



De heer drs. E. Den Daas  
Lokaal Alternatief  
Kerkpad 1  
8141 VK HEINO  
Digitaal verzonden

**Uw kenmerk** -  
**Zaaknummer** 84614-2021 en 86303-2021  
**Voor informatie** Francisca Holtman  
0572-347799

**Datum** 30-11-2021  
**Bijlagen** -

**Onderwerp** Vragen locatie Van der Vechte Heino

Geachte heer Den Daas,

In uw brieven van 31 oktober en 8 november 2021 stelt u namens de fractie van Lokaal Alternatief een aantal vragen over de herontwikkeling van voormalig tuincentrum van der Vechte in Heino. Hierna leest u onze antwoorden op uw vragen.

*1. Hoe denkt het college het geschade vertrouwen te herstellen?*

De ontwikkelaar heeft ter voorbereiding op een principe verzoek aan ons college de direct omwonenden over de plannen geïnformeerd en om reactie gevraagd. De opmerkingen zijn vervolgens door ontwikkelaar in overweging genomen, hetgeen tot bijstelling van de schetsontwerpen heeft geleid. Er heeft afstemming plaatsgevonden met de ambtelijke organisatie, aangezien de kaders die door de raad zijn meegegeven voor herontwikkeling van deze locatie leidend zijn voor de uiteindelijke beoordeling van de plannen. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen welke plannen ingediend worden voor een principe besluit. Daarbij moet de ontwikkelaar verslag doen van de reactie van de buurt en waarom opmerkingen wel of niet zijn overgenomen in de schetsplannen. Het is vervolgens aan ons college om een weloverwogen besluit te nemen. Deze werkwijze sluit aan bij het gewenste participatieproces bij initiatieven van derden, zoals we in onze vastgestelde Omgevingsvisie hebben beschreven.

*2. Hoe kan het college de conceptplannen objectief beoordelen als ambtelijke adviseurs reeds hebben aangegeven de plannen goed te vinden?*

Het is gebruikelijk dat de ambtelijke organisatie afstemming heeft met een ontwikkelende partij over voorgenomen plannen. Op die manier worden schetsontwerpen in de initiatieffase zoveel mogelijk in lijn gebracht met vastgesteld beleid en bestuurlijke kaders. Op het moment dat de ontwikkelaar een principe verzoek bij het college indient wordt dat voorzien van een richtinggevend ambtelijk advies. Het is vervolgens aan ons college om een besluit te nemen over de start van een ruimtelijke procedure waarmee de plannen mogelijk gemaakt kunnen worden. Het is aan de raad om een bestemmingsplan vast te stellen.

*3. Klopt het dat u hierover uitgebreid contact heeft gehad met het genoemde architectenbureau?*

Er zijn inderdaad destijds diverse gesprekken geweest tussen het architectenbureau en de ambtelijke organisatie.

*4. Waarom heeft u geen medewerking verleend aan die plannen en doet u dit naar alle waarschijnlijkheid wel met de plannen van Le Clercq?*

Destijds werden de plannen beoordeeld aan de hand van onze Rood voor Rood (RvR) regeling, de enige mogelijkheid om op een dergelijke bedrijfslocatie in het buitengebied te mogen bouwen. De voorgelegde



schetsontwerpen voldeden echter niet aan onze RvR regeling waarop de plannen door de initiatiefnemer niet zijn ingebracht voor een formeel principe besluit.

De plannen die nu voorliggen worden getoetst aan het raadsbesluit omtrent de nieuwe woningbouwlocaties in Heino. In het kader van zuinig ruimtegebruik (Ladder Duurzame Verstedelijking) heeft de gemeente de verplichting onderzoek te doen naar mogelijke inbreidingslocatie in bestaand stedelijk gebied of transformatielocaties in het buitengebied alvorens een uitleglocatie voor de gemeentelijke woningbouwopgave ontwikkeld mag worden. Hieraan is bij het locatieonderzoek woningbouw Heino in 2018/2019 invulling gegeven.

Uit dit onderzoek zijn naast enkele inbreidingslocaties ook transformatie van het voormalig tuincentrum Van der Vechte naar voren gekomen. De gemeenteraad heeft er destijds mee ingestemd dat de nader genoemde locaties, binnen bepaalde randvoorwaarden, ontwikkeld mogen worden voor woningbouw. De plannen die nu voorliggen worden aan dat raadsbesluit van 23 mei 2019 getoetst.

*5. Waarom houdt de gemeente halsstarrig vast aan 11 woningen terwijl zowel buurtbewoners als de huidige projectontwikkelaar minder woningen een optie vinden?*

Er zijn door de raad kwalitatieve randvoorwaarden voor ontwikkeling van deze locatie meegegeven, geen aantallen: *“De locatie biedt in het kader van deze brede woningbouwopgave echter kansen voor een kleinschalig (beperkt aantal woningen) en bijzonder/innovatief woonconcept. De ontwikkeling moet dan wel een toegevoegde waarde hebben op de reeds aanwezige woonmilieus in Heino en met zorg ingepast worden in het landschap. Een goede ruimtelijke kwaliteit is vanwege de hoge omgevingswaarden erg belangrijk. Een grootschalige ontwikkeling is dan ook ongewenst. Gedacht kan worden aan een ‘erfdeel’ of ‘knooperf’ concept met mogelijkheden voor (mantel-)zorg.”*

Aan aantallen wordt dan ook niet getoetst. In de plannen die nu voorliggen gaat het om zes nieuwe woongebouwen met daarbinnen elf wooneenheden voor verschillende doelgroepen. Dit wordt ambtelijk als passend voor deze locatie beoordeeld. Bij fors minder woningen wordt het lastig om nog tot een onderscheidend woonconcept te komen met een gevarieerd woningaanbod. Bij slechts één of enkele woningen minder wordt alsnog niet tegemoet gekomen aan de belangrijkste wens van de buurt (bij voorkeur vijf vrijstaande woningen) en is er in mindere mate sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het is op dit moment aan de ontwikkelaar om te bepalen hoeveel woningen er in het schetsontwerp opgenomen worden waarover een principe besluit bij ons college wordt gevraagd.

Wij gaan er vanuit hiermee uw vragen te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet  
burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris  
Karin Cornelissen

de burgemeester  
Martijn Dadema