



Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Heino, 'woningbouwlocatie Molenweg' Heino
Zaaknummer	82870-2021
B&W vergadering	9 november 2021
Integrale advisering	Lenie Oldemaat, Jos Strijtveen, Jeroen van Leeuwe, Zeno van Raan, Jan Temmink, Jeroen Hoppenbrouwer, Omgevingsdienst IJsselland, Robert Voeten, bureau V&P, Paul Droste, Arie Nijman
Portefeuillehouder	Dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg

Bestuurssamenvatting

In Heino is behoefte aan woningbouw. Samen met het dorp is bepaald waar deze woningen komen. Uit dertien kansrijke woningbouwlocaties bleek de locatie aan de Molenweg de meeste geschikte. In 2019 heeft de gemeenteraad de locatie Molenweg aangewezen als voorkeurslocatie voor nieuwe woningbouw voor Heino. Vervolgens is gestart met de voorbereidingen om te komen tot de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie. Het stedenbouwkundig plan voor de locatie Molenweg is mede in samenspraak met Plaatselijk Belang, Stichting Duurzaam Heino, omwonenden en geïnteresseerden in kavels voor starters, doorstromers en senioren tot stand gekomen. Nadat u in maart 2021 het stedenbouwkundig plan voor de locatie Molenweg heeft vastgesteld is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan legt de planologisch-juridische basis voor de bouw van de geplande woningen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021. In deze periode zijn 8 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen leiden tot 1 aanpassing in de toelichting. Namelijk het aanpassen van de stedenbouwkundige tekening. Naar aanleiding van het vervolgonderzoek naar de Ooievaar en de Torenavalk wordt het aanvullende rapport mitigatie Ooievaar en Torenavalk van E-consultancy d.d. 26-10-2021 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beslispunten

1. De gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg', vast te stellen, conform bijgevoegd raadsvoorstel en concept-raadsbesluit;
2. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhalen van kosten van de exploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.
3. In te stemmen met het raadsvoorstel 82870-2021 'Vaststelling bestemmingsplan Heino, 'woningbouwlocatie Molenweg' Heino

Besluit

Conform,



Inleiding

In Heino is behoefte aan nieuwbouwkavels. In 2019 heeft de gemeenteraad de locatie Molenweg aangewezen als voorkeurslocatie voor nieuwe woningbouw voor Heino. Daarna is gestart met de werkzaamheden om invulling te geven aan dit plangebied. Op 9 maart 2021 bent u akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan. Bij het opstellen van dit plan zijn onder meer omwonenden, Plaatselijk Belang, stichting Duurzaam Heino, inwoners van het dorp en mogelijk toekomstige bewoners nauw betrokken geweest.

Het plangebied omvat circa 5,1 hectare en is bedoeld voor ongeveer 110 woningen in een mix van rijenwoningen, 2 onder 1 kap woningen, vrijstaande woningen en twee locaties waar op basis van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) mensen met de toekomstige burens tot een plan gekomen kan worden, bijvoorbeeld een plan op basis van duurzaamheid, een plan speciaal voor starters of senioren. Op dit moment wordt samen met Plaatselijk Belang gekeken naar de lokale belangstelling voor deze kavels.

De geplande circa 110 woningen zijn bedoeld voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen en de opzet van het bestemmingsplan is flexibel. Zo zijn de verschillende typen woningen uitwisselbaar waardoor er tot op het laatste moment ingespeeld kan worden op de dan actuele vraag naar typen woningen. De wijk krijgt rondom en in het hart van het plan een groene invulling met wadi's. Hierdoor krijgt bijna iedere woning het zicht op grotere groenelementen en is het plangebied groen ingebed. De wijk krijgt vier ontsluitingen op de Molenweg. De Molenweg wordt getransformeerd van een 60 km-weg naar een 30 km-weg, met de daarbij behorende inrichting. Deze transformatie biedt voldoende garantie voor een veilige ontsluiting van alle op de Molenweg aangesloten wijken. De inrichting draagt ook bij aan de handhaving van de lagere snelheid van het verkeer.

Het ontwerpbestemmingsplan dat is opgesteld aan de hand van het stedenbouwkundig plan heeft van 10 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 8 zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen gaan voornamelijk over de effecten van de woonwijk op de Molenweg, een verzoek tot uitbreiding van de woonwijk en de ontsluiting van de woonwijk. De zienswijzen leiden tot 1 aanpassing in de toelichting. Namelijk het aanpassen van de stedenbouwkundige tekening. De voetpaden van de bushalte op de Molenweg zijn van de kaart afgehaald omdat deze voetpaden al aanwezig zijn en niet tot de ontwikkeling van de wijk horen. Naar aanleiding van het vervolgonderzoek naar de Ooievaar en de Torenvalk wordt het aanvullende rapport mitigatie Ooievaar en Torenvalk van E-consultancy d.d. 26-10-2021 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beoogd effect

Zie raadsvoorstel.

Argumenten

Zie raadsvoorstel.

Duurzaamheid

Zie raadsvoorstel.

Kanttakeningen

Zie raadsvoorstel.

Financiën

Zie raadsvoorstel.

Vervolg

Na behandeling in het College zal het bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.



Communicatie

Zie raadsvoorstel. / persbericht

Bijlagen

Bijlage ontwerpbestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg', Heino (zie zaaknummer 84368-2021)