

Collegevoorstel en besluit d.d. 30 mei 2023.

## Besluitenlijst collegevergadering gemeente West Betuwe

Jaargang 2023: nummer 21, 30 mei 2023

### Aanwezig

burgemeester Servaas Stoop, gemeentesecretaris Philip Bosman, wethouders Rutger van Stappershoef, Jan de Geus, Govert van Bezooijen, Jacoline Hartman en Joke van Vrouwerff

### Afwezig -

Besluitenlijst collegevergadering van 23 mei 2023 is conform vastgesteld.

### 1. Fasedocument Voorontwerp Brede school Beesd

#### Govert van Bezooijen, zaak: 972144

1. Het fasedocument 'Voorontwerp' voor het project Brede School Beesd vast te stellen en de fase Definitief ontwerp te starten.
2. In dit project hoge ambities te stellen op gebied van duurzaamheid door het project in houtbouw, energieneutraal en klimaat adaptief uit te werken en de extra kosten ongeveer 950.000 euro in het project mee te nemen. De schoolbesturen dragen een nog nader overeen te komen deel van deze kosten bij.
3. De dekking kapitaallasten van de extra investering voor de bibliotheek nader te onderzoeken en bij het definitief ontwerp ter besluitvorming voor te leggen.
4. De raad via bijgevoegde raadsinformatienota te informeren over het voorontwerp en de voortgang van het project De Brede School Beesd.

### 2. Voortgang realisatie Anders Wonen in Geldermalsen

#### Jacoline Hartman, zaak: 824311

1. Over te gaan tot ondertekenen van de overeenkomst met Kleurrijk Wonen over Anders Wonen.
2. Een bestemmingsplanprocedure te voeren om de twee woningen mogelijk te maken.
3. GGD Gelderland-Zuid aan te wijzen als verantwoordelijke voor de toewijzing van de twee woningen.
4. Een aanvullende investeringskrediet van 176.000 euro beschikbaar te stellen.
5. Dit aanvullende investeringskrediet en de structurele (gemiddelde) jaarlijkse extra lasten van 22.320 euro op te nemen in de eerste bestuursrapportage 2023.

### 3. Locatiekeuze woningbouw Hellowij

#### Jacoline Hartman, zaak: 965121

#### Beslispunten

1. Het perceel aan de oostzijde van Hellouw, grenzend aan de Hoendercampen, aan te wijzen voor toekomstige woningbouw.
2. Beide ontwikkelaars en dorpsraad Hellouw, tegelijkertijd per mail te informeren, over deze locatiekeuze, onder voorbehoud van definitieve vaststelling Besluitenlijst collegevergadering van 30 mei 2023.
3. Bouw- en ontwikkelbedrijf Van Daalen te Gorinchem uit te nodigen een definitief plan in te dienen.
4. De raad informeren via bijgevoegde Raadsinformatienota.

#### 4. (Her)ontwikkeling gemeentelijk vastgoed

##### **Jacoline Hartman, zaak: 984597**

1. Uit de lijst "herontwikkeling/transformatie-opties, planning en verkoop van gemeentelijke vastgoed en grond" te starten met het opstellen van een ruimtelijk kader voor vier locaties:
  - a. Kuipershof 4/6 samen met voormalig politiebureau in Geldermalsen;
  - b. voormalige schoollocatie/peuterspeelzaal Bijdendijkstraat in Asperen;
  - c. het perceel aan het Prinses Maximaplein in Geldermalsen;
  - d. de vrijkomende schoollocatie Spijkse Kweldijk 94 in Spijk.
2. Voor het opstellen van een ruimtelijke kader en laten uitvoeren van diverse onderzoeken een voorbereidingskrediet van 85.000 euro beschikbaar te stellen en deze te onttrekken aan de algemene reserve via de 1e bestuursrapportage.
3. In de 1e bestuursrapportage 2023 de financiële verwerking mee te nemen.

#### 5. Woningbouw Molenblok Varik

##### **Jacoline Hartman, zaak: 70468**

1. Woningbouw mogelijk te maken in het woongebied Molenblok in Varik door:
  - a. het ontwerpwijzigingsplan voor de deelgebieden 2 en 3 ter inzage te leggen;
  - b. het ontwerp bestemmingsplan voor deelgebied 4 ter inzage te leggen.
2. In te stemmen met de vorm-vrije m.e.r. beoordeling in de toelichtingen van het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp bestemmingsplan en de conclusie over te nemen dat geen m.e.r. procedure noodzakelijk is.
3. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen en als uitgangspunt te nemen voor de verdere ontwikkeling van Molenblok.

#### 6. Vergroten bouwvlak Boonakkerweg 11 Deil

##### **Jacoline Hartman, zaak: 687961**

1. In principe mee te werken aan het vergroten van het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Boonakkerweg 11, Deil middels een wijzigingsplan.

2. Een anterieure overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer aangaande de kosten, risico's en planschade.
3. Direct een ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen wanneer het plan volledig uitgewerkt, beoordeeld en op alle relevante (milieu-) aspecten onderbouwd is en als uit de omgevingsonderzoeken geen bijzonderheden komen.

#### 7. Samenwerkingsovereenkomst nieuwkomersonderwijs West Betuwe

##### Govert van Bezooijen, zaak: 937001

1. De samenwerkingsovereenkomst nieuwkomersonderwijs West Betuwe vast te stellen.
2. De eerste wijziging van de beleidsregels leerlingenvervoer 2023, wat betreft de vervoersregeling voor leerlingen van het nieuwkomersonderwijs West Betuwe, vast te stellen.
3. De gemeenteraad via bijgevoegde raadsinformatienota informeren over de ontwikkelingen in het nieuwkomersonderwijs.

Beslispunt Burgemeester

4. Wethouder Govert van Bezooijen te machtigen deze samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

**Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe op 6 juni 2023.**

P  
g



Servaas Stoop



burgemeester

## Collegevoorstel

Documentnummer	GZDGWB965121/965164
Portefeuillehouder	Jacoline Hartman
Datum voorstel	15 mei 2023
Datum collegevergadering	30 mei 2023
Behandelaar	
Team	ROW
Bijlage(n)	7

### Onderwerp

Locatiekeuze woningbouw Hellouw.

### Beslispunten

1. Het perceel aan de oostzijde van Hellouw, grenzend aan de Hoendercampen, aan te wijzen voor toekomstige woningbouw.
2. Beide ontwikkelaars en dorpsraad Hellouw, tegelijkertijd per mail te informeren, over deze locatiekeuze, onder voorbehoud van definitieve vaststelling notulen B&W, d.d. 30 mei.
3. Bouw- en ontwikkelbedrijf Van Daalen te Gorinchem uit te nodigen een definitief plan in te dienen.

### Beoogd effect

Met dit voorstel wordt het mogelijk gemaakt om een al lang gekoesterde wens voor woningbouw voor het dorp Hellouw mogelijk te maken. Hiertoe is het noodzakelijk dat een definitieve keuze wordt gemaakt tussen 2 mogelijke locaties, te weten aan de Korfgraaf/Prinses Beatrixstraat/Tinnegieter (westzijde) en aan de Hoendercampen (oostzijde). Deze keuze ligt nu voor.

### Inleiding

Al jaren is er de wens van het dorp Hellouw om het dorp uit te breiden met woningbouw voor (het liefst) de bewoners van het dorp zelf. Om deze reden was het aanvankelijk de bedoeling om voor het dorp in 2023 een kansenkaart op te stellen. De dorpsraad Hellouw heeft in het voorjaar richting wethouder Hartman aangegeven, niet op de kansenkaart te willen wachten, maar concreet te willen doorpakken met de twee verzoeken (**bijlage 1 en 2**), die op dat moment al ingediend waren, voor zowel de oost- als westzijde van het dorp Hellouw. De wethouder heeft met deze werkwijze ingestemd.

De twee initiatiefnemers voor woningbouw in Hellouw zijn Jan Bouwmanagement te Zaltbommel en Van Daalen bouw- en ontwikkeling te Gorinchem, voor respectievelijk een bouwproject aan de Korfgraaf/Prinses Beatrixstraat/Tinnegieter (westzijde) en aan de Hoendercampen (oostzijde) te Hellouw.

Conform de Woonvisie is het de bedoeling dat voor 2030 fase 1 wordt gerealiseerd met daarin 20 woningen. Fase 2 zal na 2030 verder worden ingevuld. Beide percelen zijn dermate groot dat zowel fase 1 als 2 gerealiseerd kan worden.

Vervolgens is door de dorpsraad Hellouw op 6 maart een informatieavond voor het dorp georganiseerd. Op deze avond zijn door beide initiatiefnemers hun werkwijzen/plannen **(bijlage 3 en 4)** gepresenteerd. Daarna konden er door de aanwezigen voorkeurstemmen uitgebracht worden. Hier is goed gebruik van gemaakt.

In totaal zijn 200 stemmen uitgebracht: 91 stemmen voor West, 84 voor Oost, 24 geen voorkeur en 1 ongeldig. De voorzichtige conclusie kan dan ook worden getrokken dat het dorp zelf (althans deze 200 stemmers) niet echt een sterke voorkeur heeft voor één van de twee locaties.

Om te komen tot een goede afweging van de locaties is het plan behandeld op de omgevingstafel, waar verschillende disciplines aan deelnemen en is een intern stedenbouwkundig advies gevraagd.

Op basis van de uitkomsten van de omgevingstafel **(bijlage 5 en 5a)** en het stedenbouwkundig advies **(bijlage 6)** kan worden geconcludeerd dat de locatie aan de oostzijde het meest geschikt is voor bebouwing. Aandachtspunten hierbij zijn de waterafvoer en de capaciteit van de riolering.

#### Samenvatting

Met dit voorstel wordt een definitieve keuze voorgesteld voor een bouwlocatie in het dorp Hellouw, waar voor nu en in de toekomst de gewenste woningbouw kan plaatsvinden.

#### Besluitgeschiedenis

In december 2020 is de gemeentelijke Woonvisie door de raad vastgesteld. Om uitvoering te kunnen geven aan woningbouw in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern is in 2021 door het college, het woningbouwprogramma vastgesteld. Hierin is voor Hellouw een reservering van 20 woningen opgenomen.

Op 4 oktober 2022 is door B&W besloten dat het dorp Hellouw als tweede dorp, na Deil, op de agenda staat van de kansenkaart.

#### Argumenten

##### 1.1. Resultaten omgevingstafel **(Bijlage 5 en 5a)**.

Uit behandeling op de tafel komt dat de disciplines klimaatadaptatie, landschap en recreatie, negatief zijn over de locatie West. Dit respectievelijk vanwege mogelijke extra (groen)compensatie bestaande nieuwbouw oostzijde, de ligging in de komgronden en behoud van het ensemble tussen kerk en dorp.

Vanuit de disciplines water en riool is in dit stadium de verwachting uitgesproken dat ten behoeve van de woningbouw aan de oostzijde een extra rioolgemaal geplaatst moet worden. Ook is de verwachting dat compenserende maatregelen getroffen moeten worden aan het bestaande rioleringsstelsel (ofwel verzwaaring hiervan). Dit zal extra investeringen met zich meebrengen. Hier zal nog verder onderzoek gedaan moeten worden. Aan de westzijde is al een gemaal aanwezig en aanpassing van het rioolstelsel lijkt hier minder noodzakelijk.

De slotsom van de tafel is dat er een voorkeur is voor de locatie Oost met als voornaamste aandachtspunt riolering.

##### 1.2 Conclusie stedenbouwkundig advies: oostzijde voorkeur **(Bijlage 6)**.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van de locaties is ervoor gekozen om beide locaties langs de matrix te leggen die ook wordt gehanteerd bij de kansenskaarten. Op grond van deze toets is de locatie aan de oostzijde kansrijker dan de westzijde. Dit omdat men aan de westzijde de openheid wil behouden. Beide locaties hebben voldoende ontsluitingsmogelijkheden op de hoofdwegenstructuur. Een pré is dat aan de oostzijde genoeg ruimte is en prima aan te takken is op de bestaande wijk: nieuwbouw op nieuwbouw. Van de westzijde zou je weg moeten blijven. Omdat op uitdrukkelijke wens van het dorp, vooruitlopend op de kansenskaart, gekozen is om eerst deze twee locaties te beoordelen, zijn de inbreidingslocaties op dit moment (nog) niet in beeld gebracht. Nu de voorkeur is gegeven aan uitbreiden in plaats van inbreiden, heeft stedenbouwkundig gezien de locatie Oost een duidelijke voorkeur.

### 1.3 Woningdifferentiatie.

Met de keus voor een van de locaties wordt invulling gegeven aan de reservering van 20 woningen. De locatie wordt opgenomen in de Woondeal Rivierenland. Dit betekent dat de woningen uiterlijk in 2030 gerealiseerd moeten zijn en dat daarvan 30% een sociale huurwoning (door Woonstichting De Kernen), 35% betaalbare koopwoningen (tot € 355.000 von) en 35% dure woningen moeten zijn.

## Kantttekeningen

### 1.1 Grootschalige wegereconstructie in Hellouw op stapel

Voor Hellouw staat een grote reconstructie van de hoofdwegenstructuur inclusief aanleg dorpsplein op stapel. Start werkzaamheden is gepland in het voorjaar 2025.

Deze grootschalige wegereconstructie biedt ook kansen. Er kan werk met werk gemaakt worden. Bijvoorbeeld voor de verzwaring van de capaciteit van het bestaande riool ten behoeve van de woningbouw Oost.

Ontwikkeling bouw (inclusief tijd ruimtelijke procedure) en uitvoering zullen dan ook goed op elkaar afgestemd moeten worden.

### 1.2 Nutsvoorzieningen

Ten behoeve van de woningbouw zijn nutsaansluitingen nodig.

De praktijk is dat Liander echter pas aan de slag gaat met voorbereiden, plannen en uitvoering van de nutsaansluitingen wanneer sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit betekent dat wanneer we niet oppassen, bepaalde wegen die net gereconstrueerd zijn, opnieuw moeten worden opengebrouwen.

Dit moet natuurlijk voorkomen worden.

Hoewel Liander voor de nutsaansluitingen verantwoordelijk is en blijft, heeft team Realisatie een voorzichtige scan uitgevoerd om hier in deze fase toch een gevoel bij te krijgen.

Voor nu kan worden geconcludeerd dat er een lichte niet noemenswaardige voorkeur is voor de westelijke locatie. Belangrijkste reden hiervoor is, dat je bij woningbouw aan de westzijde minder het reconstructiegebied van de wegen raakt. Een goede afstemming is vereist.

Over de waterleiding kan worden gezegd dat gezien de ligging en dimensionering hiervan in de kern, er geen voorkeur is voor west of oost. In het reconstructiegebied van de wegen zal naar verwachting deze leiding sowieso vervangen worden.

### 1.3 Insprekers gemeenteraad

Voor zowel de locatie oost als west hebben bewoners ingesproken bij de gemeenteraad. Benadrukt is vooral waarom de woningbouw niet achter hun eigen woning, maar juist elders moet plaatsvinden. De verwachting is, welke locatie ook gekozen wordt dit bezwaren zal opleveren.

#### Financiën

Voor nu is hier een PM opgenomen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit verder in beeld gebracht worden. Dit zal ook noodzakelijk zijn voor het opstellen van de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

#### Communicatie en Participatie

Op 6 maart jl. is een informatieavond in het dorp van Hellouw gehouden. Tijdens deze avond heeft men ook een voorkeurlocatie kunnen aangeven.

Dit besluit met betrekking tot de locatiekeuze zal zo spoedig mogelijk worden teruggekoppeld met de (2) ontwikkelaars en de dorpsraad Hellouw.

Vervolgens zal de ontwikkelaar waarop de keuze is gevallen worden uitgenodigd om samen met het dorp en onze stedenbouwkundige een stedenbouwkundig plan op te stellen.

Dit zal worden vertaald in een bestemmingsplan, waarvoor ons gebruikelijk inspraak- en communicatietraject op van toepassing is.

#### Uitvoering/Planning

Zie hiervoor onder communicatie en participatie.

#### Evaluatie

Gedurende het traject van stedenbouwkundig plan tot oplevering woningen zal continue gemonitord worden of we op de goede weg zijn.

#### Risicoparagraaf

Aan dit voorstel zijn geen vermeldingswaardige risico's verbonden.



Informatienota aan raad.

Verzonden per dagmail aan raad d.d. 2 juni 2023.

## Informatienota

Datum vergadering	: 27 juni 2023
Registratienummer	: GZDGWB965121/991481
Informatienummer	: IN056
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: -
Onderwerp	: Locatiekeuze woningbouw Hellow

---

### Onderwerp

Locatiekeuze woningbouw Hellow.

### Kennisnemen van

Het besluit van burgemeester en wethouders van 30 mei jl., om de locatie aan de oostkant van het dorp Hellow, direct grenzend aan woonwijk De Hoendercampen, aan te wijzen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. Hiermee gaat een lang gekoesterde wens van het dorp, om woningbouw te realiseren voor het dorp in vervulling.

### Inleiding

Door twee ontwikkelaars is een verzoek ingediend, voor respectievelijk een bouwproject aan de Korfgraaf/Prinses Beatrixstraat/Tinnegieter (westzijde) en aan de Hoendercampen (oostzijde) te Hellow.

Beide initiatieven gaan uit van een 1<sup>e</sup> fase met 20 woningen tot 2030, gevolgd door een 2<sup>e</sup> fase na 2030 met nog eens 20 woningen. Alles passend binnen de aard en schaal van het dorp. Dit is conform de gemeentelijke Woonvisie, het woningbouwprogramma en de wens van de bewoners van het dorp Hellow, vertegenwoordigd door onder andere de Woningbouwgroep Hellow.

Om te komen tot een goede afweging van de locaties is het plan behandeld aan de omgevingstafel, waar alle relevante ambtelijke disciplines aan deelnemen. Ook is een intern stedenbouwkundig advies uitgebracht.

Op basis van de uitkomsten van de omgevingstafel en het stedenbouwkundig advies kan worden geconcludeerd dat de locatie aan de oostzijde, direct grenzend aan de bestaande nieuwbouw, De Hoendercampen, het meest geschikt is voor een uitbreidingslocatie. Met name de aantakking op de bestaande wijk (nieuwbouw op nieuwbouw), mogelijke extra (groen)compensatie voor deze bestaande wijk, alsook behoud van het huidige (open) karakter van het gebied achter de Beatrixstraat (westzijde), hebben hieraan bijgedragen.

### **Kernboodschap**

Met de keuze voor de woningbouwlocatie aan de oostkant van het dorp Hellouw, wordt voor nu en in de toekomst de gewenste woningbouw voor het dorp Hellouw mogelijk gemaakt.

### **Consequenties**

Met deze locatiekeuze wordt verdere invulling gegeven van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

### **Financiën**

Het betreft een particulier initiatief. Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen eventuele kosten verder in beeld gebracht worden. Dit zal ook noodzakelijk zijn voor het opstellen van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar.

### **Communicatie**

Op 6 maart jl. is een informatieavond in het dorp van Hellouw gehouden. Tijdens deze avond hebben beide initiatiefnemers hun werkwijzen/plannen gepresenteerd. Ook konden de aanwezigen een voorkeur aangeven. Van dit laatste is goed gebruik gemaakt.

In totaal zijn 200 stemmen uitgebracht: 91 stemmen voor West, 84 voor Oost, 24 geen voorkeur en 1 ongeldig.

Uw raad, de Woningbouwgroep Hellouw en de twee ontwikkelaars zullen ongeveer tegelijkertijd per mail worden geïnformeerd over deze locatiekeuze.

### **Vervolg**

De ontwikkelaar waarop de keuze is gevallen zal worden uitgenodigd om samen met het dorp en onze stedenbouwkundige, een stedenbouwkundig plan op te stellen.

Dit zal worden vertaald in een ruimtelijk plan, waarop ons gebruikelijk inspraak- en communicatietraject van toepassing is.

### **Bijlage(n)**

--

### **Suggestie ter afhandeling**

Voor kennisgeving aannemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe,  
de gemeentesecretaris, de burgemeester,  
Philip Bosman Servaas Stoop

Brief aan Van Daalen Ontwikkeling b.v.  
d.d. 13 juni 2023.

VERZONDEN 13 Juni 2023

Van Daalen Ontwikkeling b.v.  
t.a.v.: [REDACTED]  
Papland 4  
4206 CL Gorinchem

Behandeld door

Mobiele nummer [REDACTED]

Datum 13 juni 2023

Kenmerk GZDGB/965121

Pagina 1 van 3

Onderwerp: Principeverzoek woningbouw oostzijde Hellouw.

Beste [REDACTED]

Op 24 oktober 2022, ingekomen 25 oktober 2022, heeft u een principeverzoek ingediend om aan de oostkant van het dorp Hellouw, direct grenzend aan de bestaande woonwijk De Hoendercampen, kadastraal bekend gemeente Haaften, sectie H, nummers 322 en 323, een nieuwe gevarieerde woonwijk te realiseren.

Zoals u bekend is er voor de westkant van Hellouw ook een dergelijk verzoek ingediend. Gezien de aard en schaal van het dorp is het niet wenselijk om beide locaties te ontwikkelen. Dus is er door het college een keuze gemaakt, welke locatie het meest geschikt is voor woningbouw.

Voorafgaand aan deze keuze is op 6 maart jl. een informatiebijeenkomst door de Woningbouwgroep Hellouw georganiseerd in dorps huis De Biskamp. Tijdens deze avond is zowel de ontwikkelaar van de westkant als u in de gelegenheid gesteld om de plannen toe te lichten. Ook konden de aanwezigen deze avond hun voorkeur middels een stembiljet kenbaar maken. Er zijn 200 stemmen uitgebracht: 91 voor west, 84 voor oost, 24 geen voorkeur en 1 ongeldig. Overigens was tevoren aangegeven dat de uitslag van deze "stemming" niet bindend zou zijn voor verdere besluitvorming van het college.

Vervolgens heeft de gemeente een afweging gemaakt welke locatie het meest geschikt is voor woningbouw. Zo zijn beide locaties besproken aan de omgevingstafel, waar alle relevante disciplines aan deelnemen en is een stedenbouwkundig advies gevraagd en ontvangen.

Op grond van deze adviezen heeft het college op 30 mei 2023 besloten om uw gronden aan de oostzijde van het dorp, direct grenzend aan de bestaande wijk De Hoendercampen aan te wijzen voor toekomstige woningbouw in het dorp Hellouw.

**Op voorhand zijn de volgende zaken nu van belang:**

*1. Over het stedenbouwkundig plan*

Samen met het dorp en de gemeente zal een stedenbouwkundig plan worden opgesteld voor het volledige gebied, waarin ook zaken als bijvoorbeeld klimaatadaptatie (inclusief water en groen), circulair bouwen en natuur inclusief bouwen, een belangrijke plaats innemen.

*2. Over de woningdifferentiatie*

In totaal zullen ongeveer 40 woningen gerealiseerd worden: 20 woningen, uiterlijk opgeleverd voor 2030 en 20 woningen, oplevering na 2030. Als differentiatie wordt gehanteerd: 30% sociale huurwoningen (door Woonstichting De Kernen), 35% betaalbare koopwoningen (tot € 355.000 von) en 35% dure woningen. Deze differentiatie geldt zowel voor 2030 als na 2030.

*3. Over de riolering*

De nieuwe (40) woningen zullen op het gemeentelijke rioleringsstelsel worden aangesloten. Onderzocht zal moeten worden of de capaciteit van de gemeentelijke riolering hiervoor voldoende is. Op voorhand kan al wel bijna zeker gesteld worden dat een extra gemaal nodig zal zijn.

Voor Hellouw staat een grote reconstructie van de hoofdwegenstructuur inclusief aanleg dorpsplein op stapel. Start werkzaamheden is gepland in het voorjaar 2025.

Deze grootschalige wegereconstructie biedt ook kansen. Er kan werk met werk gemaakt worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor de verzwaring van de capaciteit van het bestaande riool ten behoeve van de geplande woningbouw Oost.

**Hoe nu verder?**

Voordat we feitelijk een start kunnen maken met de planologische procedure zijn er nog enkele vervolgstappen te zetten:

- Op 22 juni 2023 om 10 uur (tot 11 uur) bent u uitgenodigd op het gemeentehuis (vergaderzaal De Korne) voor een "aftrapbijeenkomst" met [REDACTED] om te praten over een stedenbouwkundig plan voor het hele gebied.

Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt bij de vorming van het stedenbouwkundig plan betrokken.

- Voor het kunnen doorlopen van de ruimtelijke procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig, inclusief de van belang zijnde omgevingsonderzoeken. Omdat sommige onderzoeken een lange doorlooptijd kunnen hebben (bijvoorbeeld Flora en Fauna) wordt geadviseerd dit alvast voortvarend op te pakken.

Omdat het niet haalbaar is om vóór 1 januari 2024 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, is de nieuwe Omgevingswet van toepassing. In dit stadium is nog niet helder welke procedure exact van toepassing is. Uiteraard zullen wij toepassing geven aan de meest passende procedure, vergelijkbaar met het huidige bestemmingsplan onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

- Verder zal er met de gemeente tijdig een zogenaamde anterieure overeenkomst dienen te worden afgesloten waarin onder meer afspraken worden vastgelegd over bijvoorbeeld de woningdifferentiatie, het verhaal van eventuele planschadeclaims, de inrichting en overdracht van het toekomstige openbare gebied en het verhaal van kosten zoals bedoeld in afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening.

### Tot slot

De in deze brief getoonde bereidheid van het college om mee te willen werken aan de realisatie van de bouw van woningen aan de oostzijde van Hellow wil niet zeggen dat de gemeente een resultaatverplichting op zich heeft genomen. Uitkomsten van vervolgonderzoeken of mogelijke reacties (zienswijzen) gedurende de nog te voeren planologische procedure kunnen er bijvoorbeeld toe leiden dat de plannen zullen moeten worden aangepast. Ook kunnen eventuele beroepsprocedures invloed hebben op de uitkomst van het vervolgproces.

Deze principemedewerking heeft een houdbaarheidstermijn van maximaal 1 jaar na dagtekening van deze brief. Mocht er op dat moment nog geen ontwerpbestemmingsplan of een vergelijkbaar plan ingevolge de nieuwe Omgevingswet ter inzage gelegd zijn, of concreet zicht hierop, dan vervalt deze principetoestemming.

Met dit besluit gaat een lang gekoesterde wens in vervulling van het dorp Hellow om woningbouw te realiseren voor dit dorp. Wij kijken dan ook uit naar een mooie samenwerking/wisselwerking tussen uw bedrijf, het dorp Hellow en de gemeente.

Wij gaan er vanuit u hiermee vooralsnog voldoende geïnformeerd te hebben.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED], via mobiele nummer [REDACTED].

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]  
Teamleider