



Gemeente Raalte

Molenwijk Heino

Wonen in Heino





Welkom in Heino

Oorsprong

Heino is ontstaan uit buurtschap Ter Heyne en wordt voor het eerst genoemd in 1236, in een oorkonde van de bisschop van Utrecht. Van een echt dorp is sprake sinds de zeventiende eeuw. Heino was lange tijd een agrarisch dorp. Dat veranderde met de komst van een zuivelfabriek en een coöperatie aan het begin van de 20e eeuw. De echte ontwikkeling van Heino begon na de Tweede Wereldoorlog. In de loop der jaren is Heino uitgegroeid tot een bloeiend en bruisend dorp met een gezellige dorpskern met een ruim aanbod aan winkels en horeca. In Heino, gelegen tussen Zwolle en Raalte, wonen ruim 7.000 inwoners.

In de historische kern van Heino staan nog monumentale bouwwerken. De hervormde kerk uit de 13e eeuw, de legendarische pomp (die inmiddels is voorzien van een modern jasje), het Kerkhuus en het oude gemeentehuis (inmiddels café de Baron). De Maalderij uit 1919 is ingericht als theater en expositieruimte.



Landgoederen

Nabij het dorp liggen enkele prachtige landgoederen, zoals landgoed 't Rozendael, Den Alerdinck, de Colckhof, de Gunne, de Vlaminckhorst, het Reelaer en kasteel Nijenhuis. Rondom deze landgoederen is het prachtig fietsen en wandelen, dus aan recreatieruimte geen gebrek.

Wonen en werken

Heino heeft veel werkgelegenheid. Op het bedrijventerrein zijn bedrijven uit diverse branches gevestigd. In 2021 heeft de gemeente een perceel grond aangekocht, waar de uitbreiding van plan Blankenfoort volop in ontwikkeling is.

Sporten

Het dorp heeft sport en recreatie hoog in het vaandel staan. Diverse sporten kunnen er beoefend worden zoals gymnastiek, handbal, scouting, tafeltennis, tennis, volleybal en voetbal, waar inmiddels op het vierde divisieniveau gespeeld wordt. Er zijn ook veel (sport-)voorzieningen waaronder sporthal Hoogerheyne en zwembad De Tippe.

Onderwijs

Het dorp heeft drie basisscholen, te weten de Dolfijn (Katholieke Daltonschool), de Gouden Emmer (Protestants Christelijke basisschool) en de Springplank (Openbare basisschool).

Cultuur

In Heino staan twee kerken, namelijk de Nicolaaskerk (Protestantse Kerk) en de Onze Lieve Vrouwe Tenhemelopneming (Katholieke Kerk). In het centrum van Heino staat het Dorpshuus Heino, de centrale gastvrije plek voor ontmoeting, cultuur, creativiteit, activiteiten, informatie en bijeenkomsten. Rond Heino zijn mooie streekwinkels met eigen streekproducten.

Festiviteiten

Eens per jaar staat het dorp in het teken van de Pompdagen. Op deze dagen vind je op verschillende plekken activiteiten en muziek. Het Daggie Old Heino is daarbij een terugkerend hoogtepunt.

Bijzonderheden

Voor de gemeentelijke herindeling was Heino een zelfstandige gemeente met de kernen Heino, Lierderholthuis en Laag Zuthem en had een totale oppervlakte van 36,23 km². Het voormalige gemeentewapen, met daarin een ploegijzer van zilver en drie klaverbladen in natuurlijke kleur, verwees naar het agrarische karakter van de gemeente.



Informatie over het plan Molenwijk

Bouwen op locatie Molenwijk

Om aan de woningbehoefte in Heino te blijven voldoen is er behoefte aan een nieuwe woningbouwlocatie.

Waar ligt het?

De nieuwe woningbouwlocatie Molenwijk bevindt zich aan de noordwestkant van de kern Heino. De noordgrens wordt gevormd door een terrein met recreatiewoningen, Landgoed Old Heino. Aan de oostzijde ligt een boerenerf met daarachter bedrijventerrein het Zeegsveld. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Molenweg met de woonbuurt Kiezebos. Aan de westkant ligt het agrarisch landschap. Het plangebied is ca. 5 hectare groot.

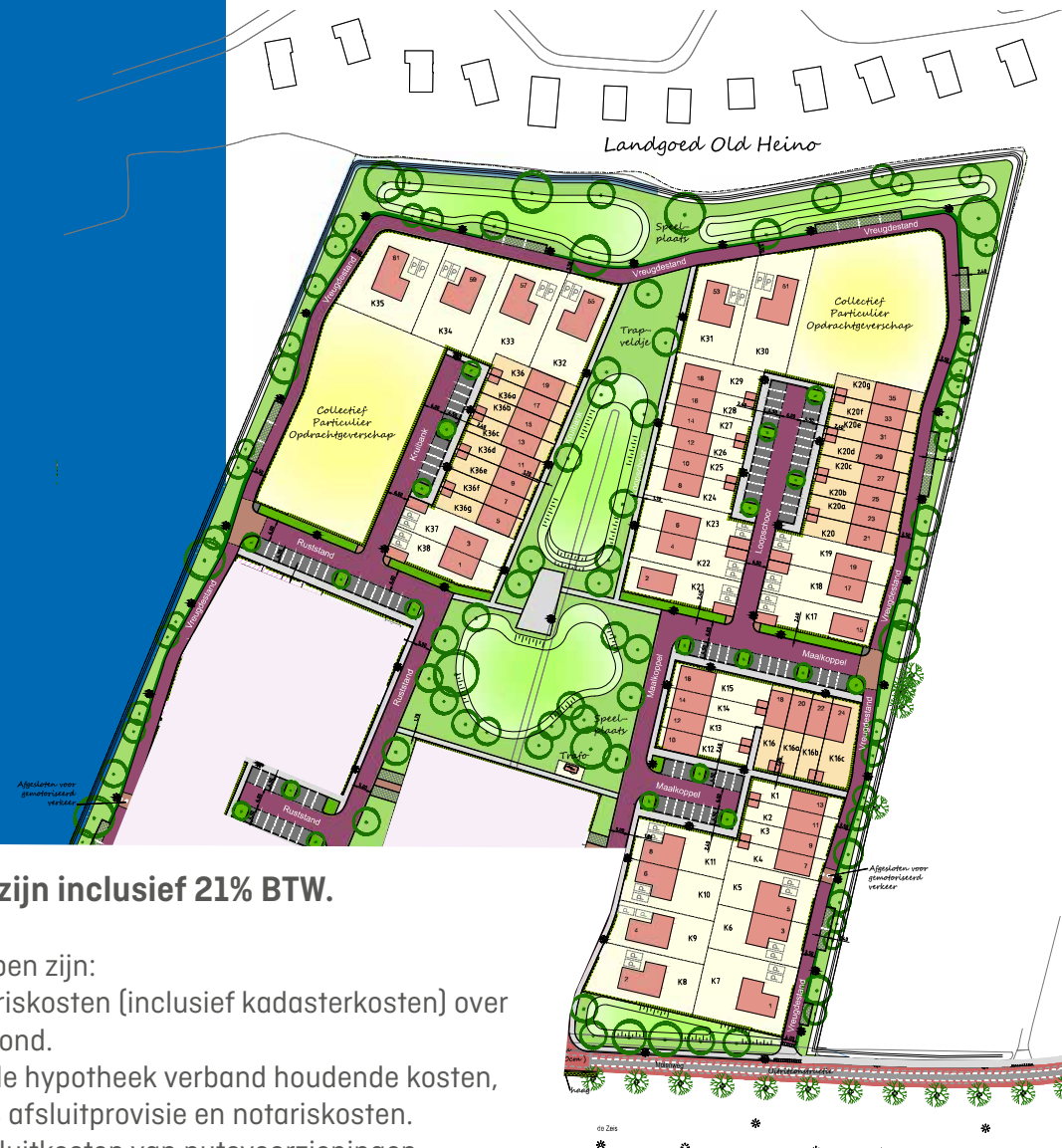
De locatie Molenwijk zal aan ongeveer 110 woningen plaats bieden. De woonwijk biedt een gemêleerd programma (goedkoop, midden, duur) en er is ruimte voor CPO-initiatieven (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in het dorp en het landschap. Bij het ontwikkelen van de woningen wordt veel waarde gehecht aan actuele thema's als duurzaamheid, klimaatadaptie en natuurinclusiviteit, waarbij er in het plan veel ruimte is voor water en groen. Daarnaast is een goede ontsluiting en goede verbindingen voor langzaam verkeer van belang.

Bij de eerste uitgifte in december 2022 gaan we met 55 bouwkvavels in verkoop. Er komen 11 bouwkvavels voor vrijstaande woningen, 10 bouwkvavels voor twee-onder-één-kap woningen en 14 bouwkvavels beschikbaar voor rijwoningen die via (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap worden uitgegeven. Ook worden er 20 kvavels verkocht aan woningstichting SallandWonen (huur).



Verkavelingstekening



De prijzen zijn inclusief 21% BTW.

Niet inbegrepen zijn:

- Notariskosten (inclusief kadasterkosten) over de grond.
- Met de hypotheek verband houdende kosten, zoals afsluitprovisie en notariskosten.
- Aansluitkosten van nutsvoorzieningen.
- Sonderingen.

De prijzen staan vast tot 1 januari 2024.

Prijslijst van de bouwkavels

Kavelnummer	Woningtype	Adres	Kaveloppervlakte	Kavelprijs incl. BTW
1	hoekwoning	Vreugdestand 13	166 m2	€ 58.249
2	tussenwoning	Vreugdestand 11	158 m2	€ 55.442
3	tussenwoning	Vreugdestand 9	154 m2	€ 54.039
4	hoekwoning	Vreugdestand 7	166 m2	€ 58.249
5	2^1 kap	Vreugdestand 5	328 m2	€ 121.048
6	2^1 kap	Vreugdestand 3	325 m2	€ 119.941
7	vrijstaand	Vreugdestand 1	520 m2	€ 198.198
8	vrijstaand	Maalkoppel 2	450 m2	€ 171.518
9	vrijstaand	Maalkoppel 4	343 m2	€ 130.734
10	2^1 kap	Maalkoppel 6	324 m2	€ 119.572
11	2^1 kap	Maalkoppel 8	327 m2	€ 120.679
12	hoekwoning	Maalkoppel 10	156 m2	€ 54.740
13	tussenwoning	Maalkoppel 12	148 m2	€ 51.933
14	tussenwoning	Maalkoppel 14	60 m2	€ 56.144
15	hoekwoning	Maalkoppel 16	213 m2	€ 74.742
17	vrijstaand	Vreugdestand 15	299 m2	€ 113.964
18	2^1 kap	Vreugdestand 17	303 m2	€ 111.822
19	2^1 kap	Vreugdestand 19	307 m2	€ 113.298
21	vrijstaand	Loopschoor 2	320 m2	€ 121.968
22	2^1 kap	Loopschoor 4	288 m2	€ 106.286
23	2^1 kap	Loopschoor 6	281 m2	€ 103.703
24	hoekwoning	Loopschoor 8	213 m2	€ 74.742
25	tussenwoning	Loopschoor 10	150 m2	€ 52.635
26	tussenwoning	Loopschoor 12	150 m2	€ 52.635
27	tussenwoning	Loopschoor 14	150 m2	€ 52.635
28	tussenwoning	Loopschoor 16	150 m2	€ 52.635
29	hoekwoning	Loopschoor 18	213 m2	€ 74.742
30	vrijstaand	Vreugdestand 51	517 m2	€ 197.055
31	vrijstaand	Vreugdestand 53	452 m2	€ 172.280
32	vrijstaand	Vreugdestand 55	449 m2	€ 171.136
33	vrijstaand	Vreugdestand 57	478 m2	€ 182.190
34	vrijstaand	Vreugdestand 59	502 m2	€ 191.337
35	vrijstaand	Vreugdestand 61	541 m2	€ 206.202
37	2^1 kap	Kruibank 3	288 m2	€ 106.286
38	2^1 kap	Kruibank 1	280 m2	€ 103.334

Planning uitgifte kavels Molenwijk

28 november 2022 28 nov. t/m 7 dec. 2022 14 december 2022 Eind december 2022 Circa 1 juni 2023	Informatieavond Bij Ne9en en start inschrijven Inschrijfperiode Loting van de bouw kavels Bij Ne9en Ontvangstbevestiging lotingsuitslag voor je kavel 9 (start optieperiode) Sluiten koopovereenkomst voor aankoop kavel, mits het bestemmingsplan op dat moment onherroepelijk is. Grondoverdracht bij de notaris.
Uiterlijk 1 december 2023 Daarna kan de bouw beginnen	

Type woningen

Er worden 11 bouw kavels voor vrijstaande woningen, 10 kavels voor twee-onder-één-kap woningen en 34 bouw kavels voor rijwoningen uitgegeven (waarvan 20 kavels voor verhuur via SallandWonen).

Zelf bouwen

De bouw kavels worden uitgegeven in particulier opdrachtgeverschap. Dat betekent dat je zelf een architect en/of aannemer kiest. Binnen de kaders van het bestemmingsplan kun je zelf je droomwoning laten ontwerpen en bouwen.

Voor de twee-onder-één kap woningen en rijwoningen geldt dat je dit samen met je medebouwers doet. Dit noemen we collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Bij CPO ben je samen met je medebouwers zelf “projectontwikkelaar”. Dit is een intensief proces wat veel afstemming met je medebouwers vereist. Gedurende het ontwikkel- en bouwtraject neem je, eventueel georganiseerd in een vereniging,

de beslissingen. Je kiest een architect en/of aannemer en werkt direct samen met professionele partijen in het bouwproces. Zo ontstaan er binnen ieders budget goede woningen, die voldoen aan de individuele wensen.

Inschrijven

Op 28 november 2022 wordt een informatieavond georganiseerd bij Bij Ne9en. Op deze avond wordt verteld hoe het plan eruit komt te zien en wat de bouw mogelijkheden zijn. Informeer wat de regels en voorschriften zijn volgens het bestemmingsplan zodat je niet voor verrassingen komt te staan bij een vergunningaanvraag.

Via www.ruimtelijkeplannen.nl kun je het actuele bestemmingsplan raadplegen. Vanaf 28 november tot en met 7 december 2022 kun je je inschrijven voor een kavel via het inschrijfformulier op www.raalte.nl/woningbouw-heino. Bij het inschrijven hoeft je nog geen voorkeur voor

een kavelnummer door te geven. Als je je hebt ingeschreven, krijg je hiervan een automatische bevestiging en een persoonlijke email. Ook word je uitgenodigd voor de loting.

Inschrijvingsvoorwaarden

Je kunt alleen meedoen met de loting als je een woning gaat bouwen waarin je zelf gaat wonen. Je kunt je niet inschrijven voor een ander. Wanneer je gaat samenwonen of als samenwonend stel verhuist, accepteren wij één inschrijving. Onder samenwoning verstaan we: zij die in het BRP op één adres zijn ingeschreven of zij die van plan zijn zich in de toekomst op één adres in te schrijven. We hanteren geen criteria voor sociale en/of economische binding bij de toewijzing van een woningbouw kavel.

Loting

Als je bent ingeschreven en je voldoet aan de criteria, dan nodigen wij je uit voor de loting. De loting gebeurt volgens een lotingsprotocol. Degene die het eerst wordt getrokken, mag dan zijn/haar keuze bekend maken. Deze kavel wordt dan gereserveerd. De volgende die wordt getrokken heeft de tweede keuze uit de dan nog beschikbare kavels. Als blijkt dat jouw keuze niet meer beschikbaar is, dan kun je ervoor kiezen om op de reservelijst te worden geplaatst. We vragen je om binnen één week na de loting aan te geven voor welke kavels je op de reservelijst wilt staan. Als we je bellen voor een kavel waarvoor je je voorkeur hebt aangegeven en je weigert, kom je onderaan op de reservelijst.

Vervolg

Als je tijdens de lotingsavond een optie op een kavel hebt genomen, dan gaan we een reserveringsovereenkomst met je sluiten. Je betaalt voor de optie € 500. Deze kosten worden bij het overgaan tot koop van de kavel verrekend. Je gaat (eventueel samen met je medebouwers) aan de slag met het woningontwerp, de eventuele selectie van de architect en de aannemer en andere zaken die met de bouw van jouw woning te maken hebben. Besluit je na de optieperiode tot aankoop van de kavel? Dan teken je de koopovereenkomst. Besluit je na de optieperiode niet over te gaan tot aankoop van de kavel? Dan wordt niet overgegaan tot terugbetaling van de reserveringskosten. De formele overdracht en de betaling van de kavel vinden plaats bij de notaris. De keuze van een notaris bepaal je zelf. Je dient naar de notaris te gaan binnen een half jaar na het sluiten van de koopovereenkomst. Vraag de benodigde vergunningen aan. Neem voor meer informatie hierover contact op met Vergunning & Handhaving. De behandeltermijn van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woning duurt ongeveer acht weken.

Uitgiftevoorwaarden

Op deze kaveluitgifte zijn de Algemene Voorwaarden Onroerende Zaken gemeente Raalte 2016 van toepassing. Deze vind je in de informatiemap, die wordt verstrekt nadat je een kavel in optie hebt gekregen.

Bouwmogelijkheden en woonsferen bouwkavels

Algemene bouwregels voor alle typen woningen

Hoofdgebouw

- Hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- Diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient parallel te zijn aan de achterzijde van het bouwvlak;
- Een blok aaneen gebouwde woningen heeft maximaal vier woningen op dezelfde rooilijn;
- Dakhelling van een gebouw mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° zijn;
- Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde dient:
 - o Bij aaneen gebouwde woningen op 0m (op de zijdelingse perceelsgrens) of ten minste 1,5m bedragen
 - o Bij vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, rug-aan-rug woningen en gestapelde woningen ten minste 1,5 te bedragen, uitgezonderd vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op een kavel met een minimale breedte van 15 m waar de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter dient te bedragen.

Kavels gelegen aan de Molenweg (kavels 7 en 8)

- Maximale bouwhoogte 9 meter
- Maximale goothoogte 4 meter

Kavels niet aan de Molenweg (alle andere kavels)

- Maximale bouwhoogte 10 meter
- Maximale goothoogte 6 meter

Voor bouwwerken bij woningen gelden de volgende algemene regels:

- Bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen binnen de bestemming 'Tuin' mogen niet meer dan 75 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de totale bebouwing mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bouwkavel;
- Bouwhoogte is maximaal 5,5 meter;
- Goothoogte is maximaal 3,25 meter;
- Bij toepassing van een dak mag de dakhelling minimaal 25° en maximaal 60° zijn;
- Er zijn hier uitzonderingen op, zie daarvoor het bestemmingsplan artikel 6.2.2.

Voor meer regels uit het bestemmingsplan zie www.ruimtelijkeplannen.nl





Duurzaam bouwen

Een duurzaam huis heeft veel voordelen.

Duurzaam bouwen heeft positieve gevolgen voor je energierekening, het wooncomfort en natuurlijk het ontzien van het milieu.

Aardgasvrij

Als je een huis gaat bouwen, moet je rekening houden met de huidige wetgeving. Nieuwbouwwoningen worden niet meer aangesloten op het aardgas om de CO₂ uitstoot te reduceren. Dit betekent dat je nieuw te bouwen huis geen gasaansluiting meer heeft. Je huis kan volledig op elektriciteit draaien. Dat noemen we 'all-electric'. Je kookt dan ook op elektriciteit, via een inductie- of keramisch systeem. Een all-electric huis wordt ook elektrisch verwarmd.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2021 is BENG in werking getreden. Dit staat voor bijna energieneutraal gebouw. Het scherpt de regels rondom energieprestaties verder aan. De actuele eisen rondom BENG vind je op www.rvo.nl/BENG. Laat je goed informeren door je

aannemer en installateur. Kijk voor meer informatie over duurzaamheid op www.raalte.nl/energieloket.

Hemelwaterafvoer

In plan Heino gaan we uit van duurzaam waterbeheer. Dat wil zeggen dat we voorkomen dat verschillende waterstromen met verschillende kwaliteit met elkaar worden vermengd. Dat kan door het afkoppelen van het schone hemelwater dat hierdoor niet samen met het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij nieuwbouw spreken we eigenlijk niet van 'afkoppelen' maar van 'niet aankoppelen'. Dat betekent dat het hemelwater dus niet afgevoerd wordt naar het openbare riool, maar het wordt ter plaatse opgevangen om het op locatie te kunnen laten infiltreren.

Dit geldt zowel voor het hemelwater dat valt op de openbare wegen, fiets- en voetpaden als het hemelwater dat valt op daken van de woningen en in- en opritten van de percelen. In het openbare gebied (wegen en paden) zal het water via de verharding worden afgevoerd richting zogenaamde wadi's.

De wegen liggen hiervoor op 'een oor', wat betekent dat ze afwateren naar één zijde van de weg, naar de groenzone.

Een wadi is een voorziening voor de opvang en infiltratie van hemelwater. De wadi's worden veelal in de centrale groene zone aangelegd en worden vormgegeven als een laagte in het terrein. De wadi's variëren in diepte en zijn zo gedimensioneerd dat al het hemelwater erin geborgen kan worden. Het water zal in de wadi's door een aangebrachte filterlaag in de bodem infiltreren. Tijdens extreem hevige regenbuien zullen de wadi's vollopen waarna ze overstorten op het open water (vijver of sloot). De wadi's worden pas in definitieve vorm in de woonrijpfase aangelegd. In de berekeningen voor de afmetingen van de wadi's is ook rekening gehouden met afstromend water vanaf de verschillende percelen.

Je dient het regenwater van je terrein (dak van woning en garage, daken van tuinhuisjes en in de tuin gelegen terrassen) op eigen terrein te verwerken. Hiervoor moet een eigen infiltratievoorziening (grindkoffer of infiltratiekratten) worden gerealiseerd met een minimale berging van 20 mm.

Duurzaam omgaan met regenwater

Naast het 'niet aankoppelen' zijn er nog meer mogelijkheden om duurzaam om te gaan met hemelwater. Hemelwater is goed te gebruiken voor diverse doeleinden zoals water voor de planten in de tuin door het opvangen van regenwater in een regenton. Ook het hergebruik van hemelwater door het opvangen in een ondergrondse tank, voor het doorspoelen van de wc en wasmachine, zijn goede alternatieven.



Contact

Meer informatie over het plan, de kavels en de bouw mogelijkheden?
Kijk dan op www.raalte.nl/bouwkavels.

Heb je interesse of vragen?

Neem dan contact op met Lenie Oldemaat, Marlon Hallink of Linda Bruggink via info.bouwkavels@raalte.nl of via 0572 – 347 799.

