

Principeverzoek Jan Bouw Management d.d. 16
juni 2022 (Hellouw-West).

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente West Betuwe
Postbus 112
4190 CC, Geldermalsen

Behandeld door [REDACTED]
Datum : 16 juni 2022
Uw kenmerk : ----
Onderwerp : principe-verzoek ontwikkeling gronden aan de Westzijde van Hellouw.

Geacht college,

Voor de locatie aan de Westzijde van Hellouw bestaat het plan om aldaar in samenspraak met dorpsbewoners en de gemeente West Betuwe een woonwijk te realiseren. Gezien de grootte van de locatie, de woonvisie en het aantal inwoners vraagt deze kern om de locatie mogelijk in meerdere fasen kleinschalige woningbouw te ontwikkelen.

In samenspraak met 'De Werkgroep Woningbouw Hellouw' is er tot de bijgaande ontwikkelvisie gekomen en dient ondergetekende namens de initiatiefnemers dit principeverzoek in. Tussen de huidige eigenaar en de initiatiefnemers is overeenstemming bereikt over de aankoop van de gehele locatie.

Na een positief besluit vanuit het college van B&W zal in samenspraak tussen de initiatiefnemers, omwonenden, 'De Werkgroep Woningbouw Hellouw', 'Dorpsbelangen Hellouw' en de gemeente West Betuwe de bijgaande stedenbouwkundige ontwikkelvisie door stedenbouwkundig bureau NieuwBlauw verder uitgewerkt worden naar een stedenbouwkundig ontwerp.

Locatie

1.1 Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven. De locatie is gelegen tussen de Korfgraaf en de Tinnegieter te Hellouw.



Fig. 1 Planlocatie Hellouw



Fig. 2 Planlocatie Hellouw

- 1.2 Op dit moment heeft de gehele locatie een enkelbestemming Agrarisch met een oppervlak van 23.137 m² zonder enige bebouwing.
- 1.3 De ontwikkellocatie beslaat het perceel, kadastraal bekend als de gemeente Haafden, sectie H, nummer 906.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2300		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Haaften
—	Huisnummer	Sectie		H
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		906
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Bestemmingsplan

- 2.1 Ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Neerijnen, veegplan 2017' rust op dit moment op de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch' met dubbelbestemming waarde 'Archeologie 4'. Het realiseren van woningen is op dit perceel niet toegestaan.

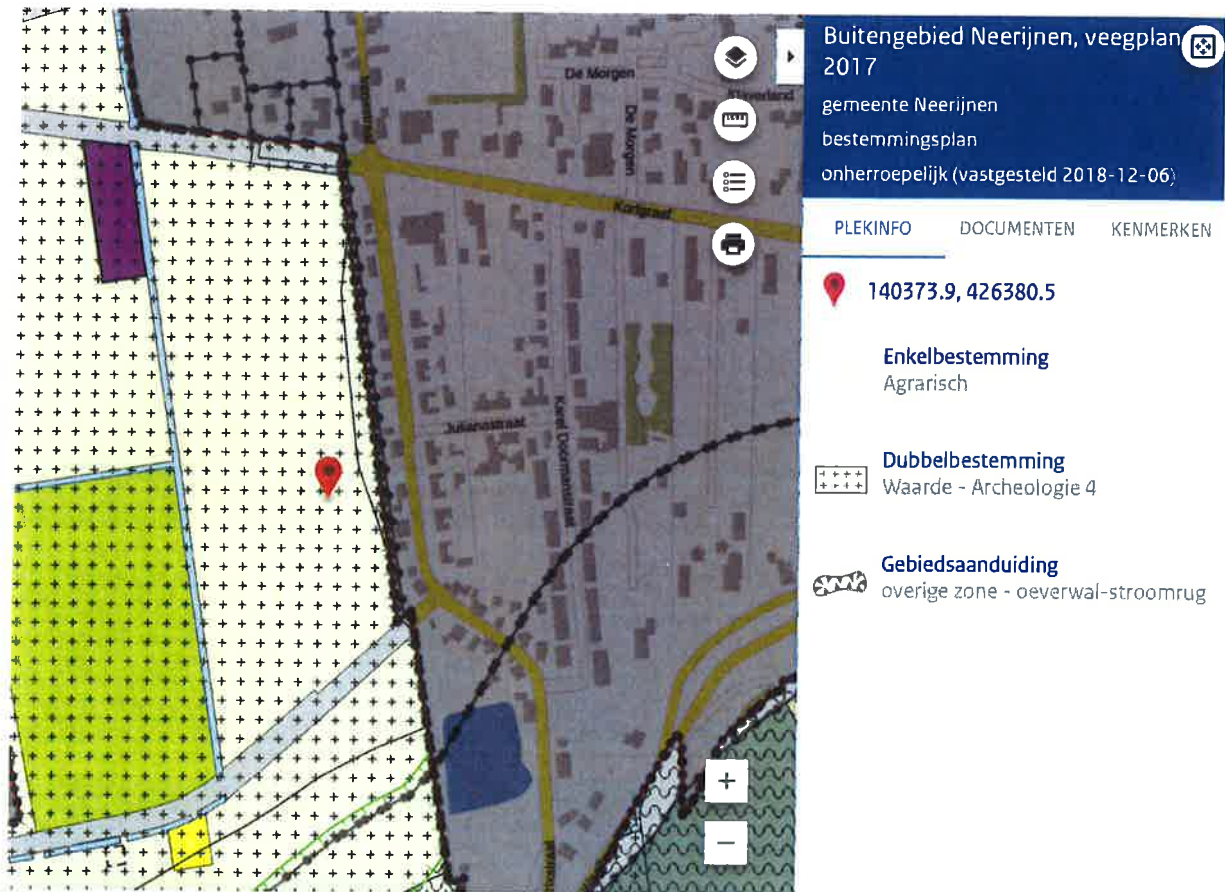


Fig. 3 Uitsnede verbeelding ruimtelijke plannen (rode icoon is de projectlocatie)

- 2.2 Gelet op het feit dat er sprake is van strijdigheid met het planologische regime, is het noodzakelijk dat er een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld voor dit plan, dient daartoe onderhavig principe-verzoek in.

Plan en woningprogramma

- 3.1 Door het stedenbouwkundige bureau NieuwBlauw is een stedenbouwkundige verkenning voor deze locatie opgesteld en als **bijlage 1** aan dit verzoek toegevoegd.
- 3.2 Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld voor het gehele plangebied met in totaal circa 40 woningen. In samenspraak met de gemeente West Betuwe zal de gewenste fasering met de gewenste interval tussen de fasen worden bepaald.
- 3.3 Qua feitelijke invulling zal er aansluiting worden gezocht bij de Nationale Bouw- en Woonagenda met minimaal 2/3 deel betaalbare woningen tot de NHG-grens of 1.000 euro* huur per maand. Een deel van de beoogde woningen zal bestaan uit goedkope woningen, tot 230.000 euro*. Daarnaast zal er een mix aan woningen uitgewerkt worden om in totaal een prettige leefomgeving te realiseren.

* prijspeil 2022

Om te komen tot een definitieve differentiatie in het woningbouwprogramma zal er samenwerking worden gezocht met de gemeente West Betuwe en 'De Werkgroep Woningbouw Hellouw'.

In de bijgaande stedenbouwkundige visie is uitgegaan van de volgende woningdifferentiatie;

- *Ca. 19 eengezinswoningen & starterswoningen*
 - *6 rijwoningen (huur)*
 - *6 rijwoningen (koop of mogelijkheid Collectief Particuliere Ontwikkeling)*
 - *7 rijwoningen (koop)*
 - *Ca. 7 levensloopbestendige woningen, mindervalide – senioren (zowel koop als huur)*
 - *Ca. 6 geschakelde of twee-onder-één kapwoningen (koop)*
 - *Ca. 8 vrijstaande woningen of bouwkavels (koop)*
- 3.4 Voorts heeft het plan ruimte genoeg om voldoende parkeerplaatsen te realiseren en te voldoen aan de 'watercompensatie' vanuit Waterschap Rivierenland.

Verzoek principe-besluit

- 4.1 Gelet op het voorgaande wordt namens de initiatiefnemers van het plan, de heer H. (Henri) van Zandvliet en de heer A. (Anton) Verlouw, verzocht om een principebesluit te nemen op de aanvraag om een bestemmingsplan-procedure te doorlopen om woningbouw mogelijk te maken.
- 4.2 Mocht u nadere informatie wensen dan kan uiteraard contact worden opgenomen met ondergetekende.

Uiteraard zijn wij altijd bereid om bovengenoemde verzoek u met een gesprek nader toe te lichten.

Hoogachtend,



JAN Bouwmanagement

Bijlagen:

1. *Ontwikkelvisie omgeving Korfgraaf – Tinnegieter te Hellouw, d.d. 13-06-2022, Stedenbouwkundig bureau Nieuwblauw.*

An architectural site plan for a residential development. The plan shows a long, narrow plot of land situated along a canal. The canal runs vertically through the center of the plot. On either side of the canal, there are several rows of residential buildings. The buildings are depicted with brown roofs and white walls. There are also green trees and landscaping elements scattered throughout the plot. The plan is overlaid on a grayscale aerial photograph of the surrounding urban area. The text 'ONTWIKKELINGSVISIE' is written in large, bold, black letters. Below it, the text 'Omgeving Kortgraaf - Tinnegieter te Hellew' is written in smaller, black letters. The text 'PROGRAMMA' is written in bold, black letters. Below it, the text 'ca. 19 rijwoningen' is written in black. To the right of this text, there is a vertical line and the text '65 %'. Below this, the text 'ca. 7 senioren woningen' is written in black. Below that, the text 'ca. 6 geschakelde woningen' is written in black. Below that, the text 'ca. 8 vrijstaande woningen' is written in black. At the bottom left, the text 'TOTAAL: 40 woningen' is written in black. In the bottom right corner, there is a logo consisting of three stylized 'Z' shapes followed by the letters 'NB'.

Omgeving Kortgraaf - Tinnegieter
te Hellew

PROGRAMMA

ca. 19 rijwoningen | 65 %
ca. 7 senioren woningen
ca. 6 geschakelde woningen
ca. 8 vrijstaande woningen

TOTAAL: 40 woningen

Presentatie d.d. 6 maart 2023 in De Biskamp van
Jan Bouw Management (Hellouw-West).



Presentatie door Jan

JAN Bouwmanagement | Zaltbommel



JAN
BOUW
MANAGEMENT

Wat kunt u verwachten

1. Voorstellen
2. Aanleiding
3. Toelichting ingediend verzoek
4. Aanpak (bij besluit tot medewerking vanuit gemeente)
5. Referentieproject (bij interesse en voldoende tijd)
6. Vragen

Voorstellen

Initiatiefnemers

Henri van Zandvliet

Anton Verlouw

Projectleider

Jan van Zanten – JAN Bouwmanagement





▲ Het oude Postkantoor in Tiel moet onderdak gaan bieden aan ten minste 21 huizers. Foto: Hooftburg © W&M

21 appartementen in oude postkantoor van Tiel

TIEL - In het oude postkantoor in het hart van Tiel moeten 21 appartementen komen. De woningen worden gebouwd voor starters, doorstromers en senioren en moeten in de zomer van 2019 klaar zijn.



Lokale bedrijven

- Samenwerken
- Grote betrokkenheid
- Kleine bedrijven grote prestaties
- 'no-nonsense'

Aanleiding

- Uitnodiging
- Kennismaking gehad en verkennende gesprekken over de behoefte van Hellow in behoefte en aanpak
- Grond aangekocht door de initiatiefnemers
- Toelichting geven over het ingediende verzoek en mogelijke vervolgstappen



Toelichting ingediend verzoek

- 16 juni 2022 aan het college van B&W de vraag gesteld om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een woonwijk
- 17 juni 2022 brief bezorgd aan de direct omwonenden



Toelichting ingediend verzoek



Brief omwonenden

- Informeren eerste stap
- Besluit 'geen medewerking' eindigt het initiatief
- Besluit 'medewerking onder voorwaarden'
 - Samenwerken aan een stedenbouwkundig plan
 - Thema bijeenkomst
- Kennismaking
- Behoefte aan individueel gesprek
- Contactgegevens Jan van Zanten

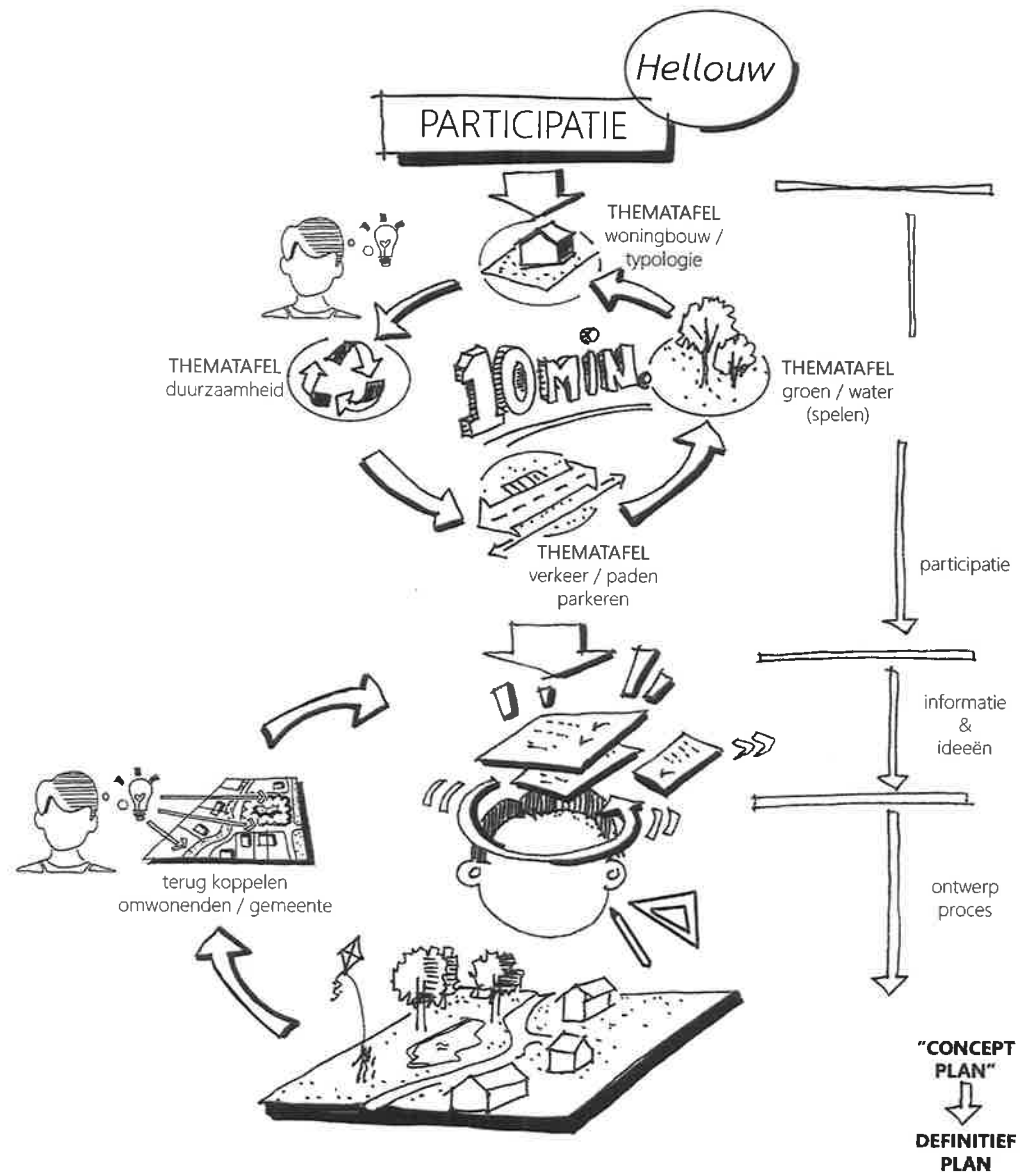
Aanpak

(bij besluit medewerking gemeente)



Aanpak

(bij besluit medewerking gemeente)



K L A N K B O R D G R O E P

Referentieproject



Referentieproject

Positieve reacties op nieuw woonwijkje in Kerkwijk

25-06-2020 09:30 uur Delen



Wijk van 23 nieuwe woningen in Kerkwijk

KERKWIJK - Aan de Hoogveldweg in Kerkwijk, grenzend aan nieuwbouwwijk Hopland, komen 23 nieuwe woningen. Van appartementen tot rijwoning, rug-aan-rugwoningen, een twee-onder-één-kap en een vrijstaand huis.



▲ Nieuwe woonwijk in Kerkwijk, grenzend aan de wijk Hopland, komen 23 nieuwe woningen. Van appartementen tot rijwoning, rug-aan-rugwoningen, een twee-onder-één-kap en een vrijstaand huis.

Ontwikkelaar van nieuwbouw in Kerkwijk moest de speculanten van zich afslaan

KERKWIJK - Beleggers hebben zonder resultaat geprobeerd om de woningen in nieuwbouwwijk 't Hoogveld in Kerkwijk weg te kapen. Raadslid Gilco Grandia vindt dat de gemeente eigen inwoners voorrang moet geven bij nieuwbouwprojecten.

Joop Dorna (06) 1234 5678 | Laatste update: 10-06-2020 | Bron: (n.v.t.)



▲ Het oude Postkantoor in Tiel wordt omgevormd tot 21 appartementen. Het pand is een rijwoning met een oppervlakte van 1100 m².

21 appartementen in oude postkantoor van Tiel

TIEL - In het oude postkantoor in het hart van Tiel moeten 21 appartementen komen. De woningen worden gebouwd voor starters, doorstromers en senioren en moeten in de zomer van 2019 klaar zijn.

Vragen ?

Waar kan ik mezelf aanmelden voor de klankbordgroep?

Dat kan vanavond na afloop van de bijeenkomst, onder voorbehoud medewerking gemeente.

Wat is de planning?

Q1 2023 definitief stedenbouwkundig ontwerp.

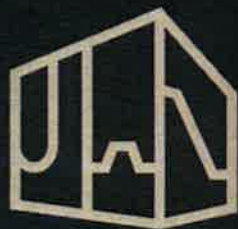
Vanaf het schetsontwerp tot start van de verkoop circa 2 jaar.

Wat voor woningen komen er precies?

Vertrekpunt is het beleid van de gemeente, Nationale woonagenda zoals in het principeverzoek is weergegeven. De exacte invulling zal in samenspraak worden ingevuld.

Krijgen de mensen uit Hellowou voorrang bij de verkoop of verhuur van de woningen?

In de verkennende gesprekken is helder aangegeven dat hier de sterke voorkeur voor is. 'Bouwen voor het dorp'. Met de gemeente en de dorpsraad zal het gesprek worden gezocht hoe we hier invulling aan kunnen geven.



JAN
BOUW
MANAGEMENT

JAN VAN ZANTEN

06 13 37 94 59

jan@jan-bouwmanagement.nl
www.jan-bouwmanagement.nl