

AGENDAPUNT voor burgemeester en wethouders		Nummer:	
		Datum vergadering: 11-03-2014	
Onderwerp:	Woningbouwontwikkeling Belterweg 34A te Belt-Schutsloot		
Conceptbesluit:	Het college besluit: - kennis te nemen van de aangegeven ontwikkelingsplannen; - in te stemmen met de aangegeven bouwlocaties; - in te stemmen met bijgevoegde concept-overeenkomst; - opdracht te geven om de voorbereiding van de planologische procedure te starten.		
Samenvatting:	Vanuit het dorp Belt-Schutsloot wordt al jaren gepleit voor nieuwe woningbouw-mogelijkheden in Belt-Schutsloot. Een woonbehoefte-onderzoek heeft deze bouw wensen onderschreven. Inmiddels heeft een bouwpartij het initiatief genomen een ontwikkeling uit te werken tot een planconcept. Dit concept maakt het mogelijk op het perceel Belterweg 34A maximaal 11 koopwoningen te ontwikkelen. Daarvoor is het nodig dat de huidige rietloods gesaneerd wordt en als nieuwbouw wordt gesitueerd op een perceel ten zuiden van Belterweg 64.		
Bijlagen:	presentatie, plattegrond, concept-overeenkomst, verslag d.d. 12-12-2014		
Bestuurlijk traject:	College	11-03-2014	
	Raadscommissie	01-04-2014	t.k.n.
	Raad		
Overlegd met:	A. Tiersma, R. Glerum, J. Schapelhouman		
Communicatie:	Zijn dit besluit en de achterliggende stukken openbaar?	ja	
	- Persbericht		
Programma:	Steenwijkerland woont		
Parafen:	Medewerker	Jan Mulder	paraaf
	Afdeling	REO	
	Afdelingsmanager		paraaf
	Concernstaf		paraaf
	Secretaris	S.S. Weistra	paraaf
	Portefeuillehouder	weth. Boxum	paraaf

Besluit B&W:	Conform Het college besluit: <ul style="list-style-type: none">- kennis te nemen van de aangegeven ontwikkelingsplannen;- in te stemmen met de aangegeven bouwlocaties;- in te stemmen met bijgevoegde concept-overeenkomst;- opdracht te geven om de voorbereiding van de planologische procedure te starten.
-------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Collegeadvies:

Inleiding

Vanuit het dorp Belt-Schutsloot wordt door inwoners en Stichting Dorpsbelangen al jaren gepleit voor nieuwe woningbouwmogelijkheden in Belt-Schutsloot. In 2012 heeft Wetland Wonen Groep op twee locaties nieuwe woningen gerealiseerd. Dit betreffen 3 woningen aan de Wilgenlaan (vervangende nieuwbouw) en de voormalige kerklocatie aan de Noorderweg 43 waar 3 kleinschalige geschakelde sociale huurwoningen zijn gebouwd.

Nadien heeft Stichting Dorpsbelangen een onderzoek ingesteld naar de woonbehoefte in Belt-Schutsloot. Dit onderzoek heeft geresulteerd in 44 inschrijvingen voor nieuwe woningbouw in deze kern.

Op basis van deze gegevens heeft Projectontwikkeling & Bouwbedrijf Heutink Genemuiden BV in overleg met betreffende eigenaren een plan ontwikkeld voor de bouw van 11 woningen in Belt-Schutsloot.

Ontwikkelingsplan

Het plan van initiatiefnemer Heutink voorziet in een woningbouwontwikkeling op het perceel Belterweg 34A, waar het rietteeltbedrijf van Gebr. Lok is gevestigd. Door verplaatsing van dit bedrijf naar het bedrijfsperceel ten zuiden van Belterweg 64 middels nieuwbouw van een nieuwe rietloods, wordt het mogelijk gemaakt op het perceel Belterweg 34A maximaal 11 woningen te ontwikkelen.

In de (bijgevoegde) presentatie aan uw college (gehouden op 21-01-2014) heeft betrokken stedenbouwkundige, dhr. Hoekstra, het programma als volgt omschreven:

“ in de planopzet zijn op het perceel Belterweg 34A

- 3 vrijstaande woningen aan noordzijde,

- 6 2¹ kapperwoningen aan zuidzijde,

en 1 kavel t.b.v. een 2¹ kapwoning of een vrijstaande woning aan de westzijde gesitueerd.

Het planontwerp is gebaseerd op de cultuurhistorische patronen van het dorp en voegt zich goed in het huidige bebouwingsprofiel. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ligging van het perceel, zodat de bebouwing goed ontsloten kan worden via wegen en water.

Op één (dubbele) kavel na liggen de kavels aan het water en worden ze ontsloten via een binnenpleintje. Een insteekhaventje is aan de oostzijde van het plangebied gesitueerd.

Elke woning wordt specifiek bestemd waarbij het bouwblok aan de westzijde flexibel wordt bestemd voor een vrijstaande- of een 2¹ kapwoning.

Het ontwerp van de nieuwe rietloods, die is voorzien op het perceel ten zuiden van Belterweg 64, is tot stand gekomen in overleg met de Welstandcommissie van “Het Oversticht”.

Er wordt in de situering een afstand tot de weg in acht genomen en het laden en lossen is aan de achterkant gepland. De opslag van riet zal onder dak plaatsvinden wat ten goede komt aan de hoge kwaliteitsvraag van tegenwoordig.

De hoogte van de rietloods voorziet in intern laden en lossen, waardoor er nagenoeg geen geluidsoverlast kan ontstaan.

Bewust is gekozen voor deze gunstig gelegen locatie omdat deze locatie (deels) de bedrijfsbestemming “Opslag” heeft; iets wat verder in het Buitengebied niet te vinden c.q. te realiseren is. De locatie zal gelet op het huidige gebruik niet leiden tot complicaties t.a.v. vrachtverkeer.”

De ontwikkelaar levert als toekomstige eigenaar van het woongebied desgewenst de kavels met woning (compleet of casco) dan wel als zelfbouwkavel. De grootte van de kavels zijn circa 520 m² voor het type vrijstaand en 320 m² voor een 2¹ kapwoning.

De kavelprijzen zullen in een juiste verhouding staan tot het omgevingspeil wat verkooptechnisch gezien ook noodzakelijk is.

De openbare ruimte gaat inclusief de onderhoudsverplichting voor € 1,- naar de gemeente.

Het planontwerp voor de woningbouw en de rietloods is met veel partijen besproken en getoetst op de ruimtelijke en financiële haalbaarheid. De betrokken partijen (provincie Overijssel, Natuurmonumenten, Welstandcommissie, Heutinkgroep, grondeigenaren en gemeente) zijn enthousiast

over deze ontwerpplannen en zijn bereid zich in te zetten voor het realiseren van deze belangrijke ontwikkeling.

Ook de Stichting Dorpsbelangen Belt-Schutsloot heeft zich inmiddels lovend uitgesproken over deze plannen (zie bijgevoegd verslag van 12-12-2013).

Stand van zaken

Inmiddels hebben alle betrokken partijen met elkaar overeenstemming bereikt en is thans de volgende fase aangebroken. De meeste privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten met uitzondering van de overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Deze (bijgevoegde) concept-overeenkomst voorziet in de rechten en verplichtingen t.a.v. realisatie van genoemde ontwikkelingen. Dit betreffen concrete afspraken betreffende de planologische procedure, beeldkwaliteitgegevens, planning, verantwoordelijkheid en financiële verplichtingen. Zowel ambtelijk als door Heutinkgroep is dit concept inmiddels akkoord bevonden.

Voortgang

Na ondertekening van genoemde grondexploitatie-overeenkomst, kan het concept bestemmingsplan worden opgesteld. Er wordt namens de ontwikkelaar reeds gewerkt aan de plantoelichting. Opzet is om het concept-bestemmingsplan zo spoedig mogelijk ter besluitvorming aan uw college aan te bieden, zodat de planprocedure kan worden gestart.

Ten behoeve van de communicatie is afgesproken dat betrokken partijen middels een regelmatig projectoverleg de relevante zaken kortsluiten. De verslaglegging wordt periodiek verzonden aan betrokken teamleider en portefeuillehouder en zo nodig besproken.

Met Stichting Dorpsbelangen Belt-Schutsloot vindt eveneens periodieke afstemming plaats. Het onderling contact is goed en heeft inmiddels geleid tot het gezamenlijk organiseren van de presentatie in het dorps huis te Belt-Schutsloot.

Planning:

Ondertekening overeenkomst	12-03-2014	
Aanleveren concept bestemmingsplan	01-06-2014	
Aanleveren onderzoeken en Beeldkwaliteitplan	01-05-2014	
Besluitvorming in college (planstart)	13-05-2014	
Besluitvorming in raad	24-06-2014	
Publicatie voorontwerpplan	01-07-2014	
Publicatie ontwerpplan	??-08-2014	(afhankelijk van reacties)
Vaststelling bestemmingsplan	28-10-2014	“ ”