



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg' Heino
Zaaknummer	82870-2021
B&W vergadering	9 november 2021
Agendacommissie	22 november 2021
Raadsvergadering	9 december 2021
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Behandelend ambtenaar	Nienke Spiegelenberg telefoon: 0572-347826, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg' Heino (zie zaaknummer 82870-2021)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	9 december 2021
Zaaknummer	82870-2021
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg', Heino
Portefeuillehouder	dhr. W.J.M. (Wout) Wagenmans
Voor informatie	Nienke Spiegelenberg telefoon: 0572-347826, e-mail: nienke.spiegelenberg@raalte.nl

Samenvatting

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 in maart 2021 het stedenbouwkundig plan voor de locatie Molenweg is 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 Torenvalk wordt het aanvullende rapport mitigatie Ooievaar en Torenvalk van E-consultancy d.d. 26-10-2021 aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210003-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.



Inleiding

In Heino is behoefte aan nieuwbouwkavels. In 2019 heeft de gemeenteraad de locatie Molenweg aangewezen als voorkeurslocatie voor nieuwe woningbouw voor Heino (zie afbeelding 1). Daarna is gestart met de werkzaamheden om invulling te geven aan dit plangebied. Op 9 maart 2021 is het college akkoord gegaan met het stedenbouwkundig plan (zie afbeelding 2). 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 Torenavalk wordt het aanvullende rapport mitigatie Ooievaar en Torenavalk van E-consultancy d.d. 26-10-2021 aan het bestemmingsplan toegevoegd.



Figuur 1 Locatie Molenweg



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan

Het bestemmingsplan heeft een zekere flexibiliteit in zich. 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.

Beoogd effect

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt toegewerkt naar een onherroepelijk bestemmingsplan dat de basis legt voor uitgifte van kavels waarmee tegemoetgekomen wordt aan de vraag van inwoners van Heino. Ook biedt dit plan de mogelijkheid voor twee zogenaamde CPO locaties waarmee er uiteindelijk minimaal 3656m² ontwikkeld kan worden voor de lokale woningbehoefte.

Argumenten

Het bestemmingsplan biedt de planologisch-juridische basis voor de uitgifte van de gewenste kavels waarmee tegemoet gekomen wordt aan de woningbouwbehoefte van Heino. Veel mensen hebben meegedacht bij de invulling van het door de gemeenteraad verkozen plangebied. Het gaat om omwonenden, Plaatselijk Belang, stichting Duurzaam Heino, inwoners van het dorp en mogelijk toekomstige bewoners.

Duurzaamheid

Er is uitgegaan van de huidige wet- en regelgeving. Met Stichting Duurzaam Heino zijn er gesprekken gaande om een plus op deze ambitie te zetten bij de kaveluitgifte. De woningen die er gebouwd gaan worden zullen aardgasloos zijn en gaan voldoen aan de huidige bouweisen. Voorts gaat het om aardgasvrij bouwen en worden de woningen Bijna Energie Neutraal gebouwd (BENG). In het plan is relatief veel groen, inclusief waterberging. Bij de invulling van het plangebied is zoveel mogelijk rekening gehouden met de noord-zuid oriëntatie van de woningen om zo de optimale uitgangspositie voor de plaatsing van zonnepanelen te creëren.

Kanttekeningen

Ontheffing van de steenuil:

Deze bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk om huizen te realiseren aan de Molenweg in Heino. In 2020 en begin 2021 is door E consultancy een ecologische QuickScan in het gebied uitgevoerd. Hieruit bleek dat de steenuil mogelijk net buiten het plangebied voorkomt. De rust- en verblijfplaats (functionele leefomgeving) van de steenuil is jaarrond beschermd. Aangezien de bijbehorende functionele leefomgeving jaarrond beschermd is en een deel hiervan over het plangebied van de Molenweg is gelegen, is hiervoor in september jl. een ontheffing aangevraagd. Voor het verkrijgen van de ontheffing is het gewenst om mitigerende maatregelen te nemen. Zo



worden de randen en het noorden van het plangebied geschikt gemaakt voor de steenuil. Tevens is de gemeente in overleg met IVN Raalte en de steenuil werkgroep op zoek naar 3 a 4 nieuwe nestlocaties in de omgeving van de Molenwijk. De procedure van deze ontheffing loopt en zal naar verwachting in december zijn afgerond.

Financiën

Uit de exploitatieopzet (GREX) blijkt een positief resultaat. Er wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast gesteld, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Vervolg

Nadat u heeft besloten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er alleen beroep worden ingediend bij de Raad van State op de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan en door degenen die niet in staat zijn geweest om met een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Indien er geen beroepen en bezwaren bij de Raad van State worden ingediend zal na deze periode van beroep en bezwaar de kaveluitgifte worden opgestart.

Communicatie

De publicatie omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het Weekblad voor Salland, de Staatscourant en de website van de gemeente Raalte.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Heino, (zie zaaknummer 82870-2021)

Burgemeester en wethouders van Raalte,

de secretaris
Karin Cornelissen

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

82870-2021

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 november 2021

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Heino, woningbouwlocatie Molenweg' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20210003-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen vast te stellen conform het raadsvoorstel;
2. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de vergadering van 9 december 2021,

de griffier
Jan Bouke Zijlstra

de voorzitter
Martijn Dadema