



PROCEDUREBLAD BEHANDELING RAADSVOORSTEL

Het college verzoekt u dit raadsvoorstel te behandelen

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Brinkweg 15 Heino (Van der Vechte)
Zaaknummer	82749-2022
B&W vergadering	21 februari 2023
Agendacommissie	6 maart 2023
Raadsvergadering	23 maart 2023
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Behandelend ambtenaar	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl
Fatale termijn(en)	

Bijlage(n):

(beslisdocumenten die meegezonden moeten worden)

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte)



RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	23 maart 2023
Zaaknummer	82749-2022
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Brinkweg 15 Heino (Van der Vechte)
Portefeuillehouder	dhr. B.J.M. (Ben) Nijboer
Voor informatie	Dennis Witteveen telefoon: 06- 214 358 53, e-mail: dennis.witteveen@raalte.nl

Samenvatting

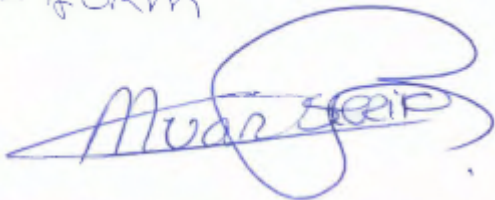
Het plan van de initiatiefnemers is om het voormalig perceel van tuincentrum Van der Vechte aan de Brinkweg in Heino te herontwikkelen tot woningbouw. Er zullen 11 woningen worden gerealiseerd. Deze locatie is uit de locatieonderzoek naar nieuwe woningbouw mogelijkheden in Heino uitgekomen. Op 1 maart 2022 heeft het college ingestemd met het principeverzoek. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220012-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd 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.

Besluit

Conform



Inleiding

Valk Bouwontwikkeling B.V. en Le Clercq Projectontwikkeling B.V. hebben een plan voor de herontwikkeling tot woningbouw van het perceel van voormalig tuincentrum Van der Vechte aan de Brinkweg in Heino. Het betreft het perceel Kadastraal HNO01 sectie D perceelnummer 3715 met een oppervlakte van 8.823 m². Het perceel heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Raalte geconsolideerd 2020' de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een tuincentrum toegestaan.



Afbeelding 1: luchtfoto



Afbeelding 2: erfinrichtingsplan

Beoogd effect

Het wordt mogelijk om 11 woningen te realiseren. Het geheel wordt landschappelijk goed ingepast en de ruimtelijke kwaliteit gaat er ter plekke op vooruit.



1.1. De voorgenomen plannen sluiten aan bij de gewenste herontwikkeling van deze locatie naar de functie wonen

In 2018/2019 heeft de gemeente in samenspraak met het dorp een locatieonderzoek uitgevoerd naar nieuwe woningbouw mogelijkheden 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. Uit het onderzoek is naast enkele inbreidingslocaties ook transformatie van het voormalig tuincentrum Van der Vechte naar voren gekomen.

De gemeenteraad heeft bij vaststelling van het locatieonderzoek (23 mei 2019) kwalitatieve randvoorwaarden meegegeven voor de herontwikkeling van deze locatie naar de functie wonen: *"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."*

1.2.1. Inhoudelijk toelichting ontwerp

Op basis van de door de raad meegegeven randvoorwaarden voor herontwikkeling van de locatie, hebben initiatiefnemers advies gevraagd bij Het Oversticht. In de ruimtelijke verkenning van Het Oversticht wordt geconcludeerd dat *"deze locatie in de overgangszone in de dorpsrand zich qua ligging en recent gebruik goed laat transformeren naar een mix van doelgroepen en activiteiten met een bescheiden reuring". Waarbij een grotere dichtheid legitiem is.* Op basis van o.a. landschappelijke kenmerken is vervolgens aangegeven op welke wijze woningen aan het perceel toegevoegd kunnen worden met respect voor belangrijke groen- en natuurwaarden op het perceel én een goede landschappelijke inpassing.

De locatie leent zich gezien de omvang, de landelijke setting en de unieke ligging nabij de kern van Heino voor een bijzondere invulling. Er wordt door initiatiefnemers ingespeeld op een 'meergeneratie-buurtje' waarbij verschillende leeftijdsgroepen in diverse kooprijks-segmenten bij en met elkaar kunnen wonen in een landschappelijke setting. Kernbegrippen die ze daarbij noemen zijn o.a.:

- > Diversiteit in doelgroepen/woningen, jong en oud kan over en weer naar elkaar omzien en elkaar helpen (mantelzorg, oppas kinderen etc.);
- > Duurzaam, natuur-inclusief en klimaat-adaptief;
- > Verweven in het landschap, architectuur in eenheid met verscheidenheid;
- > Hoge mate van collectiviteit (energievoorziening-mobiliteit-ontmoeting);

Er zijn zes nieuwe woongebouwen in het plan opgenomen met daarin elf wooneenheden (zeven rijwoningen en vier vrijstaand). Er is gekozen voor een mix aan woning typologieën en doelgroepen. Variërend van levensloopbestendige woningen, kleinere gezinswoningen/1- en 2 persoons huishoudens en grotere gezinswoningen. Mede op basis van de input van omwonenden is qua architectuurstijl gekozen voor schuurwoningen, geïnspireerd op de Sallandse bouwstijl. Deze bebouwing kenmerkt zich door eenvoud in volume, materiaal en detaillering waardoor het goed ingepast wordt in het omliggend landschap. De woningen hebben overwegend een lage gootlijn (maximaal 4 meter) en een nokhoogte van maximaal 9 meter. De vrijstaande woningen krijgen maximaal 50 m² aan bijgebouwen. De rijtjeswoningen krijgen gezamenlijke bergingen.

Met de naar binnen gekeerde bebouwing maakt dat het stedenbouwkundig concept van 'wonen aan de brink' tot zijn recht komt. Dit verstevigt de verantwoordelijkheid voor een 'gezamenlijk buurtje'. Het auto parkeren vindt voornamelijk plaats op een collectieve parkeerplaats aan de rand van het plangebied, afgeschermd door groen. Daarnaast wordt een extra groenstrook aan de rand opgenomen, zodat het zicht op de bebouwing met groen wordt ingekaderd. Dit is in het bestemmingsplan vastgelegd, zodat bebouwing in deze strook niet aan de orde is.



1.2.2 Inhoudelijke beoordeling ontwerp

De plannen sluiten aan bij de door de raad meegegeven kaders. Zo is het plan kleinschalig van opzet en heeft het plan een lagere bebouwingsdichtheid dan de gebruikelijke 20 woningen per hectare. Er is veel aandacht voor de landschappelijke inpassing met extra groen in het plangebied en ook de architectonische verschijningsvorm van enkel schuurwoningen draagt bij aan een zorgvuldige aansluiting op de bestaande omgeving. Dit, in combinatie met een mix van doelgroepen, maakt dat er sprake is van een bijzonder woonconcept met hoge omgevingswaarden. Daarmee is het onderscheidend ten opzichte van de reguliere uitbreidingswijken in Heino, zoals de nieuwe Molenwijk.

Duurzaamheid

Herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie naar de functie wonen draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik. Daarnaast worden bij de planontwikkeling diverse duurzaamheidsmaatregelen getroffen zoals in de onderbouwing van de plannen is aangegeven.

Participatie

Er zijn een aantal overleggen met de buurt geweest om de zorgen over het schetsontwerp te bespreken. Samen met de buurt zijn wijzigingen in het oorspronkelijke schetsontwerp van 29 januari 2021 aangebracht, waar ook de stedenbouwkundigen van de gemeente in mee hebben gedacht. Een laatste overleg heeft op 27 januari j.l. plaatsgevonden met een tweetal vertegenwoordigers van direct omwonenden. Naar aanleiding van dit overleg en de afgesproken aanpassingen (w.o. architectuurvorm, maximale nok- en goothoogtes, één hoofdontsluiting met alleen een calamiteiten-/langzaam verkeersontsluiting aan de Brinkweg en een extra groenstrook aan de Stationsweg zijde) hebben de vertegenwoordigers laten weten in te kunnen stemmen met de plannen zoals die nu voorliggen.

Er zijn bij sommige buurtbewoners nog wel enige zorgen over de verkeersbewegingen en de reuring/het geluid dat een woongebiedje als deze met zich meebrengt. Begrijpelijk refereren buurtbewoners aan het beperkte gebruik van het perceel gedurende de afgelopen jaren, hoewel de vigerende bestemming het nog steeds mogelijk maakt dat zich een nieuw tuincentrum op de locatie vestigt. Gelet op de huidige bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum' is niet te verwachten dat de nieuwe bestemming een (ruimtelijke) verslechtering geeft. De aantallen verkeersbewegingen bij de nieuwe functie wonen zijn passend gelet op het omliggend wegennet. De afstand tot nabijgelegen woningen vormt vanuit milieuoverwegingen geen belemmering.

De initiatiefnemers hebben het ontwerpbestemmingsplan besproken met de vertegenwoordigers van de omwonenden. Deze hadden geen opmerkingen op het plan.

Kanttelingen

Geen.

Financiën

De gehele ontwikkeling wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Het verhalen van gemeentelijke kosten wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld, inclusief mogelijke planschadekosten.

Vervolg

Mits u het bestemmingsplan vaststelt zal dit bekend worden gemaakt in het Weekblad voor Salland en de Staatscourant en op www.raalte.nl. Vervolgens ligt het vastgestelde plan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan er beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (beroepsperiode). Wanneer geen schorsing wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan na die beroepsperiode in werking.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte)



Gemeente Raalte

burgemeester en wethouders van de gemeente Raalte,

de secretaris
Monique van Esterik

de burgemeester
Martijn Dadema



RAADSBSLUIT

Zaaknummer

82749-2022

De raad van de gemeente Raalte,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 februari 2023

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Raalte, part. herz. nr. 61, omgeving Brinkweg 15 (Van der Vechte) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0177.BP20220012-VG01 met bijbehorende bestanden en bijlagen ongewijzigd 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 23 maart 2023.

de griffier
Karin Zomer

de voorzitter
Martijn Dadema