwerp	Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink
Zaaknummer	37156-2020
B&W vergadering	12 januari 2021
Integrale advisering	Nienke Spiegelenberg, Marlon Hallink, Jos Strijtveen, Hendri Vollenbroek, Rineke Bugter, Erwin Kok, Zeno van Raan, Jan Temmink, Jeroen Hoppenbrouwer, Omgevingsdienst IJsselland, Het Oversticht (archeologie)
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Robert Voeten

Bestuurssamenvatting

In september 2020 bent u akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan voor de locatie Marissink in Nieuw Heeten (zie afbeelding 1). Op basis hiervan is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt (zie afbeelding 2). Kenmerken van dit bestemmingsplan zijn dat een directe woonbestemming met een flexibele invulling voor de woningen in fase 1 is opgenomen. In deze fase zijn ook de zogenaamde rood voor rood woningen opgenomen. Deze bevatten een voorwaardelijke verplichting om de sloop van minimaal 1000 m² gebouwen in het buitengebied te garanderen. Fase twee kan over enkele jaren met een uitwerkingsplan worden vastgesteld door het College van B&W.

Beslispunten

1. Akkoord te gaan met het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiële herziening nr. 2, Marissink en deze conform artikel 3.8 Wro voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Besluit

Inleiding

In september 2020 heeft u besloten tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan voor de locatie Marissink in Nieuw Heeten. Deze locatiekeuze vloeit voort uit de visie die in 2014 is opgesteld voor Nieuw Heeten. De invulling van deze locatie is mede tot stand gekomen met Plaatselijk Belang, omwonenden en geïnteresseerden ten behoeve van starters, doorstromers en senioren.

Het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 1) omvat in totaal ongeveer 38 woningen. In de eerste fase gaat het om 18 daarvan. Deze zijn dan ook direct bestemd met een woonbestemming in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld met de 4



rood voor rood kavels. De overige woningen (fase 2) kunnen te zijner tijd met een uitwerkingsplan planologisch worden vastgelegd en vervolgens worden uitgegeven.

Het bestemmingsplan is flexibel. Dit betekent dat er qua type woningen (vrijstaand – twee onder een kap – rijtje) gevarieerd kan worden naar gelang de vraag op het moment van uitgifte. De vier rood voor rood kavels zijn voortgekomen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Beleidsnota Erven in Beweging. In het ontwerpbestemmingsplan kennen deze kavels een voorwaardelijke verplichting waarmee verzekerd is dat minimaal 1000 m² agrarische bebouwing in het buitengebied wordt gesloopt.



Afbeelding 1: stedenbouwkundig plan locatie Marissink



Afbeelding 2: ontwerpbestemmingsplan locatie Marissink

Beoogd effect

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis biedt voor de uitgifte van kavels waarmee er tegemoetgekomen wordt aan deze vraag.

Argumenten

Op de locatie Timmermanshuis worden drie woon-werkkavels tot stand gebracht (het bestemmingsplan hiertoe is in procedure). De locatie Erve Hutten zit in de afrondende fase. Er is daarom behoefte aan nieuwe woningen/kavels. De eerste fase van locatie Marissink voldoet aan de woningbouwvraag voor de komende 10 jaar. Op het moment dat deze bijna zijn verkocht kan gestart worden met fase twee. Deze fase is opgenomen in het bestemmingsplan als 'uit te werken'. Dit betekent dat het College van B&W deze fase planologisch kan invullen en planologisch verankeren middels het vaststellen van een zogenaamd uitwerkingsplan.

In de eerste fase zijn ook de vier rood voor rood kavels opgenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan hetgeen staat opgenomen in de Beleidsnota Erven in Beweging om deze mogelijkheid te onderzoeken.



Duurzaamheid

De ontwikkeling van locatie Marissink is uitbreiding en geen inbreiding. Met deze uitbreiding wordt het bestaande landschap zoveel mogelijk gerespecteerd door het als basis te laten dienen bij deze planontwikkeling. Denk hierbij onder meer aan de bestaande glooiing in het landschap, de kikkerpoel, de ruime opzet en de logisch ontsluiting op het bestaande dorp.

Kanttekeningen

Geen.

Financiën

Uit de exploitatieopzet (GREX) blijkt een positief resultaat. Deze opzet is als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.

Vervolg

Nadat u akkoord bent gegaan met dit ontwerpbestemmingsplan zal deze voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode is er gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De concept-beantwoording van deze zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zal inclusief een raadsvoorstel aan u worden voorgelegd.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

Bijlage ontwerpbestemmingsplan Nieuw Heeten, partiele herziening nr. 2, Marissink