

[J] [J]
[J]
[J] [J]

Uw brief van 18 april 2024

Uw kenmerk

Ons kenmerk 62505

Behandeld door

Bijlage(n)

Onderwerp

Woo-verzoek 'Project Westererf' te Kamperzeedijk ter hoogte van Kamperzeedijk 115

Hasselt, 6 juni 2024

Geachte [J] [J]

Woo verzoek

In uw verzoek van 18 april 2024, door ons ontvangen op 18 april 2024, heeft u het college gevraagd informatie op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) openbaar te maken over het project Westererf.

Uw verzoek luidt:

"Wij willen alle van belang zijnde stukken (mails, brieven, besluiten, app-verkeer, bespreekverslagen, principeverzoeken en antwoorden hierop, interne notities etc.) inzake de besluitvorming rond "Project Westererf" te Kamperzeedijk ter hoogte van Kamperzeedijk 115 te Genemuiden. Dit gaat dan over besluitvorming rond opvang vluchtelingen, asielzoekersopvang, arbeidsmigrantenhuisvesting en eventuele woningbouw. Ook als buiten de naam Westererf op het aangegeven adres dit soort aanvragen/stukken zijn voorbijgekomen zijn deze bij het verzoek betrokken".

Ontvangstbevestiging

Op 22 april 2024 heeft u bericht ontvangen dat uw verzoek in goede orde is ontvangen.

Daarbij is aangegeven dat de beoordeling van uw verzoek meer tijd in beslag neemt dan vier weken, omdat uw verzoek zo omvangrijk is, dat het niet lukt daar binnen vier weken inhoudelijk op te reageren en wij hiervoor twee weken extra nodig zou hebben. De uiterlijke beslisdatum is daarmee 30 mei 2024 geworden.

Ook hebben wij u om een precisering gevraagd. U heeft ons geantwoord dat u het niet ging om de huishoudelijke e-mails van de opvanglocatie Oekraïense vluchtelingen.

Bij brief van 30 mei 2024 is deelbesluit 1 aan u gezonden waarbij de documenten in ons archiefsysteem met zoekingang Westererf gedeeltelijk openbaar zijn gemaakt.

Wettelijk kader

Wij behandelen uw verzoek als een verzoek op grond van de Woo.

Deelbesluit 2 Gedeeltelijk openbaar

Wij besluiten een deel van de door u gevraagde informatie gedeeltelijk openbaar te maken. Deelbesluit 2 bevat documenten afkomstig van de betrokken ambtenaren.

De persoonsgegevens zijn volgens artikel 5.1. lid 2 onder e van de Woo zwart gelakt en met letter J aangeduid.

Per document is op de inventarisatielijst aangegeven welke uitzonderingsgronden zijn toegepast.

Het laatste derde deelbesluit ontvangt u op korte termijn. Dit betreffen de mogelijke documenten van de betrokken wethouders. Daar wordt een zoekactie naar uitgevoerd.

Verstrekkingsvorm:

De documenten en dit deelbesluit 2 worden u per e-mail toegezonden.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens burgemeester [redacted] van Zwartewaterland,

[redacted signature]

Juridisch medewerker/Woo-coördinator

Bezwaar

Heeft u vragen over dit besluit? Dan kunt u ons bellen op 14 038 voor meer informatie. We nemen dan samen met u het besluit door. Telefonisch contact kan in sommige gevallen een oplossing bieden zonder dat u de bezwaarprocedure hoeft te doorlopen.

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een brief sturen aan burgemeester en wethouders van Zwartewaterland, postbus 23, 8060 AA Hasselt. Ook kunt u via DigiD bezwaar maken op www.zwartewaterland.nl/bezwaar. Vermeld in uw bezwaarschrift de datum, uw naam, uw adres en uw handtekening. Geef daarnaast aan met welk besluit u het niet eens bent en waarom. Het besluit blijft geldig totdat er een beslissing is op uw bezwaar.

Bij spoed kunt u de rechtbank Overijssel om een voorlopige voorziening vragen. Dit kost wel geld. Meer informatie vindt u op www.zwartewaterland.nl/bezwaar/.

Bijlagen:

Inventarisatielijst documenten 1 tot en met 15
Documenten 1 tot en met 15
Inventarisatielijst documenten 1 tot en met 4
Documenten 1 tot en met 4
Artikel 5.1 Woo uitzonderingen

Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	02_ Post Uit - 33926 Principeverzoek Westererf _5_ Brief verzonden_.msg	Deels openbaar	5.1.2e
2	iBabs - Besluit toegevoegd aan dossier.msg	Deels openbaar	5.1.2e
3	kaartje X.msg (incl 1 bijlage)	Deels openbaar	5.1.2e
4	Principeverzoek Westererf 14 april 2023.msg	Deels openbaar	5.1.2e
5	RE_ Verzoek stukken westererf (1).msg	Deels openbaar	5.1.2e
6	RE_ Verzoek stukken westererf (2).msg	Deels openbaar	5.1.2e
7	RE_ Verzoek stukken westererf.msg	Deels openbaar	5.1.2e
8	RE_ Westererf (3).msg	Deels openbaar	5.1.2e
9	RE_ Westererf Kamperzeedijk.msg	Deels openbaar	5.1.2e
10	RE_ Westererf.msg	Deels openbaar	5.1.2e
11	Stedenbouwkundigplan Westererf Kamperzeedijk .msg	Deels openbaar	5.1.2e
12	Stukken Westererf.msg	Deels openbaar	5.1.2e
13	themacollege kamperzeedijk huisstijl_pptx.msg	Deels openbaar	5.1.2e
14	Verzoek stukken westererf.msg	Deels openbaar	5.1.2e
15	Westererf Kamperzeedijk.msg	Deels openbaar	5.1.2e

Van: JOIN <join@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 21-07-2023 09:06

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: 02. Post Uit - 33926 Principeverzoek Westererf [5. Brief verzonden]

02. Post Uit - 33926 Principeverzoek Westererf [5. Brief verzonden]

Behandelaar: [REDACTED] J

Onderwerp: Principeverzoek Westererf

Actiecode: 5. Brief verzonden

Status: Actief

Registratie: 02. Post Uit - 33926

Gestart op: 21 jul 2023 09:05:56

Mag bewerken: 1

JOIN <<https://join.zwartewaterland.nl/aspx/item.aspx?I=389B45063CF94DC4B9073EC2DFD973F9>>

Van: noreply@mail.ibabs.eu

Verzonden: 18-07-2023 10:49

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: iBabs - Besluit toegevoegd aan dossier



iBABS

A FIIRONEXT COMPANY

iBabs - Besluit toegevoegd aan dossier

Dag [REDACTED]

Besluit voor dossier 'HR Herontwikkeling Kamperzeedijk 115a "Westererf"' toegevoegd bij agenda College van B&W 18-07-2023.

Met vriendelijke groet,

iBabs

[Naar iBabs.eu](#) | [Mijn account](#) | [Naar online support](#)

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 14-11-2022 16:10

Aan: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

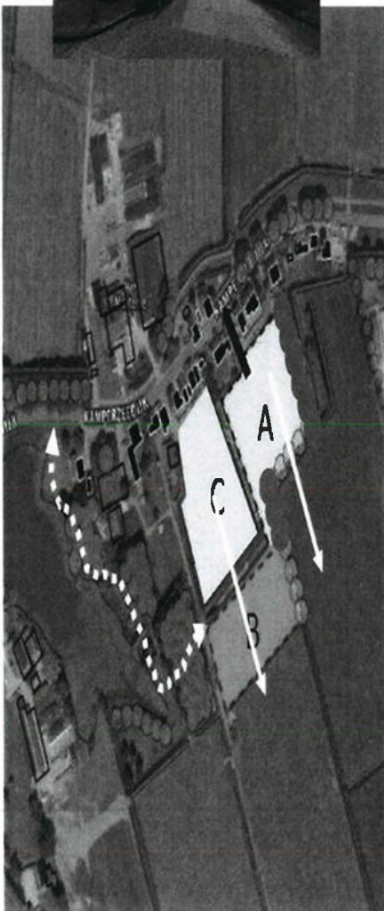
Onderwerp: kaartje [redacted]

Beste [redacted] bij deze nog het kaartje van [redacted] waar ik je over belde.

Met vriendelijke groet,

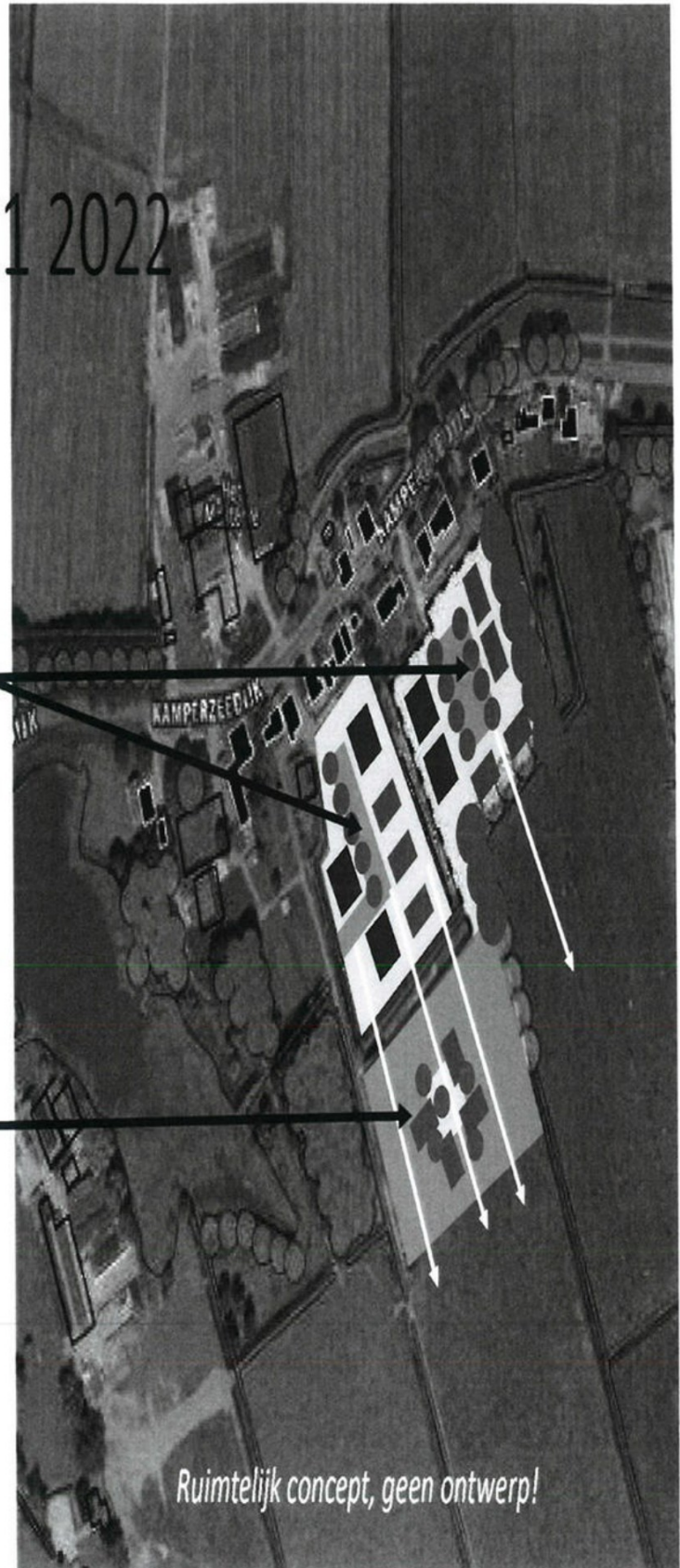
[redacted]

Nav overleg 4 11 2022



Toevoegen 'achter de dijk'. Compact rondom groen. Intensief, groen in rood.

Bebouwing in landschap. 'Teruggeven aan landschap' Extensief, rood in groen. Landschap rondom



Ruimtelijk concept, geen ontwerp!

Van: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>

Verzonden: 14-04-2023 13:29

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,

PB-VERGUNNINGVERLENING <vergunningverlening@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>

Onderwerp: Principeverzoek Wester erf 14 april 2023

Goedemiddag [redacted] en [redacted]

Bijgaand ontvangen jullie zoals besproken het principeverzoek (begeleidend schrijven en planpresentatie) voor locatie Wester erf.

[redacted]

Graag ontvang ik van jullie een ontvangstbevestiging van het verzoek.

We zien uit naar een positieve reactie.

Goed weekend alvast gewenst!

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Nijverheidstraat 37

8281 JD Genemuiden

T [redacted]

E [redacted]@koraalvastgoed.nl



Gemeente Zwartewaterland
T.a.v. College van Burgemeester & Wethouders
T.n.v. [REDACTED] / [REDACTED]
Telvorenstraat 2
[REDACTED] Hasselt

Betreft: principeverzoek locatie Kamperzeedijk 115A te Genemuiden

Genemuiden, 14 april 2023

Geacht College, geachte heer/mevrouw,

Op 6 maart jl. hebben wij onze visie "Perspectief wonen Westerer" aan de gemeentelijke projectleiders, [REDACTED] en [REDACTED] gepresenteerd. In het vervolg op de diverse overleggen in het afgelopen jaar op ambtelijk niveau, ontvangt u hierbij ons formele verzoek voor planologische medewerking voor de (her)ontwikkeling van de locatie Kamperzeedijk 115A.

Huidige situatie

Eind 2021 hebben wij, Koraal Vastgoed, de locatie Kamperzeedijk 115A te Genemuiden aangekocht. Een perceel van ca. 2 ha welke ligt in de kern Kamperzeedijk-West. Het noordelijk deel, betreft een modern kantoorpand, met diverse hallen en verhard terrein welke momenteel in gebruik zijn door een aannemingsbedrijf. Het zuidelijk perceel betreft een verhard perceel met tevens een bedrijfshal en opslagterrein, de locatie waar momenteel de Oekraïense vluchtelingen tijdelijk zijn gehuisvest. Het verzoek betreft een plan voor de (her)ontwikkeling van de gehele locatie. De kadastrale gegevens betreffen; percelen grond met opstal kadastraal bekend gemeente Zwartewaterland sectie M nummers 511, 512, 660, 659, 658, 661, 662, en 635 tezamen groot circa 21.097 m2.

Toekomstige situatie

Wij zien de locatie als een geschikte inbreidingslocatie voor het toevoegen van een toekomstbestendig woningbouwprogramma dat voorziet in de woningbehoefte van de kern Kamperzeedijk binnen de gemeente Zwartewaterland. De ligging in de kern Kamperzeedijk-West, leent zich voor een gevarieerd woonmilieu. Na het bestuderen van de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken hebben wij gezocht naar een programma dat voorziet in aanbod voor starters, gezinnen en oudere huishoudens die in deze kern willen (blijven) wonen.

In de gewenste situatie is er gezocht naar aanknopingspunten uit de *Omgevingsvisie gemeente Zwartewaterland* en de *Bouwsteen Wonen* die zijn vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt aandacht besteed aan "Bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken" en "Instandhouding van de gemeenschap door passend woningaanbod voor de doelgroepen starters en senioren".

Wij hebben een tweetal partijen t.w. Land-ID (landschappelijk) en Cittanova (stedenbouw en planconcept) geselecteerd waarmee wij samen zijn opgetrokken in het voorproces, om vanuit een woonconcept in de vorm van een erf-gedachte (kern West + erf = WESTERERF) de locatie te herontwikkelen. Gezien de ligging hebben we de locatie vanuit landschapsoogpunt bestudeerd en daarin weloverwogen keuzes gemaakt. De analyse, zowel vanuit landschap als stedenbouw gezien, is positief. Er wordt in het schetsontwerp rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke structuur en karakter van de omgeving en er is voldoende aandacht voor duurzame elementen. Dit wordt onder andere beoogd door middel van een hoogwaardige vormgeving van de bebouwing met passend bouwvolume op deze bijzondere locatie en met toepassing van een slim concept. Vanaf de oostzijde wordt het zicht zoveel mogelijk open gehouden, verdicht tegen de bestaande bebouwing en opgaande groenstructuren aan de westzijde. De ontwikkeling wordt opgenomen in een robuuste landschappelijke 'kraag' die een grillige overgang vormt tussen erf en polder. Tevens is er ruimte voor water door watergangen te verbreden en bergingscapaciteit te realiseren. Deze waterrijke structuren worden beleefbaar en zoveel mogelijk openbaar gemaakt.

Ervaringen elders in Nederland zijn zondermeer positief te noemen met een dergelijke conceptuele invulling. In de tot stand gekomen planvisie is meerdere malen gesproken met de dorpsraad van de Kamperzeedijk. Samen met hen hebben we ook gekeken naar de behoefte op korte en lange termijn voor de Kamperzeedijk. Het gewenste programma omvat een gevarieerd woongemeenschap met de nadruk op starters, doorstromers en senioren. De mix in het woonprogramma, met zowel grondgebonden woningen als appartementen, speelt in op toenemende trend van alleenstaande- en oudere huishoudens. Het grondgebonden woningprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen, rij- rug-aan-rug- en twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

Door het gedifferentieerde woonmilieu wordt er ingespeeld op zowel betaalbaarheid als uitstraling in het wonen. Uitgangspunt binnen de (her)ontwikkeling is dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van de kern Kamperzeedijk-West. Om tot een (gefaseerde) invulling van de locatie te komen is deze opgedeeld in twee deelgebieden (zie bijgevoegde presentatieanalyse), te weten een noordelijk deel en zuidelijk deel. Onderstaand worden de deelgebieden nader toegelicht en een korte toelichting gegeven waarom voor het specifieke programma is gekozen.

Noordelijk deel

De gewenste bebouwing op het noordelijk perceel betreft het behouden van het bestaande kantoor(gebouw), welke wordt teruggebracht naar een woonfunctie. Het huidige gebouw wordt getransformeerd tot een kleinschalig appartementengebouw, met aangrenzend een zelfde soort gebouw van opzet gericht op de doelgroep (alleenstaande) starters en/of senioren. Op de bouwvlekken van de huidige opstallen zal nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van levensloopbestendige woningbouw in passende stijl en opzet als (h)erkenning voor de omgeving. De ruimtelijke gedachte hierachter is dat door deze opzet aansluiting wordt gezocht bij het stedenbouwkundige karakter van de lintbebouwing langs de Kamperzeedijk. Door Koraal is hierop al voorgesorteerd door de bewuste aankoop van het perceel Kamperzeedijk 119. Hierdoor we zorgdragen voor een juiste en in omvang correcte verkeersontsluiting op de bestaande Kamperzeedijk. Het parkeren wordt gerealiseerd tussen de gebouwen en in groene parkeerkoffers.

Zuidelijk deel

De gewenste bebouwing zoals gesitueerd op het zuidelijk perceel betreft in de nieuwe situatie een ruim in het groen gesitueerde setting. Het woningbouwprogramma bestaat uit bouwblokken met rij- en twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hoewel dit woningtype meer dan gemiddeld voorkomt aan de Kamperzeedijk, achten wij gezien de overgang naar het open landschap en de wens om te komen tot een divers woonmilieu, enkele van dit type woningen wenselijk. Door deze opzet worden de grotere (deels bestaande) gebouwen herontwikkeld aan de noordzijde en wordt de bebouwing in zuidelijke richting naar de weilanden meer verweven in en rondom het bestaande landschap.

Verzoek

Op basis van bovenstaande is ons verzoek of de gemeente wenst mee te werken aan het wijzigen van de bestemming van de beschreven percelen naar bestemming Wonen.

Wij denken met de voorgestelde initiatief een aantrekkelijk en passend woonprogramma te kunnen realiseren welke voldoet aan de wensen zoals geformuleerd in vastgestelde beleidsdocumenten in de stedenbouwkundige setting.

Mocht u naar aanleiding van deze brief/ presentatie nog vragen hebben dan zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,
Koraal Vastgoed

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: 14-03-2024 10:18
Aan: [redacted] <[redacted]>
CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek stukken westererf

Geachte [redacted]

Ik heb u mail in goede orde ontvangen. Ik zal het voor u uitzoeken en kom er dan bij u op terug.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: woensdag 13 maart 2024 13:19
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek stukken westererf

Geachte [redacted]

Afgelopen week hebben wij een gesprek gehad met de dorpsraad in Kamperzeedijk en daar kwam aan de orde dat zij in 2021/2022 hadden meegewerkt aan een rapport "Toekomstige woningbouw Kamperzeedijk", opgesteld door Royal Hashkoning, in opdracht van de gemeente Zwartewaterland.

Is dat rapport uiteindelijk tot stand gekomen, is het vastgesteld door college en/of raad en is het (digitaal) beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
juridisch advies
mededeling

Adres: Nachtegaal

[redacted] IJsselmuiden

Tel: [redacted]

Mob: +31 6 [redacted]

E-mail: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: maandag 4 maart 2024 13:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verzoek stukken westererf

Goedendag [redacted]

Ik kreeg zojuist de door u gevraagde stukken geanonimiseerd in het kader van de AVG. Bij deze ontvangt u deze.

Het betreft het principe verzoek met onderbouwing van de ontwikkelaar en het collegebesluit met het antwoord op het verzoek.

Ik ga ermee u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Projectleider
T: 14 038
@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: 13-03-2024 13:18
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek stukken westererf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Geachte [redacted]

Afgelopen week hebben wij een gesprek gehad met de dorpsraad in Kamperzeedijk en daar kwam aan de orde dat zij in 2021/2022 hadden meegewerkt aan een rapport "Toekomstige woningbouw Kamperzeedijk", opgesteld door Royal Hashkoning, in opdracht van de gemeente Zwartewaterland.

Is dat rapport uiteindelijk tot stand gekomen, is het vastgesteld door college en/of raad en is het (digitaal) beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Mob: +31 6 [redacted]

E-mail: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: maandag 4 maart 2024 13:53

Aan: [redacted]

Onderwerp: Verzoek stukken westererf

Goedendag [redacted]

Ik kreeg zojuist de door u gevraagde stukken geanonimiseerd in het kader van de AVG. Bij deze ontvangt u deze.

Het betreft het principe verzoek met onderbouwing van de ontwikkelaar en het collegebesluit met het antwoord op het verzoek.

Ik ga ermee u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 19-03-2024 10:00

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek stukken westererf

Goedendag [redacted]

Het door u genoemde onderzoek dat door Royal Haskoning is uitgevoerd betreft de aanzet tot een ontwikkelvisie. Het betreft een bundeling van gebiedskenmerken en â€" waarden gebaseerd op bestaand beleid en visies. Deze aanzet is niet vastgesteld, heeft geen status. Het document geeft voor ons wel een actuele onderlegger van de huidige stand van zaken. Ik ga ervanuit u hiermee voor dit moment voldoende geïnformeerd te hebben.

Tot slot heb ik een vraag aan u. U stelt een aantal vragen naar aanleiding van uw juridische hulp aan uw client. Wellicht kunt u duiden waar het uw client precies omgaat inzake Westererf. Als projectleider Westererf kan ik u/uw client wellicht gericht van informatie voorzien.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: woensdag 13 maart 2024 13:19

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek stukken westererf

Geachte [redacted]

Afgelopen week hebben wij een gesprek gehad met de dorpsraad in Kamperzeedijk en daar kwam aan de orde dat zij in 2021/2022 hadden meegewerkt aan een rapport "Toekomstige woningbouw Kamperzeedijk", opgesteld door Royal Hashkoning, in opdracht van de gemeente Zwartewaterland.

Is dat rapport uiteindelijk tot stand gekomen, is het vastgesteld door college en/of raad en is het (digitaal) beschikbaar?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

**juridisch advies
middeling**

Tel: [redacted]

Mob: +31 6 [redacted]

E-mail: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

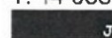
Verzonden: maandag 4 maart 2024 13:53

Aan: [redacted]

Onderwerp: Verzoek stukken westererf

Goedendag [redacted]

Ik kreeg zojuist de door u gevraagde stukken geanonimiseerd in het kader van de AVG. Bij deze ontvangt u deze.
Het betreft het principe verzoek met onderbouwing van de ontwikkelaar en het collegebesluit met het antwoord op het verzoek.
Ik ga ermee u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Met vriendelijke groet,

 J
Projectleider
T: 14 038
 J@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 30-06-2023 07:56

Aan: [redacted] | Riezebos Constructie <[redacted]@riezebos-constr.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Westererf

Goedendag [redacted]

Zoals ik gisteren telefonisch aangaf ben ik nog niet betrokken bij het project. Dat zal na een goedkeuring van het college betreffende het 'principe verzoek' zijn, zoals ik u gisteren uitlegde.

Ik heb na ons telefoongesprek even met [redacted] gesproken. Samen met [redacted] behandelt zij het verzoek. Zij gaf aan dat ons college heeft aangegeven geen besluitvorming te willen plegen over het stuk als de raad niet 'gepolst' is. [redacted] en [redacted] zullen die wens van het college moeten uitvoeren.

Bij deze vraag ik aan [redacted] en [redacted] hier even op te reageren. Ik weet niet precies wat de stand van zaken is. Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Van: [redacted] | Riezebos Constructie <[redacted]@riezebos-constr.nl>

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 17:28

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Westererf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@riezebos-constr.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Goedemiddag [redacted]

We hadden elkaar vanmiddag telefonisch gesproken over de woningbouw aan Westererf Kamperzeedijk.

Ik begreep dat [redacted] een brief naar de raad zou sturen.

Ik neem aan dat dit nog niet gedaan wordt? Zou ons inziens niet verstandig zijn.

Graag horen we even.

Vriendelijke Groet,

[redacted]



[redacted]
[redacted]

K.v.K. te Zwolle 05041808

T [redacted] | Rechtstreeks: 038 [redacted]

E [redacted]@riezebos-constr.nl

I www.riezebos-constr.nl

De Metaalunievoorwaarden 2019 zijn van toepassing op alle door Riezebos Constructie gedane aanbiedingen, offertes en acceptaties daarvan en/of door Riezebos Constructie gesloten overeenkomsten waarbij Riezebos Constructie zich verplicht tot het leveren van producten of de uitvoering van een opdracht.

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: 30-06-2023 09:31
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] | Riezebos Constructie <[redacted]@riezebos-constr.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
BCC: H. (Harrie) Rietman <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Westererf

Beste [redacted]

Het college heeft er, voor nu, voor gekozen om de gemeenteraad kort en op hoofdlijnen te informeren over de mogelijke ontwikkeling van Westererf tot woningbouwlocatie. Dit mede om te voorkomen dat er in de samenleving al van alles wordt besproken en gedeeld zonder dat de gemeenteraad ook maar op enige wijze is geïnformeerd over wat gaande is.

Via de volgende link kun je de meest actuele lijst met ingekomen stukken voor de gemeenteraad inzien: [Ingekomen stukken Gemeente Zwartewaterland \(raadsinformatie.nl\)](#) In deze lijst vindt je een korte brief waarmee de raad geïnformeerd wordt over de lopende verkenning met betrekking tot Westererf. Een en ander is afgestemd met de ontwikkelaar.

In de komende periode zal het college afwegen of zij op dit moment willen besluiten over het ingediende principeverzoek of dat zij het waardevol vinden om bij deze afweging input van de gemeenteraad te betrekken. Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
T: 14 038
[redacted]@zwartewaterland.nl
Werkdagen: maandag, dinsdag en donderdag
Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt
www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: vrijdag 30 juni 2023 07:56
Aan: [redacted] | Riezebos Constructie <[redacted]@riezebos-constr.nl>; [redacted]
<[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Westererf

Urgentie: Hoog

Goedendag [redacted]

Zoals ik gisteren telefonisch aangaf ben ik nog niet betrokken bij het project. Dat zal na een goedkeuring van het college betreffende het 'principe verzoek' zijn, zoals ik u gisteren uitlegde.

Ik heb na ons telefoongesprek even met [redacted] gesproken. Samen met [redacted] behandelt zij het verzoek. Zij gaf aan dat ons college heeft aangegeven geen besluitvorming te willen plegen over het stuk als de raad niet 'gepolst' is. [redacted] en [redacted] zullen die wens van het college moeten uitvoeren.

Bij deze vraag ik aan [redacted] en [redacted] hier even op te reageren. Ik weet niet precies wat de stand van zaken is. Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider
T: 14 038
[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland
Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt
Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt



Van: [redacted] | Riezebos Constructie <[redacted]@riezebos-constr.nl>

Verzonden: donderdag 29 juni 2023 17:28

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Westererf

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@riezebos-constr.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Goedemiddag [redacted]

We hadden elkaar vanmiddag telefonisch gesproken over de woningbouw aan Westererf Kamperzeedijk.

Ik begreep dat [redacted] een brief naar de raad zou sturen.

Ik neem aan dat dit nog niet gedaan wordt? Zou ons inziens niet verstandig zijn.

Graag horen we even.

Vriendelijke Groet,

[redacted]



[redacted]

K.v.K. te Zwolle 05041808

T [redacted] Rechtstreeks: 038 [redacted]

E [redacted]@riezebos-constr.nl

I www.riezebos-constr.nl

De Metaalunievoorwaarden 2019 zijn van toepassing op alle door Riezebos Constructie gedane aanbiedingen, offertes en acceptaties daarvan en/of door Riezebos Constructie gesloten overeenkomsten waarbij Riezebos Constructie zich verplicht tot het leveren van producten of de uitvoering van een opdracht.

Van: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>
Verzonden: 15-03-2023 12:56
Aan: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: RE: Wester erf Kamperzeedijk

Goedemiddag allen,
We praten ook met de dorpsraad zoals meegedeeld en hebben formeel afgesproken dat alles onder embargo is.
Nogmaals willen we benadrukken dat we samen deze ontwikkeling goed moeten monitoren nu ervoor wordt gekozen meer informatie te delen met derden.
Voordat we echt naar buiten gaan (omgeving ed.) moeten we elkaar van op de hoogte brengen zodat de ontwikkeling breed wordt gedragen.
Wij gaan voor een correct omgevingsmanagement.
Met vriendelijke groet,

[redacted]



Nijverheidstraat 37
8281 JD Genemuiden
T 038 385 66 44
E [redacted]@koraalvastgoed.nl



Van: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>
Verzonden: woensdag 15 maart 2023 11:08
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>
Onderwerp: Wester erf Kamperzeedijk

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van ons laatste overleg ontvangen jullie bijgaand van ons de besproken voorkeursvariant om intern te bespreken.

Zoals overlegd zal KORAAL eind maart / begin april een officieel principe verzoek (landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse + begeleidend schrijven) indienen voor de de ontwikkeling van buurtschap Wester erf Kamperzeedijk.

Als er over de bijlage nog vragen zijn horen we het graag

Met vriendelijke groet,
[redacted]



Nijverheidstraat 37
8281 JD Genemuiden

T [redacted] J

E [redacted] J @koraalvastgoed.nl

Wonen in de
PARKWACHTER.

ontwikkelen
bouwen
beheren

koraalvastgoed.nl

Van: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>
Verzonden: 14-09-2022 16:04
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>
Onderwerp: Stedenbouwkundigplan Westerland Kamperzeedijk

Beste [redacted]

Dank voor het overleg maandag. Bijgaand zoals besproken het concept stedenbouwkundige plan voor buurtschap Westerland Kamperzeedijk.

Zoals toegelicht is Westerland een onderscheidend woonconcept met eetbaar landschap, een inclusieve samenleving en een landelijke architectuur. Voorzien van een divers woonprogramma met starters appartementen en / of zorg/dagbesteding (in bestaand gebouw), nultreden woningen voor ouderen, eengezinswoningen en twee-onder-één-kap woningen.

Het plan moet landschappelijk ingepast worden met een natuurlijke overgang van het bestaande landschap. o.a. met open zichtlijnen, geen gebruik maken van steigers en hoge beschoeiingen en de inzet van natuurlijke oevers. Met het vele groen binnen het plangebied zal er sprake zijn van een klimaatadaptieve ontwikkeling en de bomen op de locatie zullen invloed hebben op de mogelijke hittestress die op gezette tijden aanwezig kan zijn.

De architectuur van de woningen hebben de uitstraling van boerenschuren c.q. hooibergen. De bebouwing moet passend zijn in het landschap, om hieraan te voldoen moet er gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen zoals o.a. hout, riet, steen.

We vertellen er graag meer over en gaan graag het vervolgesprek aan om aan de behoefte te voldoen van de kern Kamperzeedijk.

Zoals afgesproken zijn de stukken vertrouwelijk, we vragen je er dan ook om er op die manier meer om te gaan.

Indien er vragen zijn horen we graag.

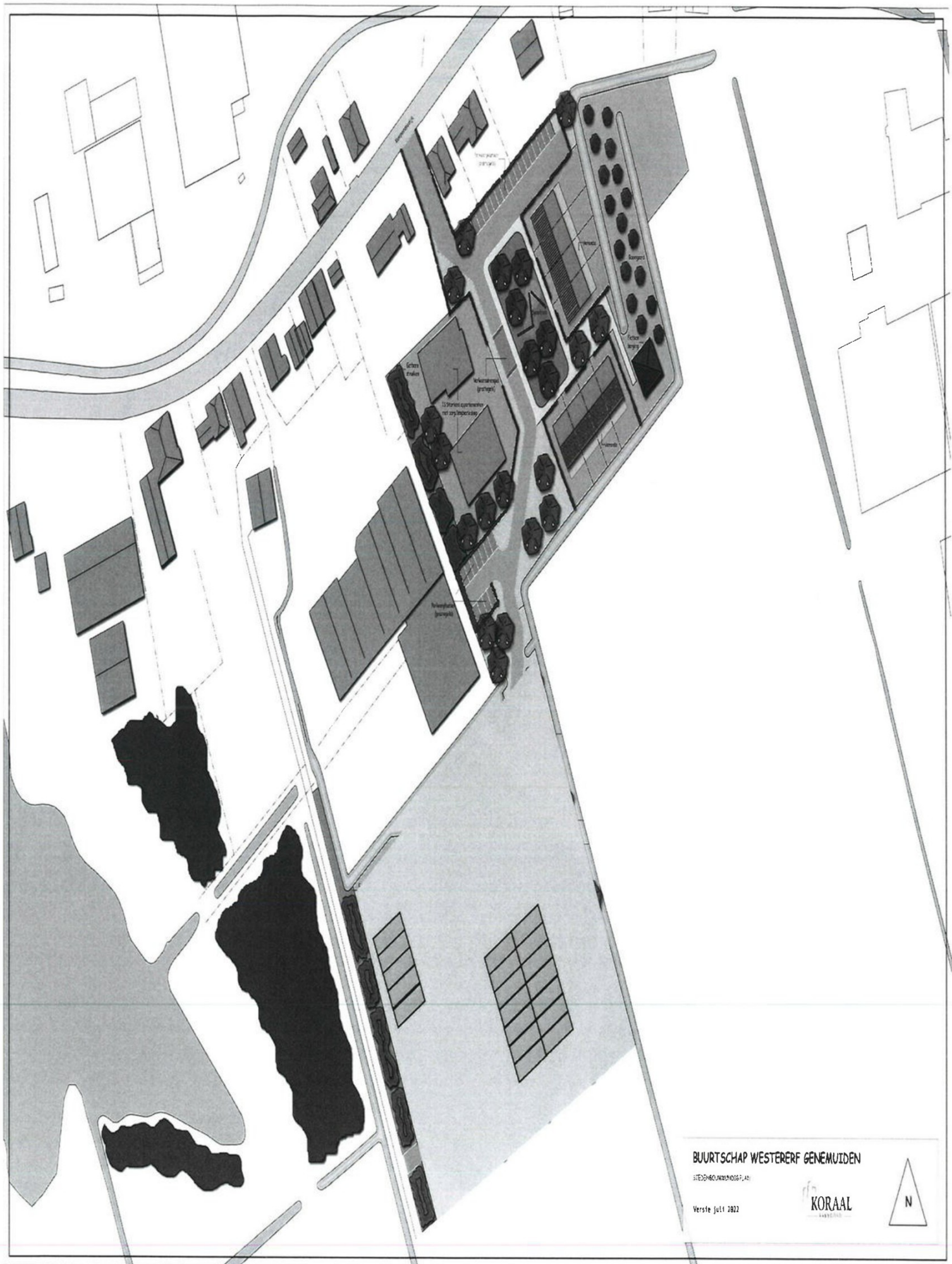
Met vriendelijke groet,

[redacted]



Nijverheidstraat 37
8281 JD Genemuiden
T [redacted]
E [redacted]@koraalvastgoed.nl





BUURTSCHAP WESTERDIJK GENEMUIDEN

STEDSONOMIEPLAN

Versie juli 2022

KORAAL



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 04-03-2024 12:30

Aan: [redacted]

Onderwerp: Stukken Westererf

Goedendag [redacted]

Bij deze informeer ik u tussen tijds over uw vraag om stukken betreffende Westererf te ontvangen.

De besluitvorming omtrent het principe verzoek is openbaar. Dat betekent dat ik die stukken aan u kan doen toekomen.

In het kader van de wet op de privacy moeten deze stukken geanonimiseerd worden.

Het verzoek om deze stukken te anonimiseren is vorige week intern uitgezet. Daarbij is aangegeven dat u de stukken graag uiterlijk dinsdag ontvangt ivm uw overleg die avond zoals u mij heeft aangegeven.

Ik vertrouw erop dat ik de geanonimiseerde versies op tijd terug ontvang. Ik zal deze dan direct naar u doorzetten.

Ik ga er vanuit u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 26-06-2023 16:46

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: themacollege kamperzeedijk huisstijl.pptx

Beste [redacted] bij deze dan wat mij betreft de def. Versie. Doen we nog een taakverdeling bijvoorbeeld jij begin met toelichting op het plan en ik dan het eind met de voordelen en de nadelen en het proces (of jij nog de voordelen en ik de nadelen en proces?)

Over proces!

Ik heb inmiddels zowel [redacted] als heutink weer gesproken

[redacted] had nog een tussenvariant.

We sturen een brief met een beetje het proces naar de raad. Maar wel voor het principebesluit in college is. Daar denkt heutink nu even over na.

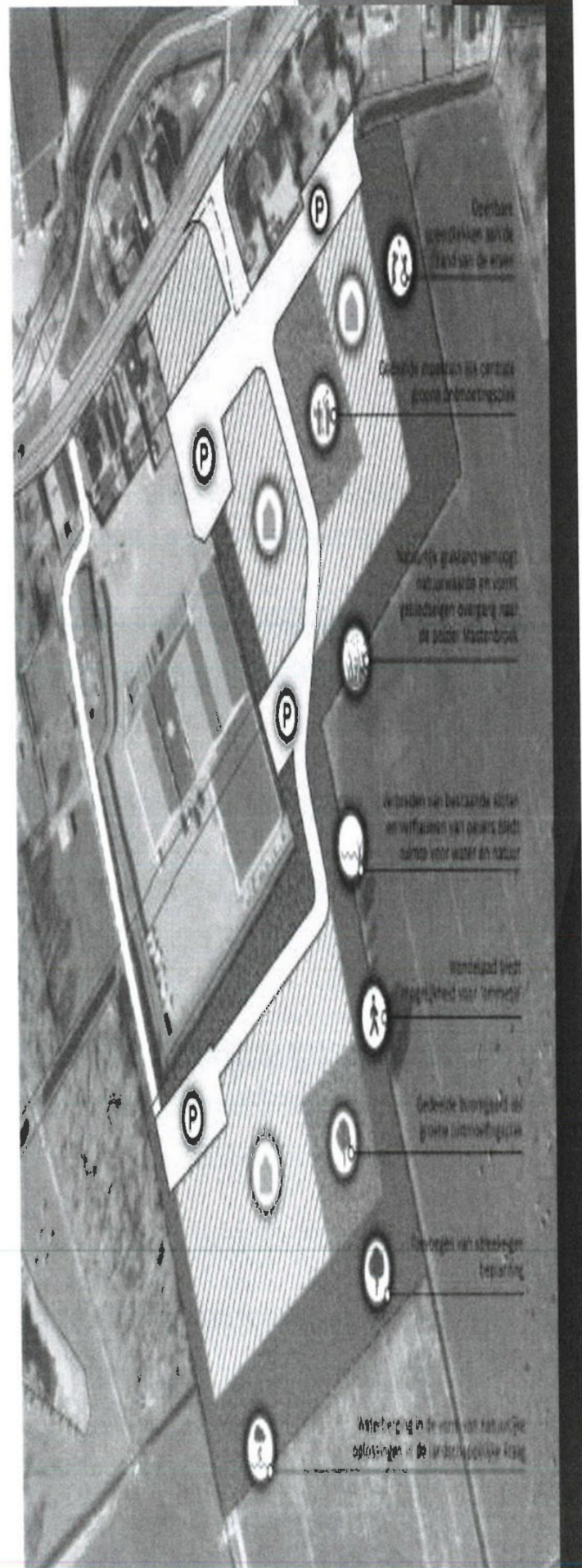
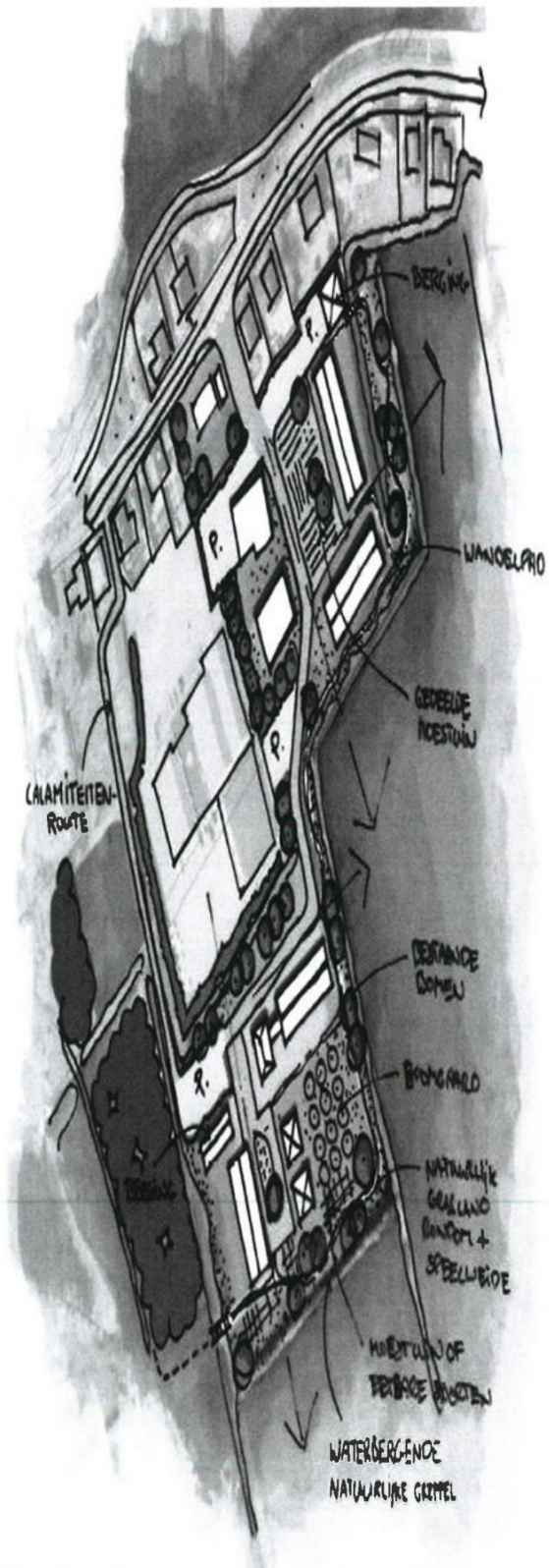
Tot morgen 10 uur! Leuk!

[redacted]

Thema-college Westererf



Plan Westererf



Voordelen van het plan en kanttekeningen

- 🔒 In de bouwsteen opgenomen dat locaties binnen bestaand bebouwd gebied de voorkeur hebben. De locatie Westererf is de meest kansrijke locatie om hier invulling aan te geven.
- 🔒 Met de realisatie van 40 woningen, waaronder betaalbare woningen voor starters en senioren, is er niet alleen een inhaalslag te maken t.o.v. hetgeen de afgelopen jaren is toegevoegd, maar is Kamperzeedijk ook klaar voor de toekomst.
- 🔒 Er is veel aandacht besteed in het plan om de randen van het plan goed in te passen.
- 🔒 Veel aandacht voor nabuurschap en gemeenschapsvorming

Kanttekeningen

- 🔒 De locatie ligt op ongeveer 800 meter van de voorzieningen (school en dorps huis) in het dorp, er ontstaat dus een relatief grote concentratie woningen in een deel van Kamperzeedijk (namelijk West) waar de voorzieningen nu niet liggen (in Oost).
- 🔒 De bouw vindt niet uitsluitend in bestaand bebouwd gebied plaats.
- 🔒 Ontsluiting is nu krap (ontwikkelaar heeft ook aanpalend pand gekocht)

Proces opties

- 🔒 Gangbare route: principe verzoek, daarna projectfase
- 🔒 Goed meegeven van randvoorwaarden: betaalbaarheid, inpassing in het groen, enz. Contractueel borgen in projectfase
- 🔒 Betrekken raad
- 🔒 Participatie

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 04-03-2024 13:52

Aan: [redacted]

Onderwerp: Verzoek stukken westererf

Goedendag [redacted]

Ik kreeg zojuist de door u gevraagde stukken geanonimiseerd in het kader van de AVG. Bij deze ontvangt u deze.
Het betreft het principe verzoek met onderbouwing van de ontwikkelaar en het collegebesluit met het antwoord op het verzoek.
Ik ga ermee u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectleider

T: 14 038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



Gemeente Zwartewaterland
T.a.v. College van Burgemeester & Wethouders

Telvorenstraat 2
Hasselt

Betreft: principeverzoek locatie Kamperzeedijk 115A te Genemuiden

Genemuiden, 14 april 2023

Geacht College, geachte heer/mevrouw,

Op 6 maart jl. hebben wij onze visie "Perspectief wonen Westererf" aan de gemeentelijke projectleiders, gepresenteerd. In het vervolg op de diverse overleggen in het afgelopen jaar op ambtelijk niveau, ontvangt u hierbij ons formele verzoek voor planologische medewerking voor de (her)ontwikkeling van de locatie Kamperzeedijk 115A.

Huidige situatie

Eind 2021 hebben wij, Koraal Vastgoed, de locatie Kamperzeedijk 115A te Genemuiden aangekocht. Een perceel van ca. 2 ha welke ligt in de kern Kamperzeedijk-West. Het noordelijk deel, betreft een modern kantoorpand, met diverse hallen en verhard terrein welke momenteel in gebruik zijn door een aannemingsbedrijf. Het zuidelijk perceel betreft een verhard perceel met tevens een bedrijfshal en opslagterrein, de locatie waar momenteel de Oekraïense vluchtelingen tijdelijk zijn gehuisvest. Het verzoek betreft een plan voor de (her)ontwikkeling van de gehele locatie. De kadastrale gegevens betreffen; percelen grond met opstal kadastraal bekend gemeente Zwartewaterland sectie M nummers 511, 512, 660, 659, 658, 661, 662, en 635 tezamen groot circa 21.097 m2.

Toekomstige situatie

Wij zien de locatie als een geschikte inbreidingslocatie voor het toevoegen van een toekomstbestendig woningbouwprogramma dat voorziet in de woningbehoefte van de kern Kamperzeedijk binnen de gemeente Zwartewaterland. De ligging in de kern Kamperzeedijk-West, leent zich voor een gevarieerd woonmilieu. Na het bestuderen van de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsstukken hebben wij gezocht naar een programma dat voorziet in aanbod voor starters, gezinnen en oudere huishoudens die in deze kern willen (blijven) wonen.

In de gewenste situatie is er gezocht naar aanknopingspunten uit de *Omgevingsvisie gemeente Zwartewaterland* en de *Bouwsteen Wonen* die zijn vastgesteld door de gemeente. Hierin wordt aandacht besteed aan "Bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken" en "Instandhouding van de gemeenschap door passend woningaanbod voor de doelgroepen starters en senioren".

Wij hebben een tweetal partijen t.w. Land-ID (landschappelijk) en Cittanova (stedenbouw en planconcept) geselecteerd waarmee wij samen zijn opgetrokken in het voorproces, om vanuit een woonconcept in de vorm van een erf-gedachte (kern West + erf = WESTERERF) de locatie te herontwikkelen. Gezien de ligging hebben we de locatie vanuit landschapsoogpunt bestudeerd en daarin weloverwogen keuzes gemaakt. De analyse, zowel vanuit landschap als stedenbouw gezien, is positief. Er wordt in het schetsontwerp rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke structuur en karakter van de omgeving en er is voldoende aandacht voor duurzame elementen. Dit wordt onder andere beoogd door middel van een hoogwaardige vormgeving van de bebouwing met passend bouwvolume op deze bijzondere locatie en met toepassing van een slim concept. Vanaf de oostzijde wordt het zicht zoveel mogelijk open gehouden, verdicht tegen de bestaande bebouwing en opgaande groenstructuren aan de westzijde. De ontwikkeling wordt opgenomen in een robuuste landschappelijke 'kraag' die een grillige overgang vormt tussen erf en polder. Tevens is er ruimte voor water door watergangen te verbreden en bergingscapaciteit te realiseren. Deze waterrijke structuren worden beleefbaar en zoveel mogelijk openbaar gemaakt.



Ervaringen elders in Nederland zijn zondermeer positief te noemen met een dergelijke conceptuele invulling. In de tot stand gekomen planvisie is meerdere malen gesproken met de dorpsraad van de Kamperzeedijk. Samen met hen hebben we ook gekeken naar de behoefte op korte en lange termijn voor de Kamperzeedijk. Het gewenste programma omvat een gevarieerd woongemeenschap met de nadruk op starters, doorstromers en senioren. De mix in het woonprogramma, met zowel grondgebonden woningen als appartementen, speelt in op toenemende trend van alleenstaande- en oudere huishoudens. Het grondgebonden woningprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen, rij- rug-aan-rug- en twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

Door het gedifferentieerde woonmilieu wordt er ingespeeld op zowel betaalbaarheid als uitstraling in het wonen. Uitgangspunt binnen de (her)ontwikkeling is dat er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met behoud en ontwikkeling van de kwaliteiten van de kern Kamperzeedijk-West. Om tot een (gefaseerde) invulling van de locatie te komen is deze opgedeeld in twee deelgebieden (zie bijgevoegde presentatieanalyse), te weten een noordelijk deel en zuidelijk deel. Onderstaand worden de deelgebieden nader toegelicht en een korte toelichting gegeven waarom voor het specifieke programma is gekozen.

Noordelijk deel

De gewenste bebouwing op het noordelijk perceel betreft het behouden van het bestaande kantoor(gebouw), welke wordt teruggebracht naar een woonfunctie. Het huidige gebouw wordt getransformeerd tot een kleinschalig appartementengebouw, met aangrenzend een zelfde soort gebouw van opzet gericht op de doelgroep (alleenstaande) starters en/of senioren. Op de bouwvlekken van de huidige opstallen zal nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van levensloopbestendige woningbouw in passende stijl en opzet als (h)erkenning voor de omgeving. De ruimtelijke gedachte hierachter is dat door deze opzet aansluiting wordt gezocht bij het stedenbouwkundige karakter van de lintbebouwing langs de Kamperzeedijk. Door Koraal is hierop al voorgesorteerd door de bewuste aankoop van het perceel Kamperzeedijk 119. Hierdoor we zorgdragen voor een juiste en in omvang correcte verkeersontsluiting op de bestaande Kamperzeedijk. Het parkeren wordt gerealiseerd tussen de gebouwen en in groene parkeerkoffers.

Zuidelijk deel

De gewenste bebouwing zoals gesitueerd op het zuidelijk perceel betreft in de nieuwe situatie een ruim in het groen gesitueerde setting. Het woningbouwprogramma bestaat uit bouwblokken met rij- en twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Hoewel dit woningtype meer dan gemiddeld voorkomt aan de Kamperzeedijk, achten wij gezien de overgang naar het open landschap en de wens om te komen tot een divers woonmilieu, enkele van dit type woningen wenselijk. Door deze opzet worden de grotere (deels bestaande) gebouwen herontwikkeld aan de noordzijde en wordt de bebouwing in zuidelijke richting naar de weilanden meer verweven in en rondom het bestaande landschap.

Verzoek

Op basis van bovenstaande is ons verzoek of de gemeente wenst mee te werken aan het wijzigen van de bestemming van de beschreven percelen naar bestemming Wonen.

Wij denken met de voorgestelde initiatief een aantrekkelijk en passend woonprogramma te kunnen realiseren welke voldoet aan de wensen zoals geformuleerd in vastgestelde beleidsdocumenten in de stedenbouwkundige setting.

Mocht u naar aanleiding van deze brief/ presentatie nog vragen hebben dan zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

In afwachting van uw reactie verblijven wij,

Met vriendelijke groet,





Uw brief van 14 april 2023

Uw kenmerk

Ons kenmerk 33926

Behandeld
door
Bijlage(n)

Onderwerp

Principeverzoek Westeref

Hasselt, 18 juli 2023

Geachte 

Op 14 april 2023 ontvingen wij uw principeverzoek voor locatie Kamperzeedijk 115a te Genemuiden. U vraagt hierin principemedewerking voor transformeren van de locatie, die nu een bedrijfsbestemming heeft, tot woonlocatie. Het initiatief behelst een woningvoorraad met een diversiteit aan doelgroepen met de intentie een substantiële bijdrage aan de woningvoorraad van Kamperzeedijk te leveren.

Besluit principeverzoek

Wij hebben uw principeverzoek besproken in onze collegevergadering van 18 juli 2023. Bij de besluitvorming hebben wij ons beperkt tot de hoofdlijn 'herontwikkelen van de locatie Kamperzeedijk 115a'. Op basis van de planuitwerking en onderbouwing die nu voorligt hebben wij besloten een positieve grondhouding ten aanzien van uw initiatief in te nemen, onder de volgende voorwaarden:

- wij een fase van nader onderzoek en overleg met u aangaan op basis van een intentieovereenkomst;
- in ambtelijke vervolg overleggen wordt gewerkt aan een definitief stedenbouwkundig programma, passend bij de locatie en met aandacht voor de omgeving;
- in deze vervolgfase wordt gewerkt aan kaders en randvoorwaarden voor verdere planuitwerking, waarbij bijzondere aandacht wordt gevraagd voor;
 - een definitief stedenbouwkundig programma waarbij breed ingezet wordt op thema's als verkeer, groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, parkeren, etc;
 - lokale toewijzing;
 - borging van het buurtgevoel, bijvoorbeeld in een vereniging van eigenaren die het terrein beheerd;
 - de opvang van de Oekraïners wordt zolang als mogelijk en noodzakelijk ook tijdens de planontwikkeling voortgezet.
- een definitief stedenbouwkundig programma wordt opnieuw ter besluitvorming aan ons voorgelegd;
- kaders en randvoorwaarden uit het vervolgproces worden geborgd in een (anterieure) vervolgovereenkomst;

- in het woonprogramma wordt ingezet op onze ambities uit de bouwsteen Wonen en dit wordt contractueel geborgd;
- een passende overgang van de ontwikkeling naar het landelijk gebied bijzondere aandacht vraagt en van hoogwaardige kwaliteit dient te zijn;
- op communicatie en participatie, richting omgeving én gemeenteraad, wordt hoog ingezet.

Wij komen tot deze randvoorwaarden omdat het voor ons op dit moment niet mogelijk is om een standpunt in te nemen voor deelthema's zoals wonen, verkeer, parkeren, groen, klimaatadaptatie etc. Hierom hebben wij ons bij de besluitvorming op het principeverzoek beperkt tot de hoofdlijn 'herontwikkelen van de locatie Kamperzeedijk 115a'. In een vervolgproces dient nader afgestemd te worden omtrent alle omgevingsfactoren die van invloed zijn op dit plan. Een definitief stedenbouwkundig programma dient hierop te worden afgestemd.

Intentieovereenkomst

Middels de intentieovereenkomst willen wij met u een fase van onderzoek en nader overleg over het verdere verloop van het project bekrachtigen. Onze gemeentelijke betrokkenheid wordt gevormd middels een projectteam onder leiding van een van onze projectleiders. Vanuit het projectteam wordt de planuitwerking verder vormgegeven en komen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de locatie beter in beeld. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten kunnen hebben betrekking op onder andere:

- stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- bandbreedte voor gewenst programma;
- inrichting van het gebied (o.a. straten, riool, verlichting);
- kostenverhaal;
- participatie;
- inventarisatie wettelijke kaders (milieubeheer, wet natuurbescherming, etc.);
- inventarisatie overige beleidseisen en –kaders (parkeren, kappen, etc.);
- fasering van de uitvoering van het programma; en contractuele borging van de speerpunten uit het woonbeleid;
- etc;
- etc.

Het kan hierbij gaan om onderdelen vanuit wettelijke of beleidsmatige criteria, maar ook om onderdelen die wij als kans of wens zien. Vanuit het projectteam gaan we namens de gemeente met u in gesprek om te komen tot draagvlak van beide kanten. Randvoorwaarden, uitgangspunten en afspraken uit dit vervolgproces worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst waarover wij opnieuw zullen besluiten.

Hierboven genoemde punten richten zich op de ontwikkeling zelf. Op dit moment is een deel van de locatie in gebruik als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. Wij vinden het belangrijk dat deze opvang zolang als mogelijk en noodzakelijk ook tijdens de planontwikkeling wordt voortgezet. In het vervolgproces vragen wij daarom extra aandacht voor het huidige gebruik van de locatie en mogelijke alternatieven hiervoor.

Bouwsteen Wonen

In ons woonbeleid is onder andere uitgesproken dat we zoeken naar (extra) ontwikkellocaties voor Kamperzeedijk, met als doel de leefbaarheid en sociale cohesie in stand te houden. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan hiermee een substantiële bijdrage aan deze ambitie worden geleverd.

Onze woonambities brengen echter ook opgaven mee. In onze bouwsteen Wonen zijn de belangrijkste opgaven beschreven waar we als Zwartewaterland mee te maken krijgen in relatie tot onze woonambities. Onder andere versnelling van de woningbouw, de kwalitatieve woonvraag (juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep), betaalbaarheid, wonen en zorg, behoefte aan nieuwe woonvormen, inbreiding

boven uitbreiding, leefbaarheid, doorstroming zijn opgaven die nader benoemd zijn in de bouwsteen Wonen. De ambities uit de bouwsteen Wonen zijn voor ons uitgangspunt voor de verdere planvorming. Hieruit dient te blijken op welke wijze en in welke mate deze ambities een plek krijgen.

De capaciteit van de locatie lijkt passend in de beoogde woningbehoefte voor Kamperzeedijk tot 2030. Het is belangrijk dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor andere toekomstige initiatieven. In het vervolgproces spreken wij daarom nader met u over fasering van de uitvoering gedurende deze periode.

In de planbeschrijving wordt nu een woningaanbod benoemd voor een aantal doelgroepen, waaronder starters en ouderen. Speerpunten uit het woonbeleid zijn woningen voor starters (waaronder startende gezinnen) en senioren; met aandacht voor betaalbaarheid. Wij wensen bij de verdere planvorming goed contractueel te borgen dat de genoemde doelgroepen, die aansluiten bij de bouwsteen wonen, ook daadwerkelijk bediend worden. Ook over het toewijzen aan plaatselijke zoekers willen wij in dit kader afspraken maken.

Naast de gemeentelijke ambities uit onze bouwsteen is vanuit de Rijksoverheid lokaal de ambitie belegd om bij nieuwbouwplannen ook in sociale huur te voorzien. Vooralsnog voorziet het voorliggende plan hier niet in. Ook hierover willen wij in het vervolgproces afspraken met u maken.

Landschappelijke inpassing

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied is het beleid 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. Op grond van dit beleid wordt veel aandacht gevraagd voor een mate van landschappelijke inpassing die de impact van een ontwikkeling compenseert. Dit is voor elk initiatief maatwerk.

Op basis van het huidige plan is te zien dat dit tot stand is gekomen met aandacht voor de lokale gebiedskenmerken en er al veel aandacht is voor de overgang van de locatie naar het landelijk gebied. Desondanks vragen wij extra aandacht voor de landschappelijke inpassing van de gehele ontwikkeling. Vooral bij de zuidelijke oriëntatie van de locatie is de landschappelijke inpassing erg belangrijk, omdat deze vrij ver het landelijk gebied insteekt. Een hoogwaardige compensatie ten aanzien van ruimtelijke en landschappelijke inpassing lijkt hierom passend.

Communicatie en participatie

Communicatie en participatie met de omgeving is een onderwerp waar de op handen zijnde Omgevingswet sterk op inzet en ook wij erg belangrijk vinden. Ook al is de Omgevingswet dan nog niet in werking getreden, handelen naar de geest van deze wet vinden wij gepast. Recent is ons 'participatiebeleid Fysieke leefomgeving' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit beleid is dan ook van toepassing bij de verder uitwerking van uw voorgenomen initiatief, waarbij een plan van aanpak op participatie één van de indieningsvereisten is. Wij zullen het onderwerp participatie in het vervolgproces nader met u bespreken om af te stemmen wat wij van het participatieproces verwachten en wie daarin welke rol vervult.

Naast participatie met de omgeving is ook communicatie met onze gemeenteraad een belangrijk aandachtspunt. De gemeenteraad is inmiddels op hoofdlijnen geïnformeerd, maar dient, parallel aan het participatieproces met de omgeving, ook vroegtijdig betrokken te worden. Wij wensen hiervoor een inspanningsverplichting op te nemen in de intentie overeenkomst.

Vervolgproces

U ontvangt middels deze brief een formeel collegestandpunt van ons op hoofdlijnen. Voor de gewenste samenwerking zijn echter nog wat stappen te nemen. Zoals eerder in deze brief al vermeld willen wij hierom met u een projectteam vormen om deze samenwerking verder aan te gaan. Onze projectleider [REDACTED] zal hiervoor spoedig contact met u opnemen.

Wij vertrouwen erop dat wij u met deze brief voldoende hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,
de secretaris, de burgemeester,

[REDACTED]

[REDACTED]

Portefeuillehouder 5. advies van : datum advies : 11 juli 2023 n.a.v. brief d.d. nr. JOIN-nr. : B&W 12470	Eenheid Externe Dienstverlening Onderwerp: Principeverzoek ontwikkeling "Westererf" Kamperzeedijk
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c a* * Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie a=AVG	Voorgesteld besluit: 1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de voorgestelde herontwikkeling van locatie Kamperzeedijk 115a ('Westererf'). 2. Een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar af te sluiten om vanuit deze basis, middels een projectteam, de haalbaarheid van het initiatief nader te verkennen en randvoorwaarden in beeld te brengen. 3. Participatie op basis van het 'participatiebeleid Fysieke leefomgeving' als randvoorwaarde verbinden aan dit besluit en vast te leggen in de intentieovereenkomst. 4. Aanvullende randvoorwaarde op te nemen dat naast participatie met de omgeving wordt ingezet op communicatie met de gemeenteraad en dit vast te leggen in de intentieovereenkomst. 5. De ontwikkelaar te informeren over dit besluit middels bijgaande brief.
Procedurele aspecten	
Onderwerp agenda: ☒ Openbaar ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid	
Collegebesluit: ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet)	
Collegevoorstel (incl. bijlagen): ☒ Openbaar ☐ Embargo ☐ Niet openbaar, op grond van artikel 5.1 lid [1/2/3], sub [...] Wet open overheid ☐ Geheim: voeg besluit geheimhouding toe (lees hiervoor de werkinstructie op intranet)	

Besluitvormingsroute

- ☐ MT
- ☒ College
- ☐ Raad, ter informatie
- ☐ Raad, ter besluitvorming
- ☐ OR
- ☐ GO
- ☐ anders, ...

Bijlagen bij dit voorstel

- | | |
|--|--|
| ☐ concept besluit | ☐ Ingewonnen advies |
| ☒ uitgaande brief, beschikking | ☒ Principeverzoek 'Westererf' |
| ☐ beleidsnota | ☒ Onderbouwing principeverzoek |
| ☐ concept raadsvoorstel en –besluit | ☐ ... |
| ☐ raadsbrief | ☐ ... |
| ☐ persbericht | |
| ☐ tekst voor bekendmaking | |
| ☐ begrotingswijziging | |

Overleg gepleegd met:

- ☒ Portefeuillehouder [REDACTED] in PFO d.d. 12 juni 2023 / 10 juli 2023
- ☒ Wonen
- ☒ Landschap/buitengebied:
 - extern: Royal Haskoning
 - intern: Beleidsadviseur landelijk gebied
- ☒ Team projectleiders

Onderwerp

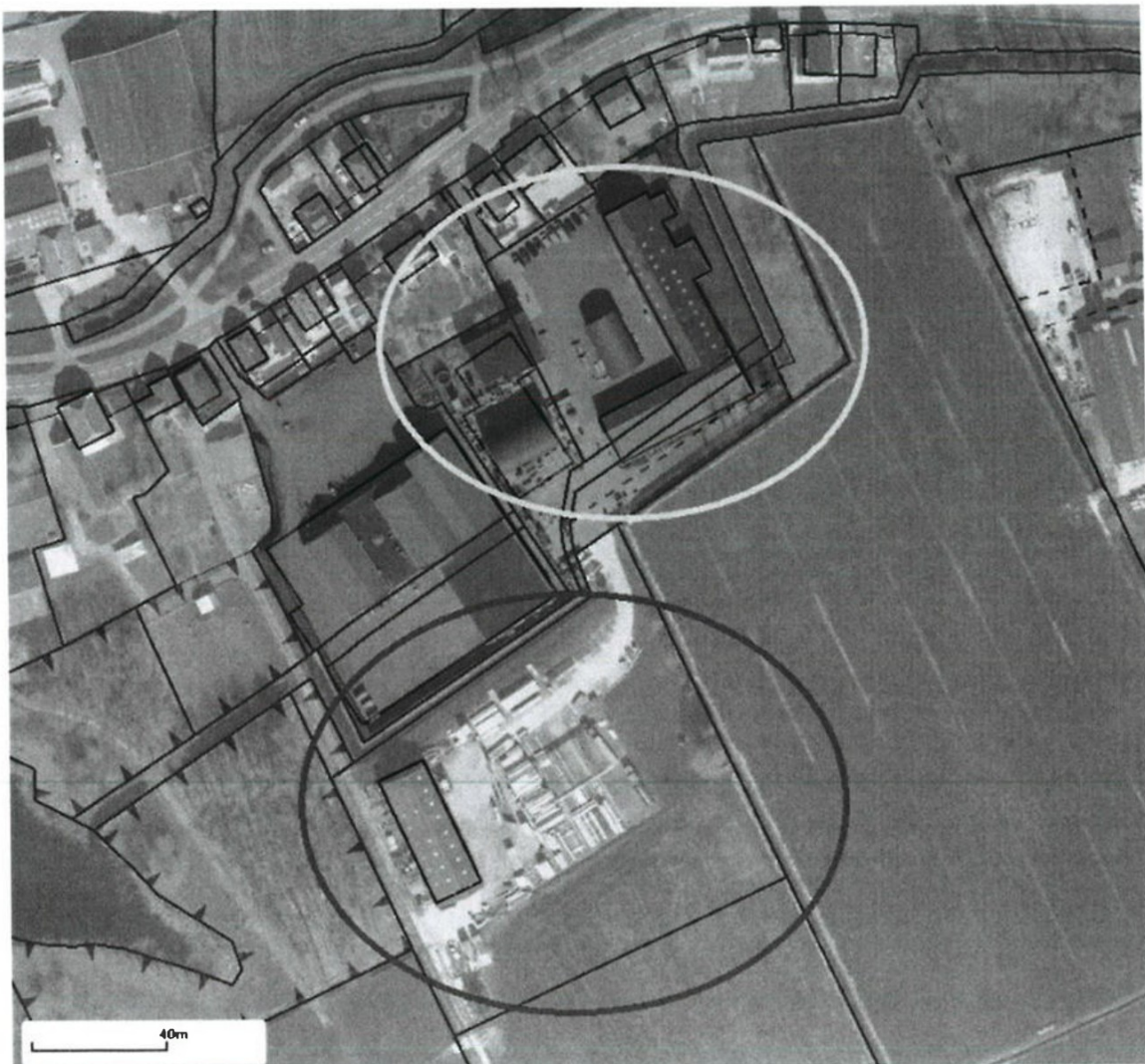
Principeverzoek ontwikkeling "Westererf" Kamperzeedijk

Voorstel

1. Een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de voorgestelde herontwikkeling van locatie Kamperzeedijk 115a ('Westererf').
2. Een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar af te sluiten om vanuit deze basis, middels een projectteam, de haalbaarheid van het initiatief nader te verkennen en randvoorwaarden in beeld te brengen.
3. Participatie op basis van het 'participatiebeleid Fysieke leefomgeving' als randvoorwaarde verbinden aan dit besluit en vast te leggen in de intentieovereenkomst.
4. Aanvullende randvoorwaarde op te nemen dat naast participatie met de omgeving wordt ingezet op communicatie met de gemeenteraad en dit vast te leggen in de intentieovereenkomst.
5. De ontwikkelaar te informeren over dit besluit middels bijgaande brief.

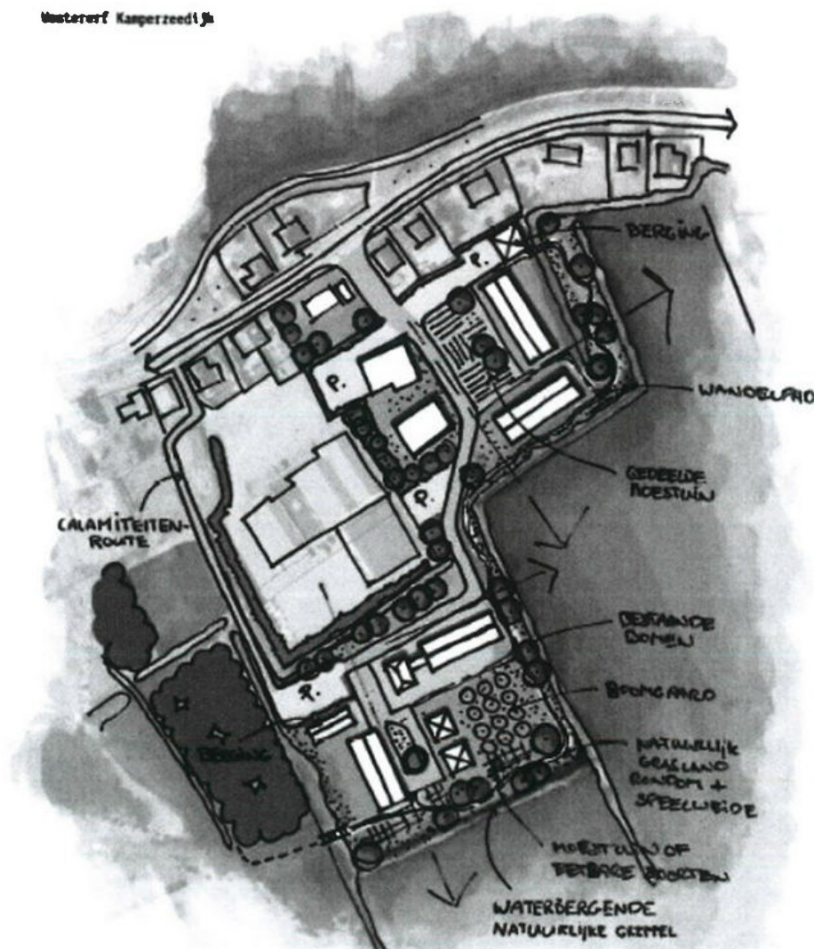
Aanleiding

Op locatie Kamperzeedijk 115a was tot een aantal jaar geleden een bouwbedrijf gevestigd. Vanwege faillissement zijn de bedrijvigheden gestaakt en is de locatie te koop aangeboden. In deze periode zijn ambtelijk initiatieven voor herontwikkeling voorgelegd, maar tot concrete planvorming is het niet gekomen.



Bovenstaande afbeelding toont de betreffende locatie. Het betreft hier twee locaties die middels een smalle verbinding aan elkaar gekoppeld zijn. De noordelijke helft heeft een bedrijfsbestemming, maar het zuidelijke deel is bestemd voor agrarisch gebruik. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voormalige eigenaar het zuidelijke deel in strijd met het bestemmingsplan heeft gebruikt. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat dit al langere tijd aan de orde was en hier geen actief handhavingstraject tegen liep.

Inmiddels is de locatie in handen van een ontwikkelaar die vanaf maart 2022 op de locatie opvang voor (Oekraïense) vluchtelingen mogelijk heeft gemaakt. In tussentijd heeft deze ontwikkelaar gewerkt aan een toekomstbestendige inrichting van de locatie. Dit plan ligt nu ter principe besluitvorming aan uw college voor. Een schetsmatige weergave is hieronder opgenomen:



Ontwikkelaar ziet de locatie als een geschikte inbreidingslocatie voor het toevoegen van een toekomstbestendig woningbouwprogramma, met een gevarieerd woonmilieu, dat voorziet in de woningbehoefte van de kern Kamperzeedijk. Hierbij is gezocht naar een programma dat voorziet in aanbod voor starters, gezinnen en oudere huishoudens die in deze kern willen (blijven) wonen. Deze doelgroepen zijn een speerpunt in ons woonbeleid zoals vastgelegd in de 'Bouwsteen Wonen'.

Het gevraagde programma omvat een gevarieerde woongemeenschap met de nadruk op starters, doorstromers en senioren. De mix in het woonprogramma, met zowel grondgebonden woningen als appartementen, speelt (volgens ontwikkelaar) in op toenemende trend van alleenstaande- en oudere huishoudens. Het grondgebonden woningprogramma bestaat uit levensloopbestendige woningen, rij-rug-aan-rug- en twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.

In totaal is, gelet op de huidige planopzet, ruimte voor circa 40 wooneenheden.

Middels dit voorstel wordt uw college geadviseerd over de wenselijkheid van dit initiatief en de mogelijk te nemen vervolgstappen.

Beoogd effect

Dit collegebesluit is een vertrekpunt voor verdere planvorming om de locatie Kamperzeedijk 115a te herontwikkelen van een bedrijfslocatie tot woonlocatie om een substantiële bijdrage te leveren in de woonbehoefte van Kamperzeedijk.

Argumenten

1.1 Het initiatief biedt kansen voor uitvoeren van ambities uit ons woonbeleid.

In de bouwsteen Wonen zijn de volgende 6 pijlers van ons woonbeleid opgenomen:

1. Sterke positionering in de regio
2. Voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar
3. Duurzame woningvoorraad en leefomgeving
4. Wonen, services en zorg
5. Bouwen voor vitale kernen
6. Voldoende woningen voor jongeren en stimuleren eigen woningbezit starters.

In ons woonbeleid is onder andere uitgesproken dat we uitvoering geven aan deze pijlers door te zoeken naar (extra) ontwikkellocaties voor Kamperzeedijk, met als doel de leefbaarheid en sociale cohesie in stand te houden. Daarnaast willen we focussen op het versneld ontwikkelen van zachte woningbouwplannen. Ook spreken we uit positief te staan tegenover de ontwikkeling van nieuwe woonzorgconcepten voor ouderen.

Onze woonambities brengen ook opgaven mee. In hoofdstuk 2 'Strategische opgaven' van de bouwsteen Wonen zijn de belangrijkste opgaven beschreven waar we als Zwartewaterland mee te maken krijgen in relatie tot onze woonambities. Onder andere versnelling van de woningbouw, de kwalitatieve woonvraag (juiste woning op de juiste plek voor de juiste doelgroep), betaalbaarheid, wonen en zorg, behoefte aan nieuwe woonvormen, inbreiding boven uitbreiding, leefbaarheid, doorstroming zijn opgaven die nader benoemd zijn in de bouwsteen Wonen. De ontwikkelaar springt met zijn initiatief in op deze ambities. In verdere planvorming wordt nader onderzocht op welke wijze en in welke mate deze ambities een plek krijgen. In ieder geval zijn deze ambities het uitgangspunt voor het verdere vervolg. Hierbij wordt ook de ambitie vanuit het Rijk, om in sociale huur te voorzien, betrokken.

Naast de uitgesproken ambities wordt op pagina 20 van de bouwsteen Wonen een aantal andere thema's/ontwikkelingen benoemd die een rol kunnen spelen. Een aantal van deze thema's hebben raakvlak met de voorgenomen ontwikkeling en zullen in een later stadium nader aan de orde komen.

Daarnaast is in de bouwsteen opgenomen dat locaties binnen bestaand bebouwd gebied de voorkeur hebben. De locatie Westererf is op dit moment de meest kansrijke locatie om hier invulling aan te geven. Er is veel aandacht besteed in het plan om de randen van het plan goed in te passen.

1.2 Met de ontwikkeling kan substantieel en voor langere termijn in de woonbehoefte van Kamperzeedijk worden voorzien

Hoewel het volledige programma nog niet vaststaat en definitief gevormd moet worden uit het vervolgproces kan worden aangenomen dat met het plan circa 40 wooneenheden aan de woningvoorraad van Kamperzeedijk worden toegevoegd. De bouwsteen Wonen spreekt een uitbreiding van 1 á 2 woningen per jaar uit. Bedacht moet worden dat de afgelopen jaren weinig woningen aan de woningvoorraad van Kamperzeedijk zijn toegevoegd. Met dit plan kan voldoende in de verwachte woonbehoefte tot 2030 worden voorzien.

De capaciteit van deze locatie past hiermee in de beoogde woningbehoefte voor Kamperzeedijk tot 2030. Dit is een relatief overzichtelijke periode, waarbij in de toekomst (ná 2030) weer ruimte ontstaat voor andere locaties om voor (her)ontwikkeling in aanmerking te komen. Hiermee vormt de ontwikkeling geen belemmering voor toekomstige woningbouwplannen.

Het woningaanbod dient aan te sluiten bij de lokale vraag. In de planbeschrijving wordt nu een woningaanbod voor een aantal doelgroepen benoemd, waaronder starters en ouderen. Speerpunten uit het woonbeleid zijn woningen voor starters (waaronder startende gezinnen) en senioren; met daarnaast aandacht voor betaalbaarheid. Het is zaak bij de verdere planvorming goed contractueel te borgen dat de genoemde doelgroepen, die aansluiten bij de bouwsteen Wonen, ook daadwerkelijk bediend worden. Toewijzen aan plaatselijke zoekers is voor ons een pré. Ook hier kunnen contractuele afspraken over gemaakt worden (zoals recent bijvoorbeeld bij Van Wonen in Hasselt om

de Weede is geschied). Daarnaast heeft het Rijk wetgeving in voorbereiding die het mogelijk gaat maken een deel van de woningen lokaal toe te wijzen.

1.2 Door transformatie van de voormalige bedrijfslocatie ontstaat de kans om in een goede landschappelijke inpassing te voorzien.

Het zuidelijke deel van het perceel is in verleden in strijd met het bestemmingsplan gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden. In theorie dient het gebruik weer in overeenstemming te worden gebracht met de agrarische functie. Maar begrijpelijk is ook dat een ontwikkelaar hier anders tegenaan kijkt. Hierom is ambtelijk vooral de focus gelegd op het koppelen van kansen. Nieuwe woningen biedt kansen voor het invullen van de woonbehoefte van Kamperzeedijk. En herontwikkeling van de locatie biedt kansen voor een goede landschappelijke inpassing.

Juist bij het zuidelijke deel van de locatie is de landschappelijke inpassing erg belangrijk, omdat deze vrij ver het landelijk gebied insteekt. Daarnaast vindt herontwikkeling plaats op basis van een illegale situatie. Er zou, in theorie, geen sprake zijn herontwikkeling. Dus bij ontwikkelen op dit deel van het erf betekent een hoogwaardige compensatie ten aanzien van ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Een en ander overeenkomstig de principes van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

In het voortraject is al veel aandacht besteed aan deze landschappelijke inpassing. Er hebben ambtelijk een aantal werksessies met de ontwikkelaar en zijn adviseurs plaatsgevonden. Hier waren namens de gemeente onder andere Royal Haskoning, vanuit hun betrokkenheid bij de (concept)visie Kamperzeedijk, en onze beleidsadviseur landelijk gebied betrokken. De input uit deze sessies is door ontwikkelaar verwerkt tot het plan zoals dat nu voorligt. Hiervoor hebben zij samengewerkt met Land-iD, een deskundig bureau op gebied van landschapsontwikkelingen. De onderbouwing van het initiatief is gevormd vanuit een gebiedsanalyse waarbij het Landschapsontwikkelingsplan en overige gebiedskenmerken zijn betrokken.

De wooneenheden zijn geclusterd in meerder grotere volumes die qua vormgeving aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwing in het buitengebied. Er vindt geen hoogbouw plaats. Het bestaande kantoorpand wordt omgebouwd tot meerdere appartementen. De bebouwing op het zuidelijke perceel concentreert zich zoveel mogelijk richting het bebouwingslint en sluit aan op bestaand bebouwd gebied. Een deel van dit gebied is nog als bedrijfsfunctie ingericht. Mocht in de toekomst deze locatie voor herontwikkeling beschikbaar komen dan kan met de voorgestelde invulling hierop aangesloten worden.

Aan de buitenrand blijft veel ruimte over voor de overgang richting het landelijk gebied, waarbij veel aandacht is voor groen en leefbaarheid van deze zone. Deze inrichting levert een goede bijdrage aan de compensatie van de ontwikkeling richting het landelijk gebied. Landschappelijk gezien vormt de huidige planopzet hiermee een goede basis om op verder te bouwen.

2.1 Een intentieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar vormt het vertrekpunt om gezamenlijk de haalbaarheid van het initiatief nader te onderzoeken.

Middels de intentieovereenkomst wordt een fase van onderzoek en nader overleg over het verdere verloop van het project bekrachtigd. Voor de projectontwikkelaar betekent een intentieovereenkomst een vroege betrokkenheid van de gemeente. Deze betrokkenheid vormt zich in een projectteam.

Vanuit het projectteam wordt de planuitwerking verder vormgegeven en komen randvoorwaarden en uitgangspunten voor de locatie beter in beeld. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten hebben betrekking op onder andere:

- stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- verkeerskundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- milieukundige uitgangspunten en randvoorwaarden;
- bandbreedte voor gewenst programma;
- inrichting van het gebied (o.a. straten, riool, verlichting);
- kostenverhaal;
- participatie;
- inventarisatie wettelijke kaders (milieubeheer, wet natuurbescherming, etc.);
- inventarisatie overige beleidseisen en –kaders (parkeren, kappen, etc.);
- fasering van de uitvoering van het programma; en contractuele borging van de speerpunten uit het

-
- woonbeleid;
 - etc;
 - etc.

Het kan hierbij gaan om onderdelen vanuit wettelijke of beleidsmatige criteria, maar ook om onderdelen die als kansen of wensen worden gezien. Middels het projectteam gaan we namens de gemeente met de ontwikkelaar in gesprek om te komen tot draagvlak van beide kanten. Randvoorwaarden, uitgangspunten en afspraken uit dit vervolgproces worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst die voor besluitvorming aan uw college zal worden voorgelegd.

Hierboven genoemde punten richten zich op de ontwikkeling zelf. Bij de aanleiding is benoemd dat op de huidige locatie een opvangplek voor vluchtelingen is ingericht. Herontwikkeling van de locatie houdt in dat de huidige opvanglocatie dient te verplaatsen. Mogelijke alternatieven voor deze opvang zullen in het vervolgproces dan ook aandacht vragen. Ook tijdens de planfase is er overigens nog ruimte voor de vluchtelingen (deze units kunnen ook binnen het plan verplaatst worden).

In dit stadium hanteren wij de bouwsteen Wonen als basis om afspraken met de ontwikkelaar te maken over betaalbaarheid van het wonen op deze locatie. Onderzocht moet worden of elk subsegment dat genoemd wordt in de bouwsteen Wonen (sociale huur, middensegment koop enz.) terug kan komen op deze locatie. De inzet is wel zoveel mogelijk elementen voor betaalbaar wonen uit de bouwsteen Wonen in te brengen in de projectfase van Westererf.

3.1 Recent vastgesteld beleid wordt hiermee in de praktijk toegepast.

Niet alleen draagvlak tussen partijen is nodig, maar ook draagvlak onder de gemeenschap van Kamperzeedijk. Het 'participatiebeleid Fysieke leefomgeving' is recent vastgesteld door de gemeenteraad. Hoewel dit gericht is op hoe we participatie vormgeven onder de naderende Omgevingswet biedt dit initiatief een mooie kans om dit nieuwe beleid in de praktijk te brengen. Daarnaast behelst dit een vrij omvangrijke herontwikkeling, waarbij het belangrijk is de omgeving in een vroeg stadium te betrekken. Het participatieproces bij dit initiatief kan een voorbeeld zijn voor toekomstige initiatieven.

De randvoorwaarde voor participatie zal worden geborgd in de intentieovereenkomst. Hierbij kan worden beschreven wat wij van het participatieproces verwachten en wie daarin welke rol vervult. Een en ander in lijn met ons vastgestelde 'participatiebeleid Fysieke leefomgeving'.

4.1 Om ook onze gemeenteraad mee te nemen in dit proces is het belangrijk deze tijdig te informeren en op de hoogte te houden van deze ontwikkeling en de genomen stappen.

Zoals onder punt 3.1 al benoemd speelt participatie en draagvlak vanuit de omgeving een grote rol. Indien uw college instemt met dit voorstel is te verwachten dat op niet al te lange termijn de ontwikkelaar aan de slag gaat met betrekken van de omgeving.

Na besluitvorming op dit voorstel zal daarom spoedig overleg met de ontwikkelaar volgen omtrent het vervolgproces en de te nemen stappen. Een onderwerp hierbij zal zijn participatie met onder andere de inwoners van Kamperzeedijk, maar ook het informeren van onze gemeenteraad. Hierbij stemmen we af op welke wijze we hierin willen voorzien en welke rol de ontwikkelaar hierin inneemt.

Net als participatie zal hierom ook communicatie richting gemeenteraad als randvoorwaarde worden opgenomen in de intentieovereenkomst. Hierbij kan ook overwogen worden een termijn te verbinden aan deze inspanningsverplichting.

De gemeenteraad is inmiddels op hoofdlijnen geïnformeerd over het ingediende principeverzoek.

5.1 Hiermee wordt de positieve grondhouding bevestigd alsmede de randvoorwaarden voor dit stadium van de planvorming kenbaar gemaakt.

Middels bijgaande antwoordbrief wordt ontwikkelaar over uw collegestandpunt geïnformeerd. In deze brief geven wij aan een intentieovereenkomst te willen afsluiten om van daaruit de haalbaarheid van de ontwikkeling nader te verkennen. Ook worden hierin de randvoorwaarden die wij in dit stadium van de planvorming mee willen geven benoemd.

Kantttekeningen

1.1 De locatie ligt niet aaneengesloten met de huidige kern

De locatie sluit niet direct aan op de bestaande kern Kamperzeedijk-Oost, maar ligt op ongeveer 800 meter van de voorzieningen (school en dorps huis) in het dorp. Vanuit 'Wonen' wordt dit echter niet als belemmering voor vestiging van de beoogde doelgroepen gezien, mits in een goede en veilige aansluiting op het wegennetwerk wordt voorzien. Het fietspad aan de noordzijde van Kamperzeedijk biedt hier onder andere goede gelegenheid voor.

De huidige ontsluiting op de Kamperzeedijk is echter nog ontoereikend in relatie tot de gehele ontwikkeling. De ontwikkelaar heeft hier rekening mee gehouden door aankoop van de woning grenzend aan de huidige ontsluiting. Hierdoor lijkt voldoende gelegenheid om een goede ontsluiting vorm te geven en een verbinding te leggen met het fietspad aan de noordzijde.

De Kamperzeedijk is een provinciale weg. Voor het komen tot een totaalplan voor de ontsluiting is daarom overleg met de provincie nodig.

1.2 Vraag is of aan doelstellingen ten aanzien sociale huur kan worden voldaan

De Rijksoverheid heeft afspraken gemaakt met de provincies over het realiseren van sociale huur, de provincie heeft hierover afspraken gemaakt met de gemeenten in de regio. De afspraak is zo geformuleerd dat de gemeente naar een percentage van 30% sociale huur in de nieuwbouwplannen wordt geacht toe te groeien. Deze 30% geldt voor de gemeente als geheel, en hoeft niet per plan te worden vastgesteld. Wat grotere plannen tegen de grote kernen aan lenen zich naar hun aard beter voor het realiseren van sociale huur. Vooralsnog voorziet het voorliggende plan hier niet in. Vraag is ook of dit voor de hand ligt in een kleinere kern met een identiteit zoals Kamperzeedijk. Daarnaast voorzien wij in beginsel in aanbod van sociale huur in samenwerking met partners zoals Wetland Wonen.

De mogelijkheden voor sociale huur worden betrokken bij het vervolgtraject. Ook kan uit het participatieproces blijken dat er behoefte is aan sociale huur in voorliggend initiatief en kan dit in verdere planvorming meegenomen en overwogen worden.

1.3 Meer prioriteit aan het plan op Westerterf op korte termijn betekent minder prioriteit aan andere plannen op de Kamperzeedijk op korte termijn.

Mogelijk dat er in de toekomst nog meer mogelijkheden komen voor woningbouwplannen in andere delen van de Kamperzeedijk. Als Westerterf nu op korte termijn in ontwikkeling komt en woningbouwaanbod oplevert voor Kamperzeedijkers, ligt het in de rede van de verwachtingen dat andere locaties op de meer lange termijn worden ontwikkeld.

2.1 Kostenverhaal is in dit planstadium niet van toepassing

In dit stadium van de planvorming is nog geen sprake van kostenverhaal. Naar aanleiding van dit voorliggende collegebesluit worden enkel leges in rekening gebracht voor het behandelen van een principeverzoek. Ook in het planstadium dat volgt is dat vooralsnog niet aan de orde. Gebruikelijk is dat in intentieovereenkomst wordt opgenomen dat de inzet, met name inzet van de ontwikkelaar en het faciliteren vanuit gemeente, elk voor eigen rekening is en dat bij eventueel niet haalbare plannen partijen geen kosten of anderszins op elkaar kunnen verhalen.

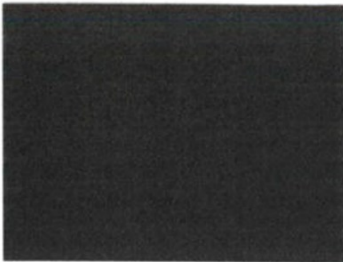
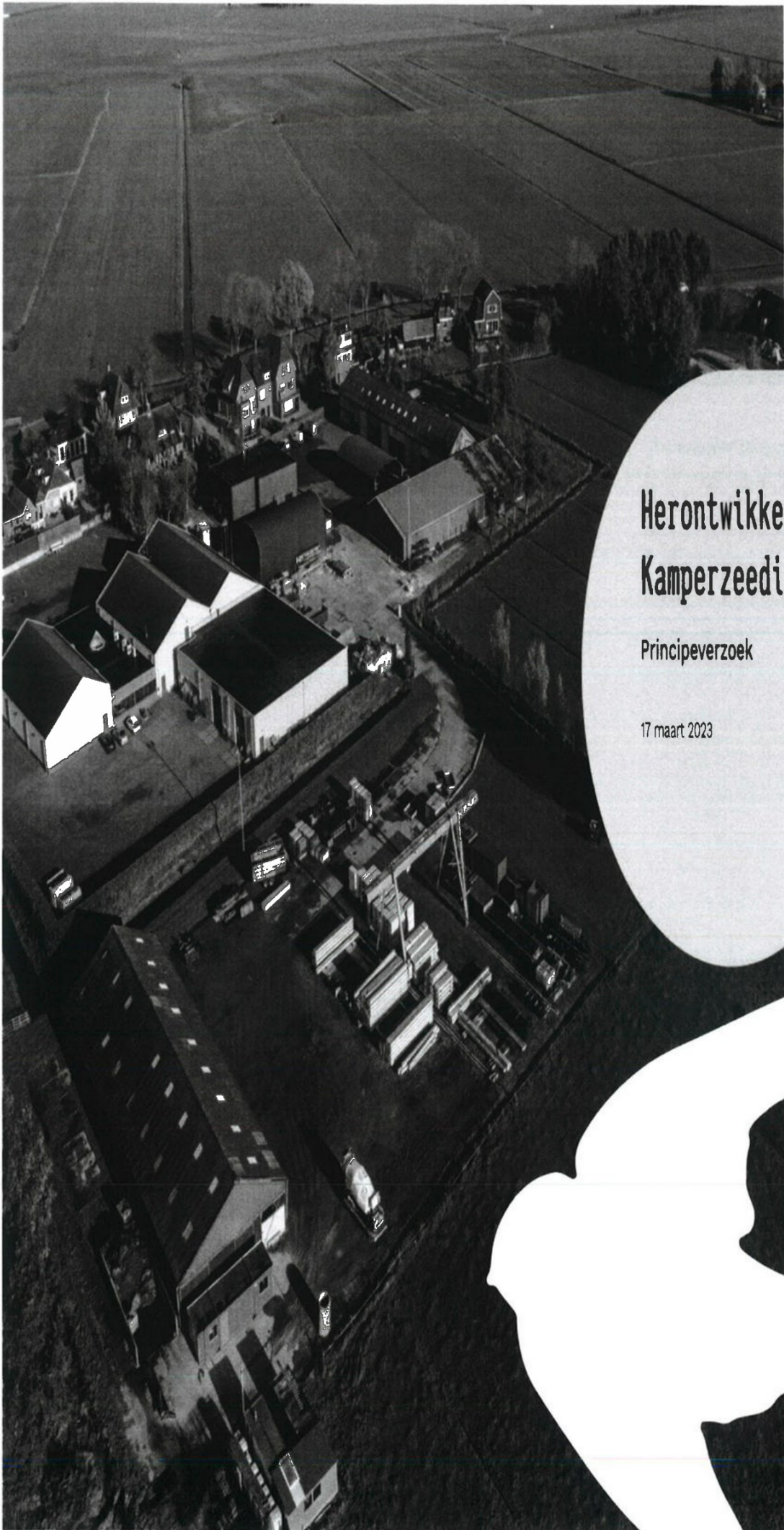
Echter zal in de intentieovereenkomst ook worden opgenomen dat we, bij haalbare plannen, een anterieure overeenkomst aangaan waarin het kostenverhaal wel wordt geregeld. Hierbij is het uitgangspunt dat de ontwikkelaar voor alle kosten opdraait inclusief de bekostiging van de ambtelijke uren.

Randvoorwaarden

- Communicatie; ontwikkelaar op de hoogte stellen middels bijgaande brief; brief aan de raad toelichten in de dorpsraad
- Planning; zo spoedig mogelijk met ontwikkelaar in gesprek over het vervolgproces onder leiding van gemeentelijk projectleider [REDACTED]
- Overlegd met;
 - Wonen
 - Landschap
 - extern: Royal Haskoning
 - intern: Beleidsadviseur landelijk gebied
 - Team projectleiders

Bijlagen

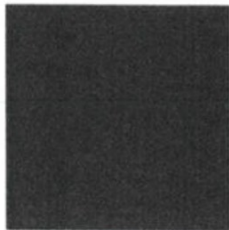
- Principeverzoek 'Westererf'
- Onderbouwing principeverzoek



Herontwikkeling Westererf Kamperzeedijk 115

Principeverzoek

17 maart 2023



Inhoud

Inleiding	1
Ruimtelijk beleid	4
Landschapsontwikkelingsplan	
Omgevingsvisie gemeente Zwartewaterland	
Bouwsteen wonen	
Rapport Geuronderzoek	
Landschappelijke analyse en uitgangspunten	5
Polder Menterbroek	
Het lint Kamperzeedijk	
Het Westerf	
Ambities voor Westerf	12
Speerpunten	
Concept bestemming	
Planconcept	
Betaalbaar wonen	
Stedebouwkundig plan	

1 Inleiding

Het 'Westerf' is gelegen aan de Kamperzeedijk tussen Genemuiden en IJsselmuiden, in het buurtschap Kamperzeedijk-West. Zoals te zien op de afbeelding rechts, bestaat het plangebied grofweg uit een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Op het noordelijk deel rust nu een bedrijfsbestemming, afgezien van het perceel met woning aan de dijk. Hier staan enkele kantoorpanden en bedrijfsloodsen. Het zuidelijke deel heeft dienst gedaan als bedrijfsbestemming in de vorm van betonindustrie en materieelopslag. Momenteel biedt dit deel een tijdelijke woonvoorziening voor vluchtelingen.

Koraal Vastgoed is eigenaar van het terrein en wenst hier woningen te ontwikkelen voor de lokale markt. Gezien de ligging in het buitengebied is het van belang om grondige aandacht te besteden aan de landschappelijke inpassing en uitstraling van een dergelijke herontwikkeling.

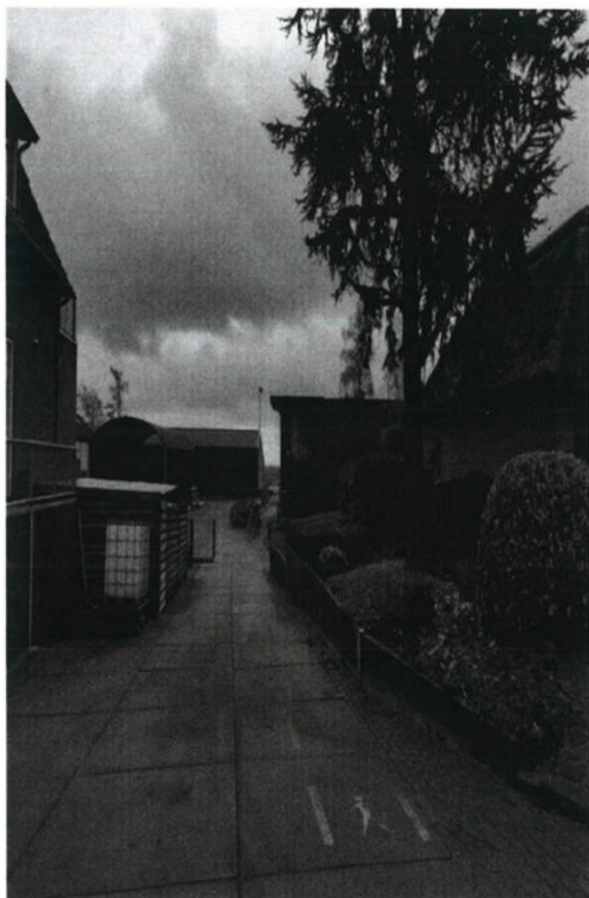
In dit document wordt eerst op hoofdlijnen het relevante ruimtelijk beleid aangehaald. Vervolgens wordt een landschappelijke analyse op meerdere schaalniveaus gepresenteerd, waaruit enkele ruimtelijke uitgangspunten voortvloeien. Het stuk wordt geconcludeerd met de (ruimtelijke) ambities voor het Westerf, waarbij speciale aandacht wordt geschonken aan het realiseren van betaalbare woningen. Het daarop volgende ruimtelijke stedebouwkundig plan voor het Westerf is tot stand gekomen na meerdere sessies met de gemeente Zwartewaterland en een stedebouwkundige ontwerpstudie waarbij de landschappelijke uitgangspunten zijn ingezet.



Impressie van de locatie

Onderstaande foto's geven een beeld van het plangebied.

De entree van het erf met doorkijk naar achterliggende polder Mastenbroek



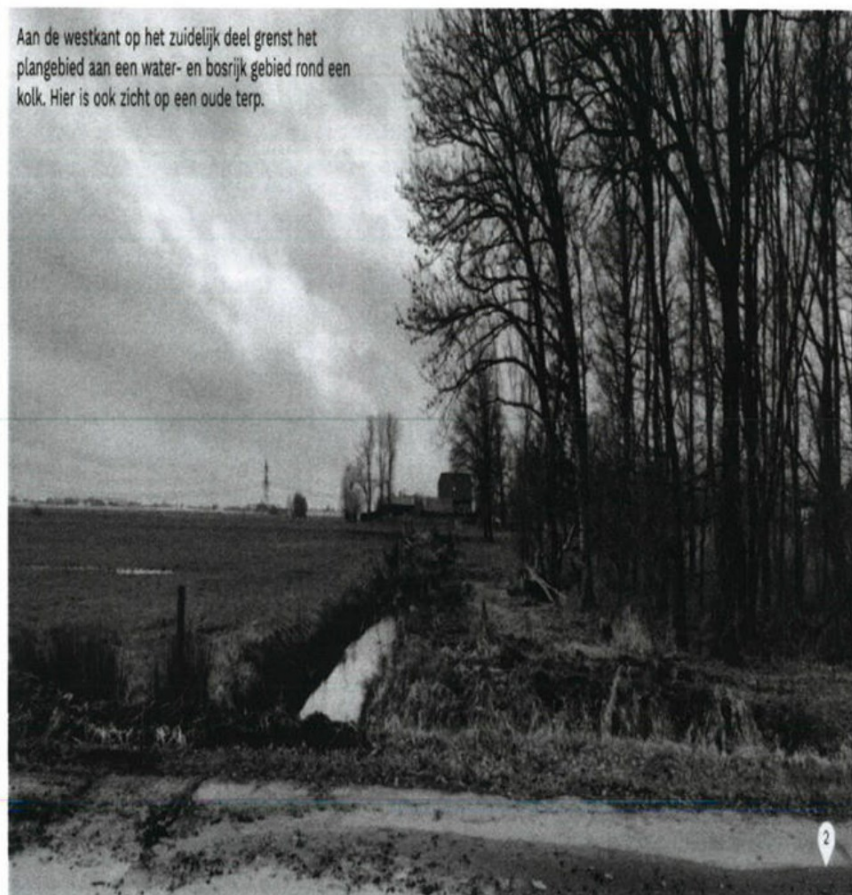
Op het noordelijk deel staan enkele bedrijfsloodsen en een recent gebouwd kantoorpand (rechts op de foto)

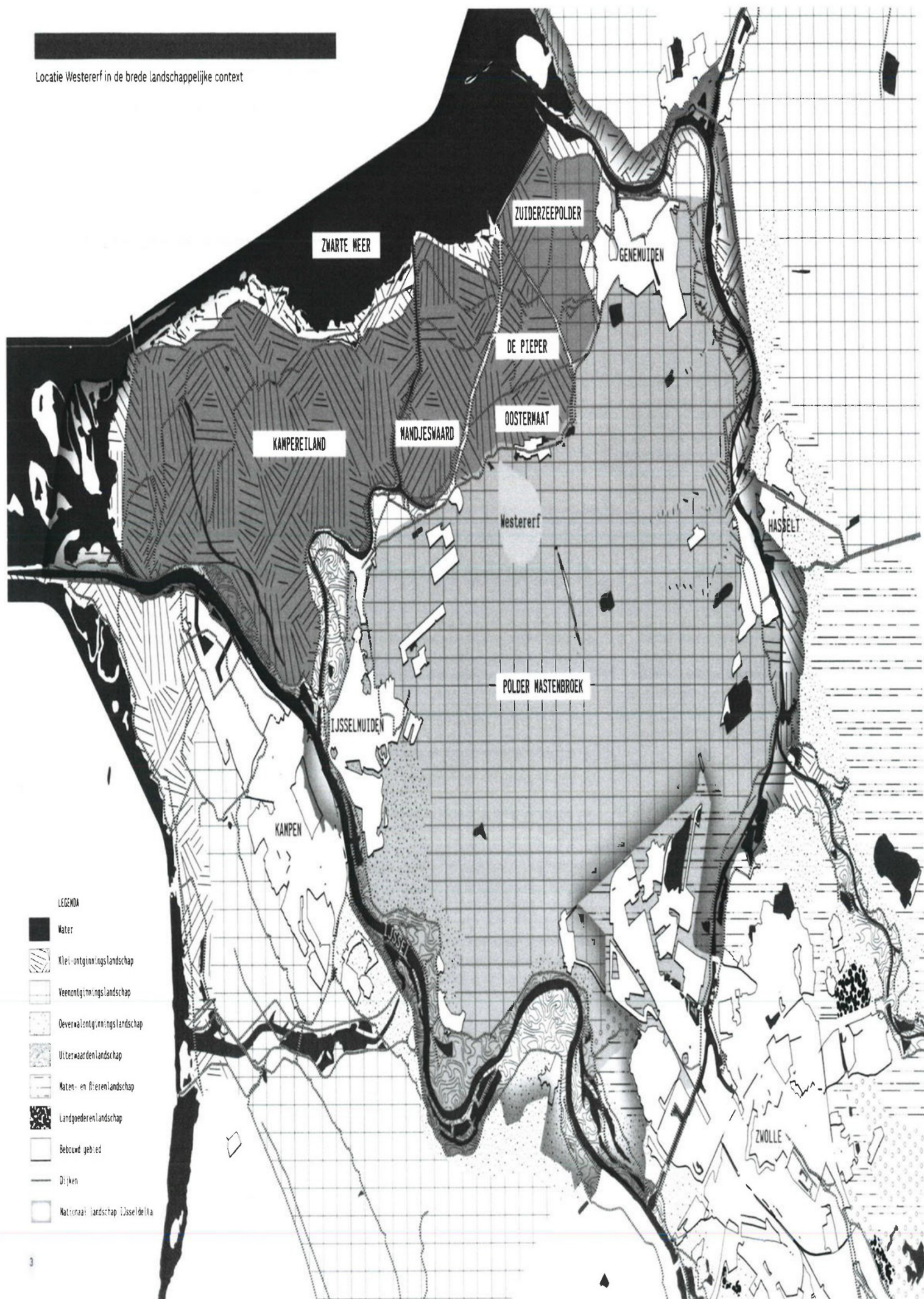


Het plangebied grenst aan de polder Mastenbroek met haar grillige randen (links) en open landschap (rechts)



Aan de westkant op het zuidelijk deel grenst het plangebied aan een water- en bosrijk gebied rond een kolk. Hier is ook zicht op een oude terp.





2 Ruimtelijk beleid

Zoals te zien op de overzichtstekening links ligt het plangebied op de scheiding tussen de landschappelijke eenheden van de veenontginningspolder Mastenbroek en de rivier- en zeekleipolders van Kampereiland, Mandjeswaard, Oostermaat en De Pieper. Daarnaast valt het plangebied binnen de contouren van het nationaal landschap IJsseldelta. Naast gemeentelijk beleid, is dus ook het regionale beleid van toepassing op het Westererf. Enkele regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten zijn hieronder opgenomen.



2.1 Landschapsonwikkelingsplan

Eind 2010/begin 2011 is het landschapsonwikkelingsplan vastgesteld voor het hele buitengebied van de gemeenten Zwolle, Kampen en Zwartewaterland. De kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en de daarbij gewenste ontwikkelingen dienen als inspiratiebron en toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het buitengebied. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'stroomruggen en dijken' waarbij enkele punten voor gewenste ontwikkelingen zijn:

- o Versterken of handhaven van de zichtlijnen naar de achterliggende open polders
- o Functiemenging van landbouw, wonen, cultuurhistorie en recreatief medegebruik
- o Ontwikkelen van natte natuur bij de kolken

Daarnaast wordt kennis genomen van de volgende passage die specifiek doelt op nieuwbouw op erven langs de dijk:

"Bij nieuwbouw op de erven is het van belang dat u aansluit bij de structuur van het erf (voor en achter), het erfensemble (hoofd- en bijgebouwen), de gebouwen (architectuur, kleur materiaal), de begrenzing van het erf (open of besloten), het reliëf (terp of geen terp), het kavel- en waterpatroon en de ligging in het landschap".

2.2 Omgevingsvisie gemeente Zwartewaterland

De gemeente is samen met inwoners en organisaties op zoek gegaan naar de hoofdopgaven voor Zwartewaterland en heeft deze vertaald in 6 ambities voor de gemeente, waarbij vooral de volgende drie van belang zijn in de context van een mogelijke ontwikkeling op het Westererf:

- o Een uitnodigende leefomgeving om te bewegen, ontmoeten en verblijven
- o Een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving
- o Ons buitengebied is klaar voor de toekomst

Voor het thema landschap en natuur vertaalt dat zich naar het volgende uitgangspunt:

"Ons uitgangspunt is dat we zorgvuldig met de waardevolle landschapskwaliteiten omgaan en deze behouden en verder ontwikkelen. Vanuit dit uitgangspunt is er ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en willen we invulling geven aan de ruimtebehoefte van onze inwoners en ondernemers. Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wegen we zorgvuldig af of deze voldoende rekening houden met en bijdragen aan de bijzondere landschappelijke kwaliteiten en kenmerken."

Bij het thema wonen wordt specifiek voor de kern Kamperzeedijk de volgende richting gegeven aan ontwikkeling van het woningaanbod:

"Het is belangrijk dat jonge gezinnen zich kunnen vestigen in de kleine kernen en in het buitengebied. Door passend woningaanbod voor de doelgroep starters en senioren kan voorkomen worden dat jongeren wegtrekken. Dit draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en instandhouding van de gemeenschap."

2.3 Bouwsteen wonen

De 'bouwsteen wonen' is september 2022 vastgesteld als een concretere uitwerking van de ambities in de omgevingsvisie op het gebied van wonen. Gelet op de bestaande opgaven, de doelgroepen in de gemeente, wordt er een tiental keuzes voor het woonbeleid aangedragen. Hoewel alle relevant, zijn er enkele meer van toepassing voor de herontwikkeling van het Westererf:

- o Inbreiding gaat boven uitbreiding
- o Woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte
- o Minimaal tweederde van het woningbouwprogramma moet betaalbaar zijn
- o De woningtypen moeten aansluiten op de woonbehoefte per gebied en doelgroepen
- o Focus op starters en senioren
- o Ruimte bieden voor bijzondere woonvormen
- o Toegankelijk bouwen
- o Toekomstgericht bouwen
- o Wonen als vliegwiel voor andere gebiedsopgaven

2.4 Rapport Geuronderzoek

Door [redacted] is maart 2022 een onderzoek gedaan naar de geurcontouren ter plaatse van het Westererf. In het rapport wordt de volgende conclusie gegeven: "Binnen het plangebied zijn geur technisch mogelijkheden voor de realisatie van meerdere woningen op een afstand van tenminste 50 meter (zie afbeelding boven)".

3 Landschappelijke analyse en uitgangspunten

Om landschappelijke uitgangspunten te formuleren wordt de landschappelijke context van het Westerterf op drie verschillende schaalniveaus geanalyseerd:

- o Polder Mastenbroek
- o Het lint Kamperzeedijk
- o Westerterf

3.1 Polder Mastenbroek

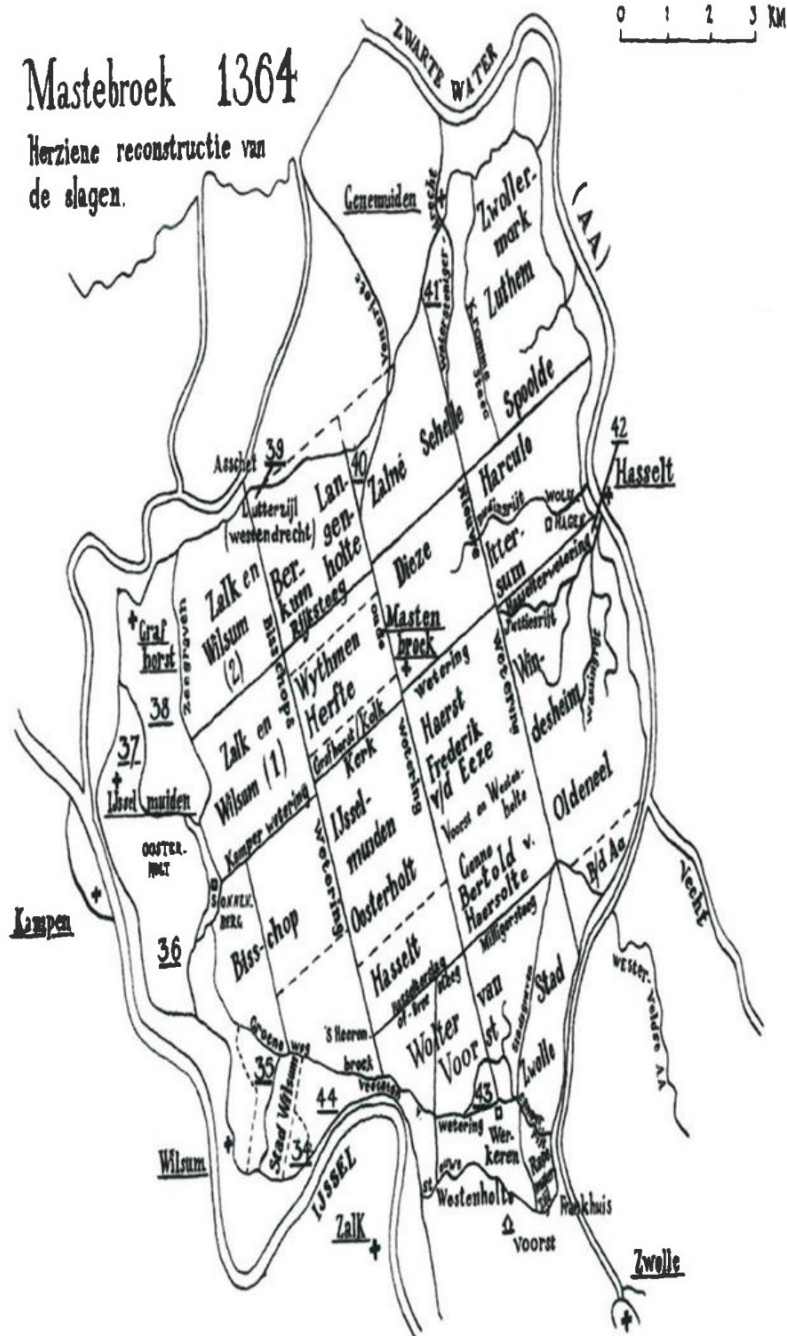
De historische kaart en analysetekening op de volgende pagina tonen de ruimtelijke karakteristieken van polder Mastenbroek.

De volgende uitgangspunten worden op dit schaalniveau meegenomen voor de verkenning op het Westerterf:

- o Het Westerterf wordt opgenomen in de grillige rand van polder Mastenbroek
- o Het stramien van de polder wordt leesbaar gemaakt in de orientatie van de bebouwing
- o Toepassen van streekeigen erftype en beplanting

Mastebroek 1364

Herziene reconstructie van de slagen.



3.2 Het lint Kamperzeedijk

De Kamperzeedijk is de voormalig zeekerende dijk tussen Genemuiden en IJsselmuiden. Naast de waterkerende functie was de dijk ook een belangrijke verbinding in de Hanze-route.

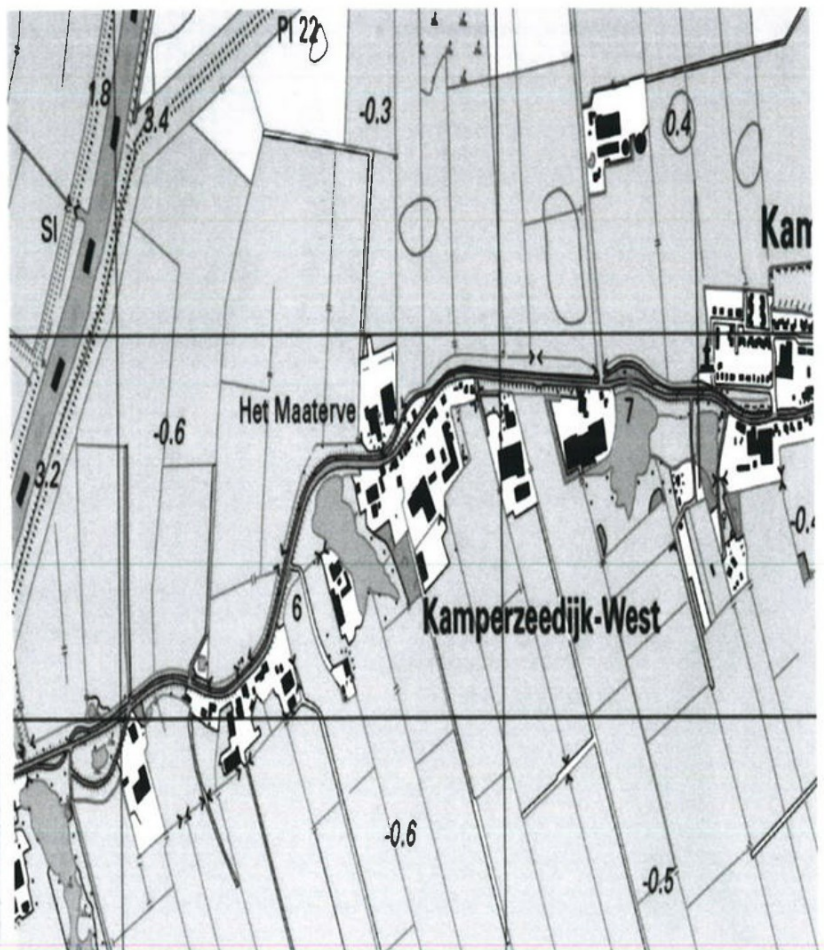
De zeekerende functie (en soms het falen daarvan) is leesbaar in de vele kolken die aan beide zijden van de Kamperzeedijk liggen die zijn ontstaan bij dijkdoorbraken (zie foto onder). Maar ook de opgeworpen terpen die mens en vee bescherming gaven tijdens (bewuste) inundaties zijn bijzondere leestekens in het landschap.

De kaart van 1900 (rechtsboven) toont een uitsnede van de Kamperzeedijk met boerenerven direct aan de dijk of verder in de polder op een terp. Verder zijn de erven omzoomd met beplanting.

Wanneer we deze historische kaart vergelijken met de huidige situatie (rechtsonder) is het lint vooral aan de zijde van polder Mastenbroek verdicht in de lengte en in de diepte. Door functieverandering zijn er veel bedrijfsgebouwen en grotere loodsen aan de dijk gebouwd. Dit zorgt ervoor dat de weidse beleving van de polder is teruggebracht naar doorzichten tussen de erven en bebouwing.

De volgende kaartenreeks beschouwt het Westererf binnen de ruimtelijke context van het lint op de volgende thema's:

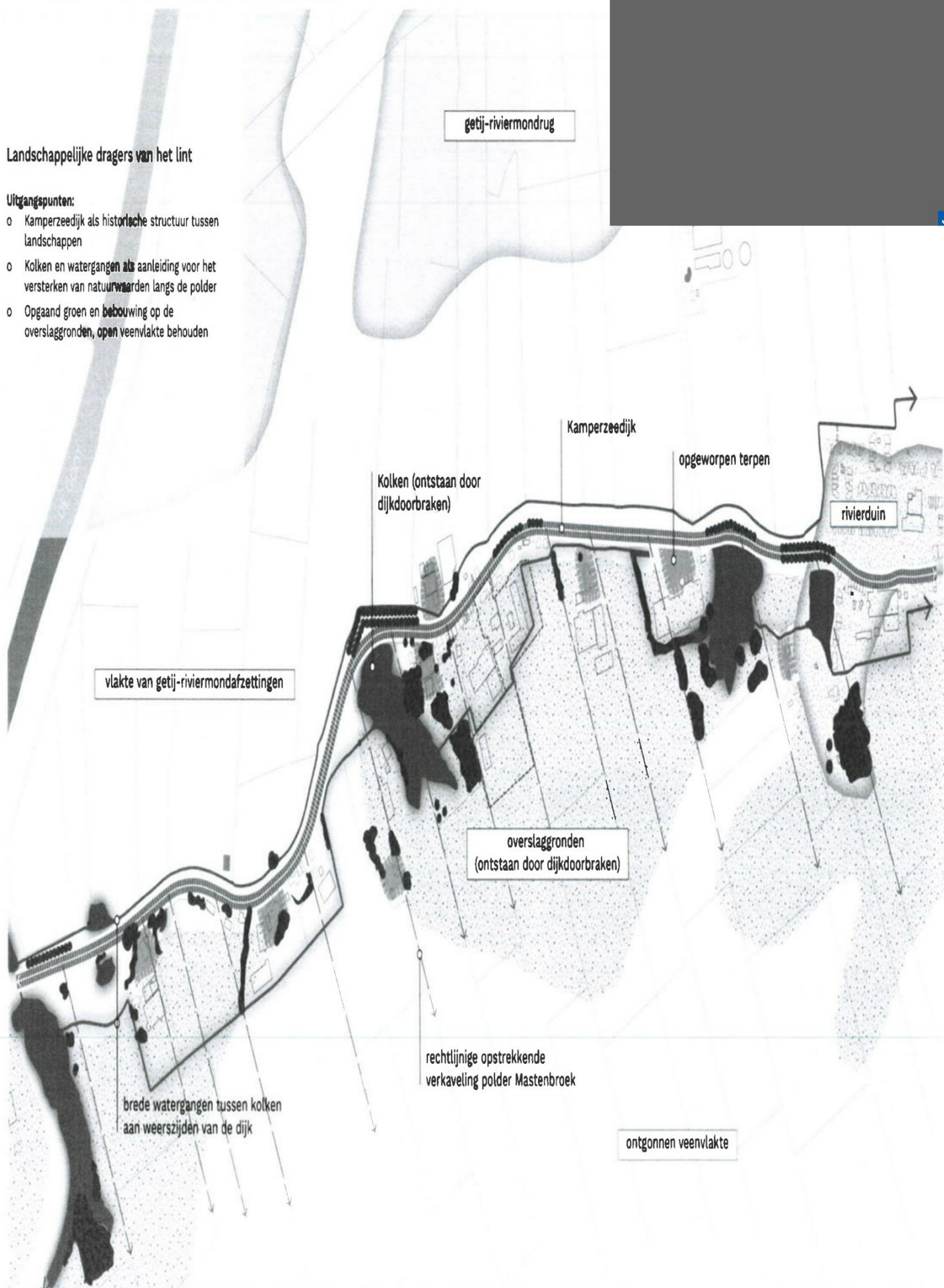
- o Landschappelijke dragers
- o Landschapsbeleving vanaf de dijk
- o Overgang lint - land



Landschappelijke dragers van het lint

Uitgangspunten:

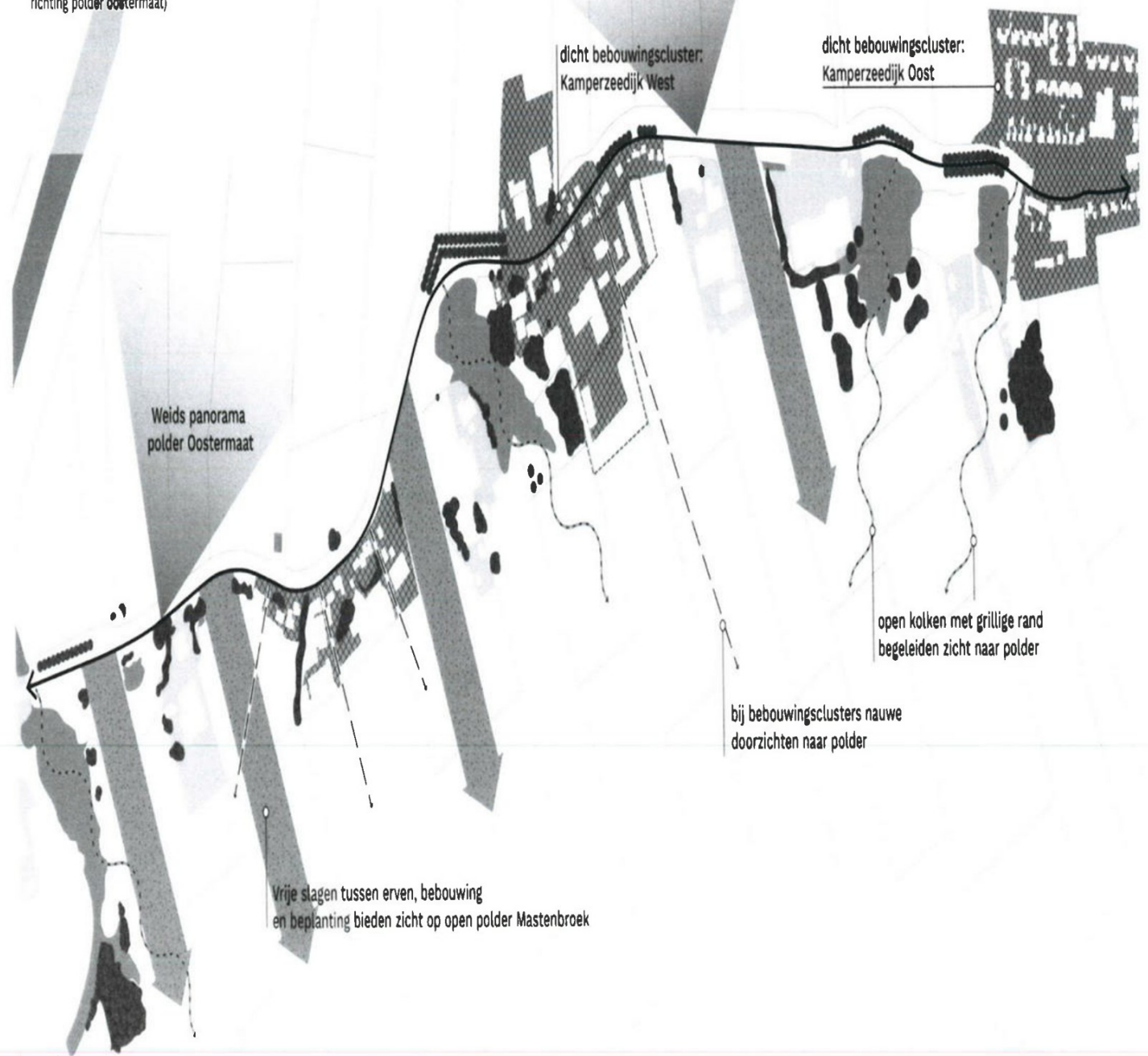
- o Kamperzeedijk als historische structuur tussen landschappen
- o Kolken en watergangen als aanleiding voor het versterken van natuurwaarden langs de polder
- o Opgaand groen en bebouwing op de overslaggronden, open veenvlakte behouden



Landschapsbeleving vanaf de dijk

Uitgangspunten:

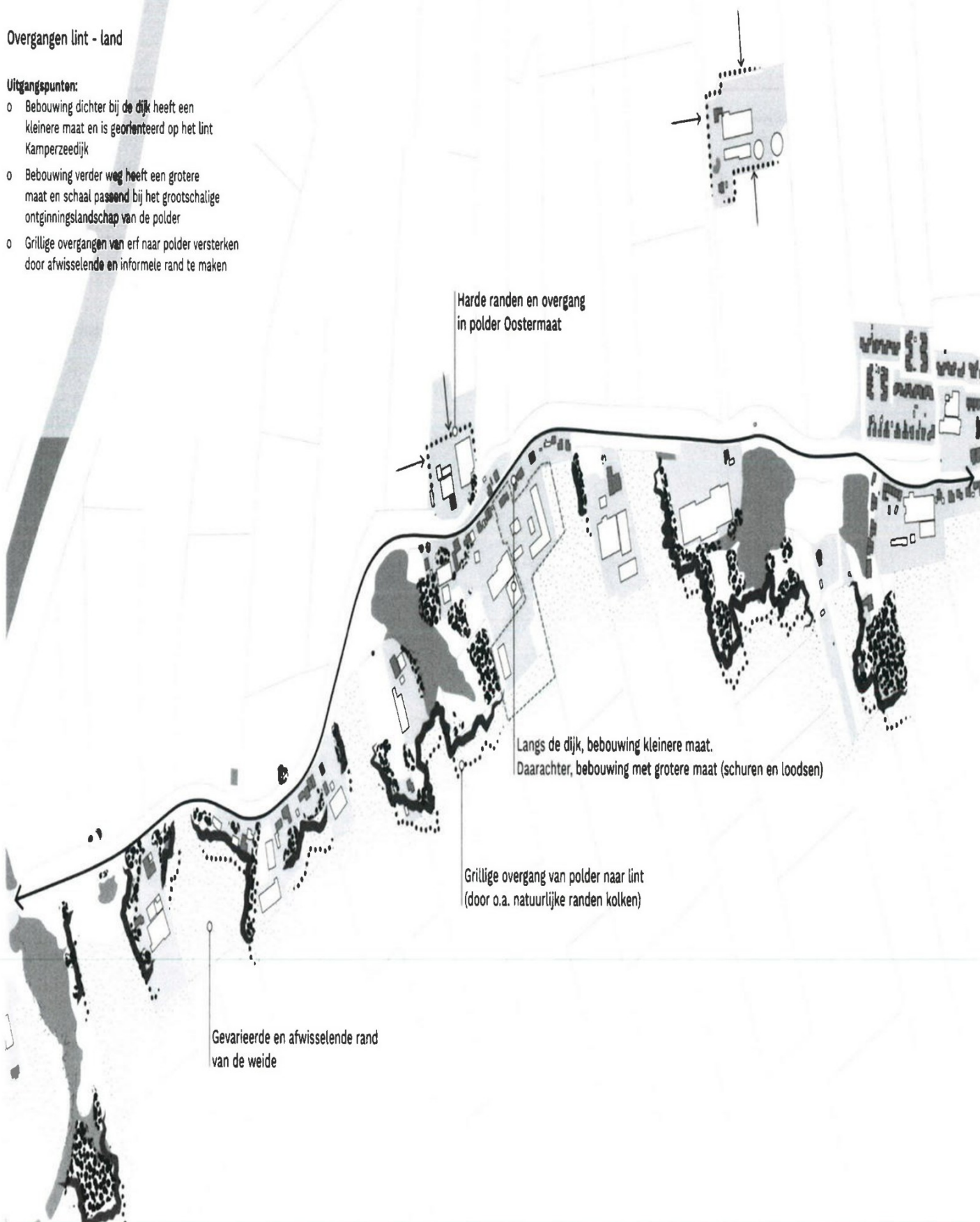
- o De bredere doorzichten naar polder Mastenbroek zoveel mogelijk handhaven en vrijhouden van dichtere structuren en bebouwing
- o Bij bestaande dichte clusters van bebouwing langs het lint, zichtlijnen naar de achterliggende polder Mastenbroek creëren
- o Aansluiten op afwisselende beleving van polder Mastenbroek versterken (open-besloten structuur, in contrast met weidse panorama's richting polder Oostermaat)



Overgangen lint - land

Uitgangspunten:

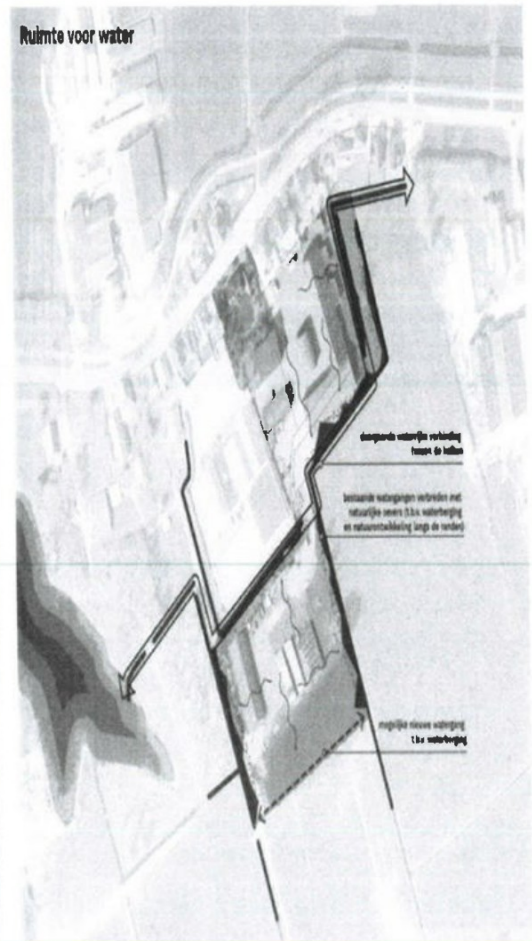
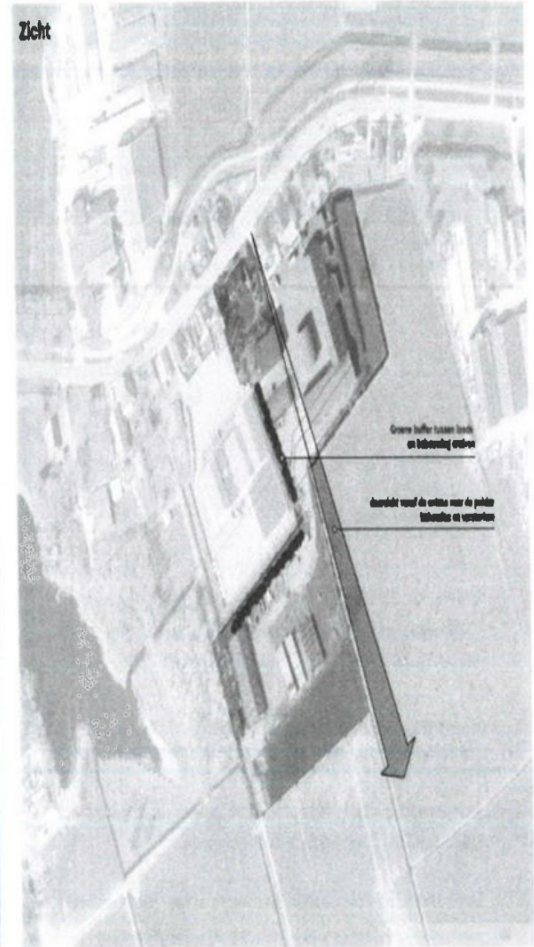
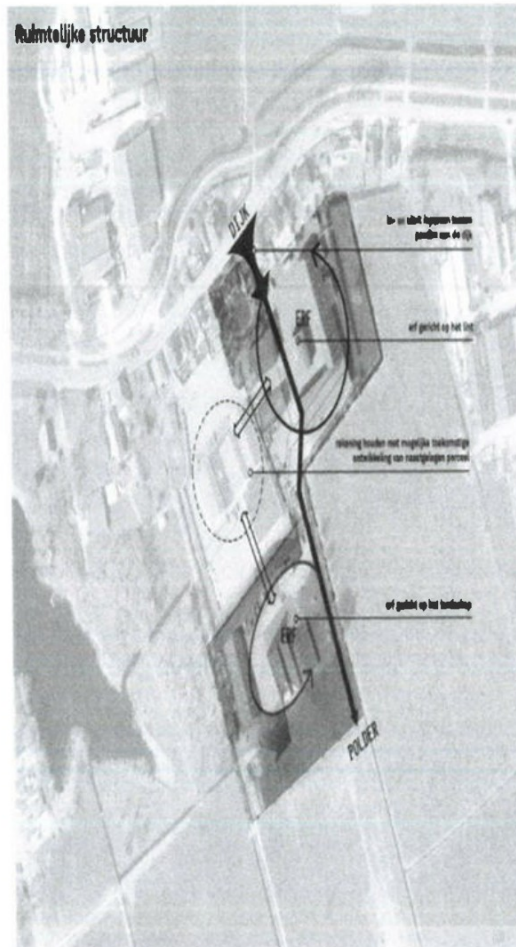
- o Bebouwing dicht bij de dijk heeft een kleinere maat en is georiënteerd op het lint Kamperzeedijk
- o Bebouwing verder weg heeft een grotere maat en schaal passend bij het grootschalige ontginningslandschap van de polder
- o Grillige overgangen van erf naar polder versterken door afwisselende en informele rand te maken



3.3 Het Westererf

Aanvullend op de voorgaande uitgangspunten van het lint, zijn op de schaal van het erf ook enkele ruimtelijke uitgangspunten te formuleren. Deze zijn samengevat in de 4 diagrammen hiernaast.

- o Ontwikkelen van 2 erf-achtige woonmilieus die landschappelijk aansluiten bij de directe context
- o In de ruimtelijke structuur wordt rekening gehouden met een mogelijke ontwikkeling van het naastgelegen perceel
- o Er is ruimte voor water door watergangen te verbreden en bergingscapaciteit te realiseren. Deze waterrijke structuren beleefbaar en zoveel mogelijk openbaar maken
- o Ontwikkeling opnemen in een robuuste landschappelijke 'kraag'. Deze vormt een grillige overgang tussen erf en polder
- o Kansen voor toevoegen recreatieve waarde door integreren wandelpad en inrichten van ontmoetingsplekken langs deze rand
- o Zicht vanaf de oostzijde zoveel mogelijk open houden, verdichten tegen bestaande bebouwing en opgaande groenstructuren aan de westzijde
- o Bestaande centrale zichtlijn/zichtas vanaf de entree naar de polder open houden
- o In- en uitrit inpassen tussen de bestaande panden aan de dijk



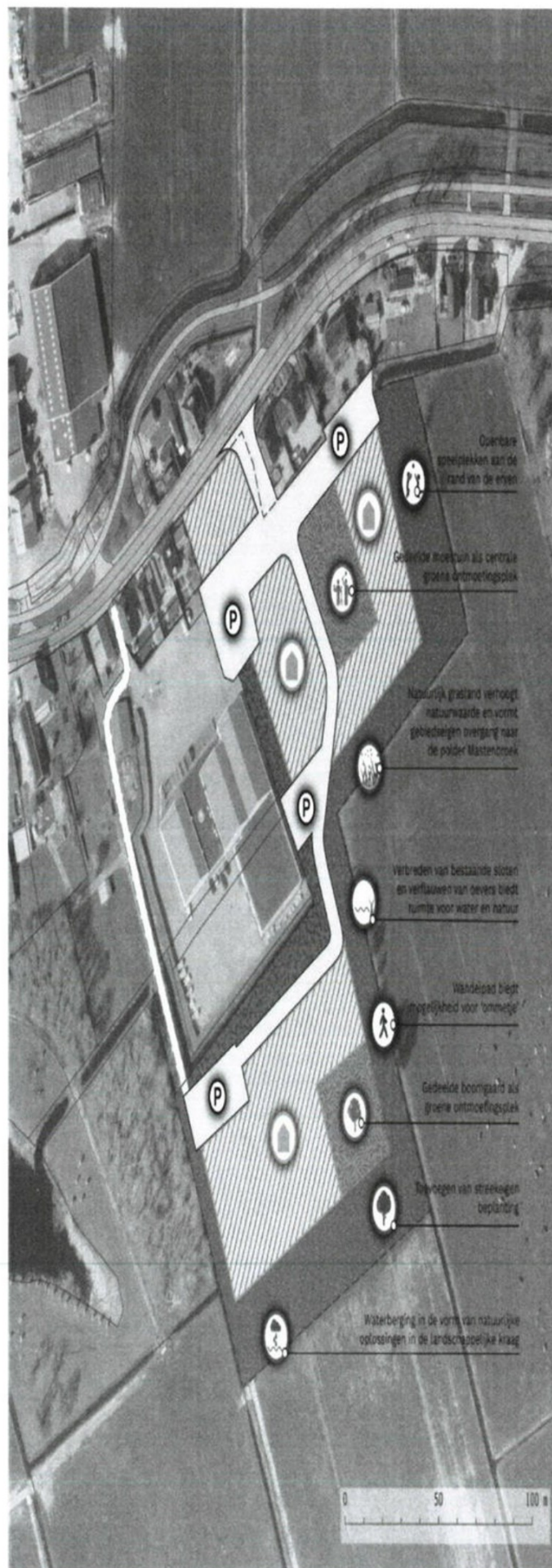
4 Ambities voor Westererf

4.1 Speerpunten

- Een mix van woningtypen bedient de lokale vraag van verschillende doelgroepen van de Kamperzeedijk en versterkt zo de leefbaarheid van het buurtschap
- De lokaal geïnspireerde erfopzet zorgt voor een gemeenschapsgevoel, waar men elkaar ontmoet en ondersteunt
- Groene ontmoetingsplekken (gedeelde moestuin, boomgaard, speelweides, etc.) versterken de sociale cohesie
- Een groenblauwe kraag rondom de erven vormt een aantrekkelijke landschappelijke overgang naar de polder met waarden voor recreatie en natuur
- Het verbreden en verflauwen van bestaande sloten geeft meer ruimte voor waterberging en vergroot de natuurwaarde

4.2 Concept bestemming

Een herontwikkeling vraagt per definitie om een bestemmingswijziging. De afbeelding rechts toont op hoofdlijnen de zonering voor het westererf met daaraan de gekoppelde ruimtelijke ambities.



LEGENDA (BESTEMMING ZONERING)

- woonvlek (mengvorm van woontypen en doelgroepen)
- weg/infrastructuur
- parkerplaats
- groene (gedeelde) ontmoetingsplekken
- groenblauwe landschappelijke kraag
- groene buffer
- calamiteitenroute
- plangrens

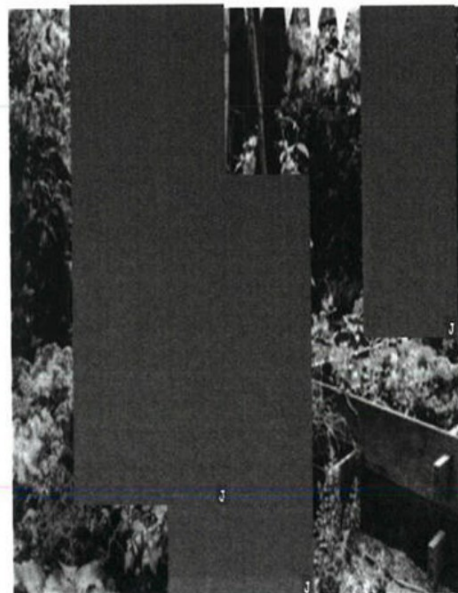
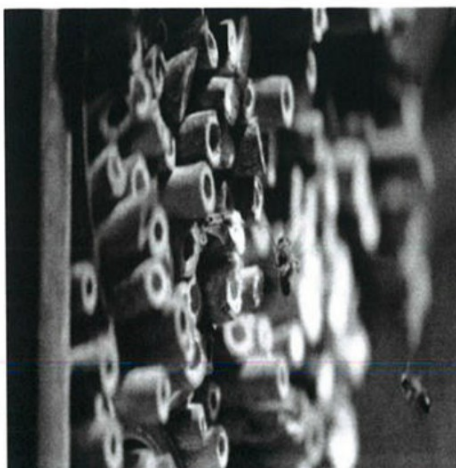
4.3 Planconcept

Buurtschap Westereif is zo ontworpen en bedacht waarin de positieve gezondheid centraal staat. Biedt ruimte aan ouderen, mensen met een beperking, starters, gezinnen en aan alleenstaanden (inclusieve samenleving). Waar noaberschap centraal staat!

Iedereen heeft zijn eigen plek en als je samen iets wilt doen dan kun je dat opzoeken in de collectieve buitenruimten. Voor de kwaliteitsborging van het plan kan o.a. een VvE opgericht worden. De locatie krijgt een bijzondere invulling zoals met een boomgaard, eetbare tuinen en een buurtplek voor binding en ontmoeting. Wonen met een dorps sfeer waar woon en leef plezier te beleven is.

Met de ontwikkeling van de locatie wordt de invulling van een erf voorgesteld met schuren als woningen en kleinschalige hooibergen voor bergingen. De architectuur is zeker passend en voorstelbaar bij het buitengebied. Ervaringen elders in Nederland zijn zondermeer positief te noemen met een dergelijke conceptuele invulling. Verder wordt het plan uitgewerkt onder enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals:

- o Het plan moet landschappelijk ingepast worden met een natuurlijke overgang van het bestaande landschap naar het nieuwe plandeel.
- o De bebouwing moet passend zijn in het landschap, om hieraan te voldoen moet er gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen zoals o.a. hout, riet, steen.
- o Er mogen geen gebouwde erfafscheidingen bij de woningen geplaatst worden, maar er moet gebruikt gemaakt worden van streekeigen beplanting en lage hagen waardoor de openheid van het plan gewaarborgd is (hagen maximaal 1.50 m hoog ten aanzien van de privacy en maximaal 0.60 m ten aanzien van de voorzijde van de woning).
- o Geen gebruik maken van houtenschuttingen, maar juist gebruik maken van streekeigen beplanting. Er mogen geen steigers en hoge beschoeiingen langs de oevers komen maar juist met inzet van natuurlijke oevers en dat geeft een mooie landschappelijke overgang.
- o Om het plangebied zoveel mogelijk autovrij en toegankelijk te houden voor de bewoners moeten aan de randen van het plangebied de parkeerplaatsen gesitueerd worden en omzoomd worden in groene parkeerkoffers.



4.4 Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen in Nederland staat onder druk. Demografische en economische trends hebben geleid tot een situatie waarin de vraag naar woningen groter is dan het aanbod en daarmee een groot tekort op de woningmarkt is ontstaan. Hoe kunnen en willen wij Betaalbaar Wonen voor locatie Westereif mogelijk maken.

De juiste invulling van de locatie met een groter woningaanbod. Bouwen wordt dan efficiënter en dus betaalbaarder. In de grondexploitaties sturen we op betaalbaarheid door rekening te houden met woningtypen, de planopzet en de programmering van (betaalbare) woningen.

- o variatie in woningtypes (appartementen, levensloopbestendige woningen, rijwoningen, rug-aan-rug woningen en vrijstaande woningen) aanbieden, om doorstroming voor de kern Kamperzeedijk stimuleren.
- o gewenste doelgroepen zijn; ouderen, mensen met een zorgvraag, alleenstaande personen, starters en gezinnen.
- o door het aanbieden van huurwoningen voor middeninkomens, verbinden we ons voor langere tijd aan het gebied.
- o toewijzen van woningen aan plaatselijke zoekers, voor het versterken van de identiteit
- o energieneutrale en duurzame woningen aanbieden voor lagere woonlasten per huishouden

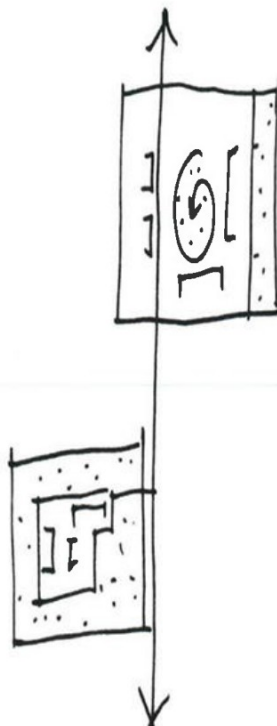
Met als einddoel een passend, leefbaar en gemengd woongebied waar mensen goed kunnen samenleven. Dat alles in nauwe samenwerking met de gemeente en onze partners.

4.5 Stedenbouwkundig plan

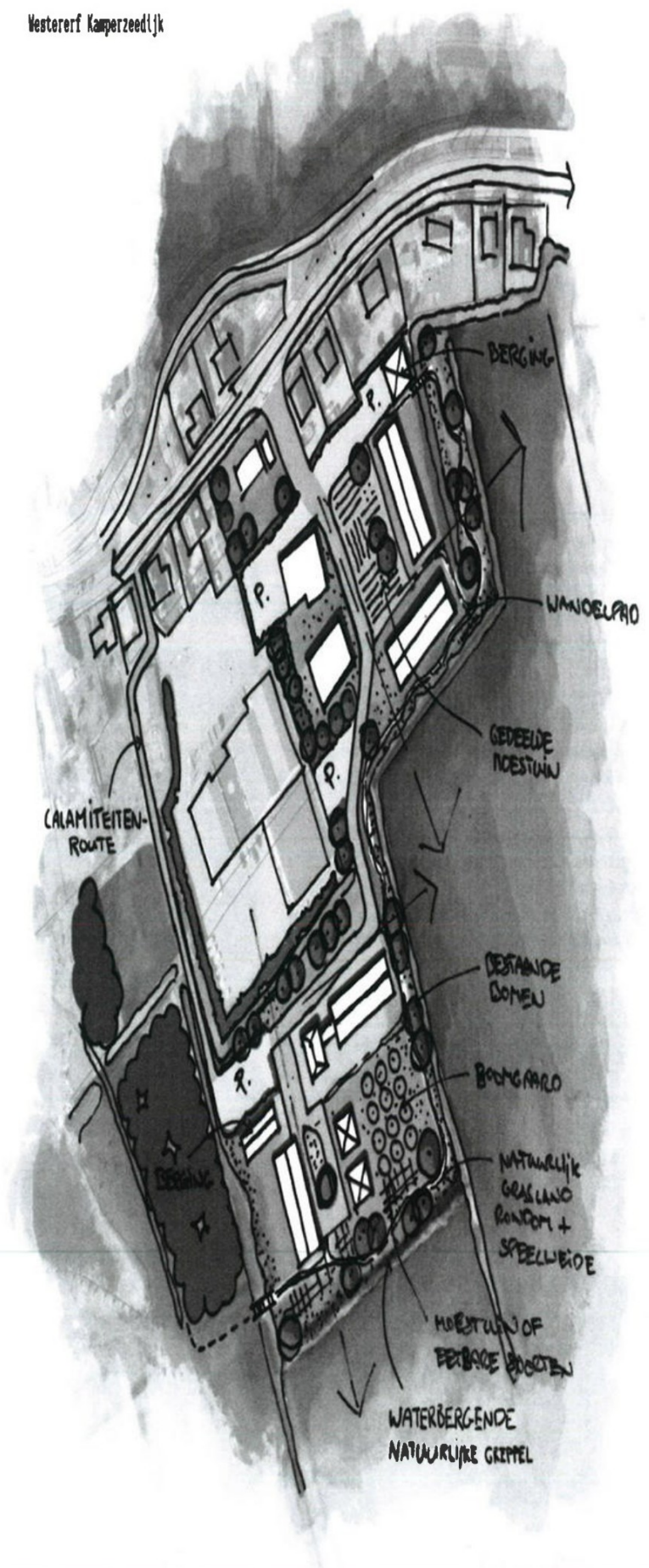
Het stedenbouwkundig plan voor Westererf is tot stand gekomen door meerdere werksessies te organiseren en de gemeente Zwartewaterland te consulteren tijdens meerdere overlegmomenten. Daarnaast zijn meerdere partijen betrokken in het ontwerpproces om zo een gelaagd en goed onderbouwd principeverzoek voor te kunnen leggen.

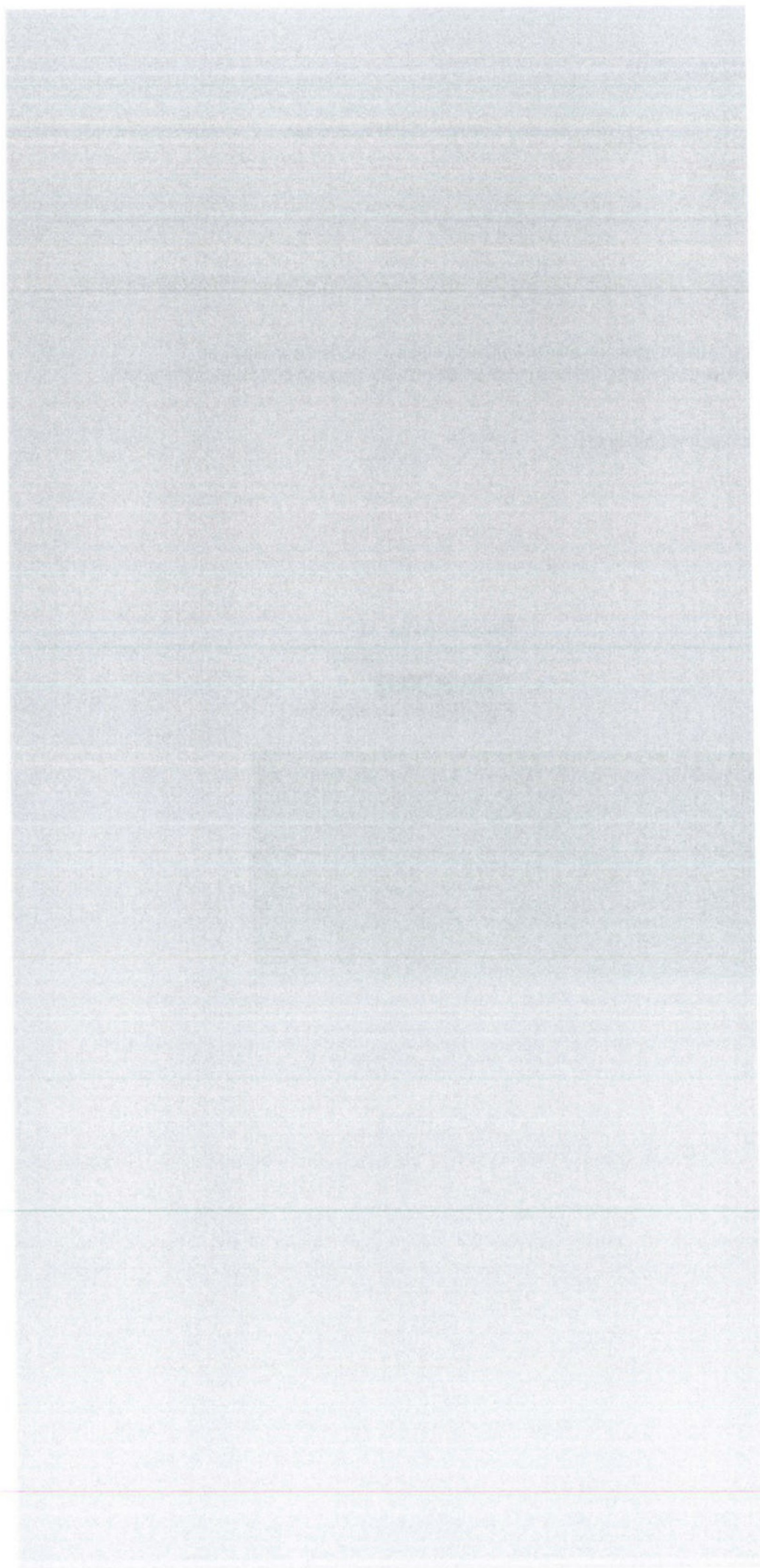
Met Land-id, Cittanova en de Dorpsraad zijn de kaders voor het stedenbouwkundige concept omschreven, welke eerder aan de gemeente is gepresenteerd. Aan de hand van de hiervoor geformuleerde landschappelijke uitgangspunten en een aanvullende variantenstudie, is dit plan herzien en aangescherpt. Dat heeft geresulteerd in de planopzet rechts, waarin nog geen uitspraak wordt gedaan over maten en aantallen, maar wel een indruk geeft van de ruimte-massa verhoudingen en de landschappelijke sfeer van het geheel. Het icoon hieronder is een abstracte verbeelding van het concept:

- Twee erven aan een centrale as van dijk naar polder.
- Naar binnen gekeerd noordelijk erf met centrale moestuin/ ontmoetingsplek.
- Naar binnen gekeerd compact erf aan zuidzijde omkaderd door (eetbaar) toegankelijk landschap.



ruimtelijk concept





Van: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>

Verzonden: 15-03-2023 11:07

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl> ,

[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@koraalvastgoed.nl>

Onderwerp: Westererf Kamperzeedijk

Goedemorgen [redacted] en [redacted]

Naar aanleiding van ons laatste overleg ontvangen jullie bijgaand van ons de besproken voorkeursvariant om intern te bespreken.

Zoals overlegd zal KORAAL eind maart / begin april een officieel principe verzoek (landschappelijke- en stedenbouwkundige analyse + begeleidend schrijven) indienen voor de de ontwikkeling van buurtschap Westererf Kamperzeedijk.

Als er over de bijlage nog vragen zijn horen we het graag

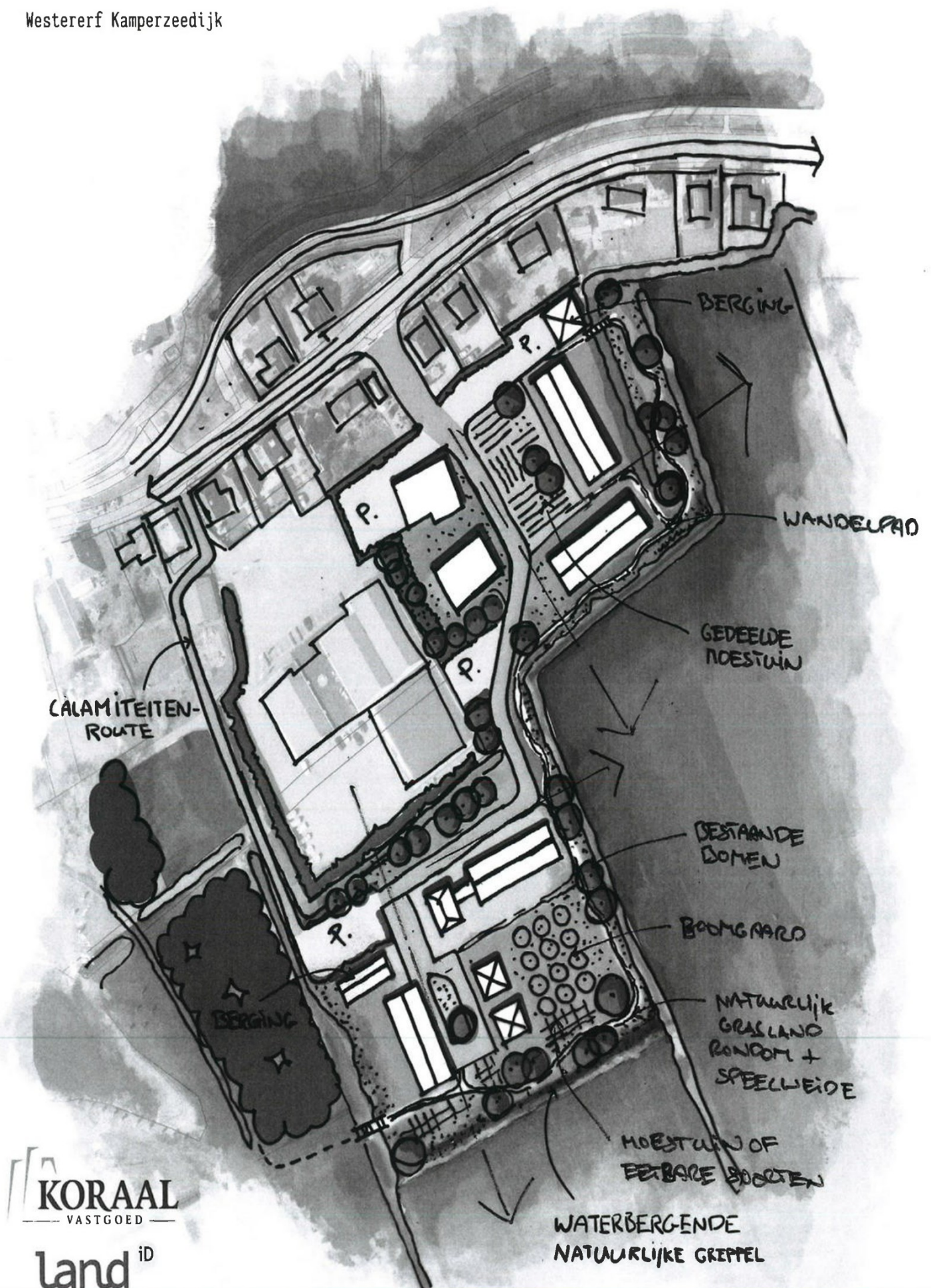
Met vriendelijke groet,

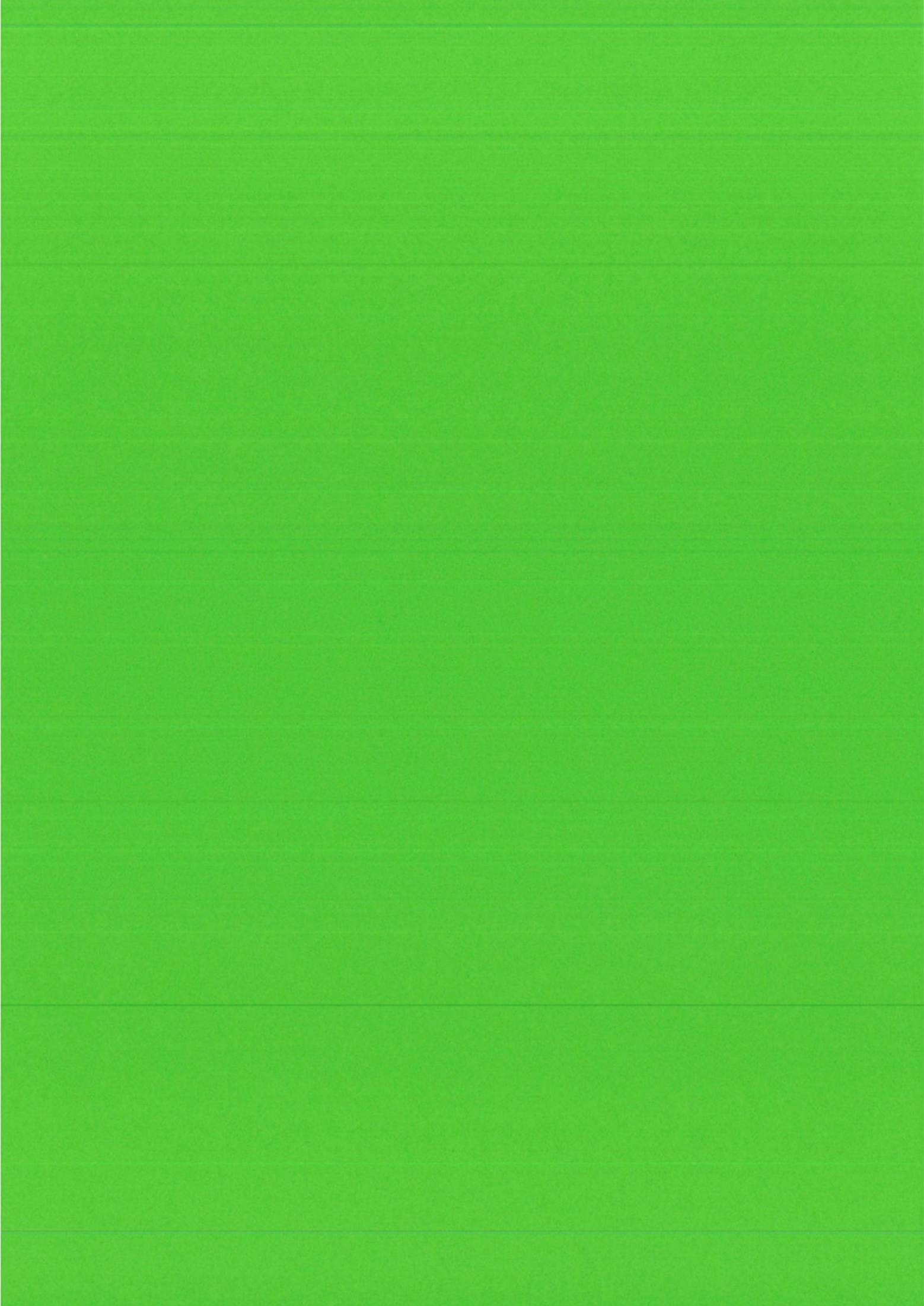
[redacted]



[redacted]
[redacted]
T [redacted]
E [redacted]@koraalvastgoed.nl







Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	FW WesterErf Kamperzeedijk.msg	Deels openbaar	5.1.2e
2	RE Update locatie Westererf.msg	Deels openbaar	5.1.2e
3	RE Vergunning vluchtelingenopvang.msg	Deels openbaar	5.1.2e
4	Vergunning.msg	Deels openbaar	5.1.2e

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Verzonden: 15-03-2022 12:08
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: FW: WesterErf Kamperzeedijk

Ter info. Dit heb ik gemaild naar [redacted]. Denk dat het goed is dat je mee loopt. Vooral even opletten wie wat moet doen, dat wij niet alles in de maag geschoven krijgen.

Succes!

Ik ben telefonische bereikbaar!

Met vriendelijke groet,



buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. [redacted]@zwartewaterland.nl
I. www.zwartewaterland.nl



Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 10:17
Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>
Onderwerp: WesterErf Kamperzeedijk

[redacted]
Aantal punten die besproken moeten worden vanmiddag:

Onder de punten, de plattegrond tot nu toe. Denk dat het handig is dat je dit lijstje uit print en meeneemt, ik heb bewust onder elk punt wat lege regels gelaten, dan kun je daar de opmerkingen schrijven. Als je zelf nog punten hebt, uiteraard bespreekbaar maken. Ik ben telefonische bereikbaar als je vragen hebt.

Land achter de units

We willen naast de units speeltoestellen plaatsen. Daar zit ook de ingang van het land achter de units. Als deze gebruikt moet worden kunnen wij geen speeltoestellen plaatsen. Maar volgens mij kunnen ze van de andere kant hier ook op komen. Wil je dit even navragen?

Verlichting

Wij plaatsen 4 lantaarnpalen. Daarnaast maakt R&S drie verlichting punten aan de gebouwen, zodat het verlicht is tot het centrale gebouw. Wat is de status van R&S? Hoe zit de bediening van dit geheel?

Riooluitbreiding

Zoals afgesproken kunnen de extra units niet bij het persriool op. Er zal een alternatief moeten komen. [redacted] heeft gisteren contact gehad met van Gelder. Die zouden een opvang 'bak' kunnen plaatsen, die steeds leeggepompt moet worden. Wie organiseert dit?

Veiligheid Provinciale weg

Ik wordt vandaag terug gebeld door de provincie. Ik wacht even af waar zij mee komen, daar kunnen we dan op anticiperen. Duidelijk is dat hier echt wat moet gebeuren.

Belijning

Zoals ik net aangaf, wacht ik even op groen licht van [redacted]. Die krijg ik vandaag wel, ik neem dan contact op met dat bedrijf. Wil jij voor nu afstemmen waar en hoe de belijning moet komen?

Afvalcontainer

We moeten een afvalcontainer plaatsen van van Dijk containers. Wie organiseert dit? En waar moet dit komen te staan?

Parkeerplaatsen

Er moeten parkeerplaatsen gereserveerd worden voor het bouwbedrijf Bekro. En voor bezoekers van het WestErf. Overleg even waar dit moet komen? Moeten wij iets met borden doen, of regelen ze dit via Prestige? Ze willen meer via prestige doen, dan creëren ze wel eenheid. Anders wordt het een zootje aan borden.

Afsluiten pad naar units

Ze hadden het gisteren over het afsluiten van het pad. Zodat auto's niet naar achteren kunnen. Kunnen we daar een paaltje plaatsen of een andere oplossing?

Entree units

Er is nu nog een hoge opstap. Hier moet iets voor geregeld worden. Niet te ingewikkeld maken, misschien kunnen we iets met de stelconplaten die achter op het terrein liggen. Als we die er voor leggen? Woensdag heb je een grote kraan voor de toilet en douche unit, die kan dit wellicht wel even doen.



Riolering



Verlichting



Belijning op de weg



Hekwerk



Hoofdgebouw



Units



Toilet / Douche



Speelvoorziening



Met vriendelijke groet,

[Signature]

Coördinator buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038

E. [Email]@zwartewaterland.nl

I. www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 17-03-2022 12:08

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Update locatie Westererf

Hoi [redacted]

Hier een update over de locatie Westererf Kamperzeedijk.

Veiligheid

Afgelopen week is [redacted] samen met HEUTbouw rond geweest om naar de veiligheid te kijken. Hier zijn een aantal puntjes uit gekomen, die zullen we voor zaterdag oppakken. Daarnaast zal vanavond de brandweer langs komen om op locatie te kijken. Mochten zij opmerkingen hebben, pakken we deze uiteraard op. Samen met de provincie heb ik een overleg gehad over de veiligheid van de provinciale weg. Zie bijlage 1. Deze maatregelen worden aangebracht voor zaterdag. [redacted] heeft de bezorgde bewoner hierover geïnformeerd. Ook worden er parkeerplaatsen gerealiseerd voor gebruikers/bezoekers van het Westererf. Ook het bedrijf Bekro krijgt zelf een aantal plekken toegewezen.

Speeltoestellen

Speeltoestellen zijn besteld, zie bijlage 2 voor de toestellen. Deze worden begin april geplaatst. Dit is erg snel gezien de leveringsproblemen die er al twee jaar zijn. Dit zijn toestellen van twee leveranciers die beide 40/50 % korting gaven op hun catalogus prijs. We financieren dit vanuit het buitenruimteplan. Toestellen worden als deze opvang ten einde is elders in Zwartewaterland geplaatst.

Vergunningen

Ik heb contact gehad met [redacted] (tijdelijke) vergunning komt goed. Erg belangrijk dat we de buurt al hebben meegenomen in dit proces. [redacted] stuurt mij vandaag een formulier toe, die ik moet invullen. Geen belemmering om komend weekend 'los' te gaan.

Riolering

Rioolkast en persriool is allemaal aangelegd. R&S zorgt er vandaag voor dat wij stroom in onze rioolkast krijgen. Als dit gelukt is, moeten wij het alleen nog inregelen. Vandaag wordt één unit op het persriool aangesloten. We hebben een duidelijke afspraak gemaakt dat er ook maximaal één unit op het persriool aangesloten mag worden. We zijn druk bezig om te kijken welke oplossing we gaan gebruiken voor de tweede unit. Vanmorgen heb ik een overleg met [redacted] en [redacted] gehad. Toilet/wc units die geleverd zijn, zitten wel een aantal gebreken aan. [redacted] is samen met een installatiebedrijf druk bezig om dit op te pakken.

Verlichting

Masten staan in de grond. R&S maakt vandaag de voeding naar onze rioolkast. Als dit gerealiseerd is, werken de lampen ook.

Belijning

Vanmiddag om 15.00 uur stem ik met [redacted] af waar de belijning moet komen, deze wordt dan morgenochtend aangebracht.

Hekwerk

Hekwerk is inmiddels gerealiseerd. Open plekken die er nu nog zijn, worden afgesloten met bouwhekken.

Units

Vandaag worden de extra units gebracht. Inrichting in de units ligt bij de ondernemers en kerken. Waar nodig ondersteunen wij uiteraard.

Interne WFI

Dit pakket op. Ik zag van de week Pruim automatisering hier al rijden, dit wordt dus opgepakt.

Uitbreiding

College heeft aangegeven dat we gaan uitbreiden, units worden zoals hierboven beschreven al gebracht. Wel goed om samen nog even goed te kijken naar het aantal personen wat er straks is. En of het hoofdgebouw hier op berekend is. Er is een mogelijkheid om in de units extra gezamenlijke ruimtes te maken, dit gaat dan wel ten koste van slaapplekken. Zie opmerking over uitbreiding bij het kopje riolering.

Mochten er nog andere vragen zijn, bel gerust.

Met vriendelijke groet,

[redacted] buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038

E. [redacted]@zwartewaterland.nl
I. www.zwartewaterland.nl



Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: woensdag 16 maart 2022 15:54

Aan: [redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Update locatie Westererf

He [redacted]

Kun jij een korte update geven van de status van de locatie? O.a.

- ☐ Status slaapruimtes;
- ☐ Status verzamelgebouw;
- ☐ Vergunningen;
- ☐ Toegankelijkheid;
- ☐ Veiligheid.
- ☐ E.d.

Je hebt vast nog meer punten. Lijkt me goed om dit morgen in GBT te delen.

Voor wat betreft de uitbreiding: Vanuit de veiligheidsregio werd nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de gezamenlijke ruimtes na een uitbreiding. Voldoet nu prima, maar als er nog meer mensen komen is dit krap. Hoe gaan we hiermee om? Bellen nog wel even..

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider/ Kerncoördinator Genemuiden
T: 14 038

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl



✖ Groene 'pop' met vlag

✖ Bord met tekst + logo
(reflecterend)

✖ Snelheidsmeter

✖ Verkeersbord J37f





Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: 17-03-2022 21:46

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>,
[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

Hoi [redacted]

Zie bijlages. Ik heb nog nooit eerder deze formulieren ingevuld. Als ik iets niet goed gedaan heb, of je hebt aanvullingen laat me dat dan even weten.

Eerste unit is ongeveer 12 x 25 meter. Tweede units ook, zie plattegrond bijlage 'plattegrond uitbreiding units'.

Met [redacted] besproken dat as. Zaterdag 19-3-2022 de eerste tijdelijke bewoners hier zullen verblijven.

Groeten [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator buitendienst

Gemeente Zwartewaterland

Postbus 23, 8060 AA Hasselt

T. 14 038

E. [redacted]@zwartewaterland.nl

I. www.zwartewaterland.nl



Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 14:21

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

Hey [redacted]

Hier het formulier dat ingediend moet worden.

X Is er een plattegrond waar de units op ingetekend kunnen worden.

X foto,s van de units met eventueel maatvoering.

Succes ermee,

Kom je er niet uit mail maar.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vergunningverlener team VTH

T: 14038

[redacted]@zwartewaterland.nl

Gemeente Zwartewaterland

Bezoekadres: Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

Postadres: Postbus 23, 8060 AA Hasselt

www.zwartewaterland.nl

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 10:47

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

Goedemorgen [redacted]

Je geeft aan dat ik even een formulier moet invullen, wil jij deze even mailen? Dan vul ik die vandaag even in.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Coördinator buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. info@zwartewaterland.nl
I. www.zwartewaterland.nl



Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Van: info@zwartewaterland.nl

Verzonden: woensdag 16 maart 2022 08:31

Aan: info@zwartewaterland.nl; info@zwartewaterland.nl

CC: info@zwartewaterland.nl

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

Gr, info@zwartewaterland.nl
We hebben gisteren eea even aan de orde gehad tijdens een overleg met wethouder Rietman. Kort door de bocht; Voor nu lekker doorgaan! Maar wel even een tijdelijke vergunning aanvragen zodat we hiermee wel de bouw gelegaliseerd hebben! Dit kan met een aanvraagformulier. Het tekenwerk wat je al gestuurd hebt ondersteund met aantal foto's dan komt het helemaal goed.

Gr, info@zwartewaterland.nl

Van: info@zwartewaterland.nl

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 11:12

Aan: info@zwartewaterland.nl

CC: info@zwartewaterland.nl

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

Hoi info@zwartewaterland.nl

Zag nu je 2^e mail pas. Zie onderstaande antwoorden, als er vragen zijn, bel of mail gerust.

- ☐ College is hierin meegenomen?

Ja die zijn meegenomen. Het is een initiatief van de ondernemers en kerken uit Genemuiden in samenwerking met de gemeente.

- ☐ Zij staan positief!?

Ja

- ☐ Hoeveel units ga je plaatsen?

Er staan nu 14 units aan elkaar geschakeld. Dit zijn 11 verblijven en 3 opslag kamer. De bedoeling is dat er vanaf donderdag nog een keer hetzelfde geplaatst gaat worden. Zie onderstaande afbeelding.

- ☐ Tijdelijk/permanent voor langere tijd?

De bedoeling is tijdelijk, maar het is niet in te schatten hoe lang dit precies gaat duren. Denk dat jullie beter kunnen inschatten wat de juiste bewoording hierbij is.

- ☐ Zijn omwonenden ook akkoord??

Omwonenden zijn meegenomen. Vorige week zijn we bij de direct aanwonende mensen langs geweest. Ook is de buurtraad van de Kamperzeedijk meegenomen in de ontwikkelingen. Daarnaast is er morgenochtend een inloop voor de gehele Kamperzeedijk voor vragen en ontwikkelingen.

- ☐ Geen gemopper uit de buurt??

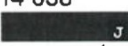
Er was 1 bewoner(aangrenzend aan het perceel) die vragen had. info@zwartewaterland.nl is hier samen met info@zwartewaterland.nl langs geweest. info@zwartewaterland.nl is akkoord, wil alleen goed meegenomen worden in de ontwikkelingen.

-  Riolering
-  Verlichting
-  Belijning op de weg
-  Hekwerk
-  Hoofdgebouw
-  Units
-  Toilet / Douche
-  Speelvoorziening
-  Evt. extra units



Met vriendelijke groet,

 buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038
E. @zwartewaterland.nl
I. www.zwartewaterland.nl




gemeente
Zwartewaterland

Genemuiden • Hasselt • Zwartsluis

Van:  <@zwartewaterland.nl>

Verzonden: dinsdag 15 maart 2022 07:50

Aan:  <@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: RE: Vergunning vluchtelingenopvang

 Ik bespreek het even met  van RO! Dit moet goedkomen!

Even paar vragen;

- ☐ College is hierin meegenomen?
- ☐ Zij staan positief!?
- ☐ Hoeveel units ga je plaatsen?
- ☐ Tijdelijk/permanent voor langere tijd?

- ☐ Zijn omwonenden ook akkoord??
- ☐ Geen gemopper uit de buurt??

Van: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Verzonden: maandag 14 maart 2022 18:12

Aan: [redacted] <[redacted]@zwartewaterland.nl>

Onderwerp: Vergunning vluchtelingenopvang

Goedemiddag [redacted]

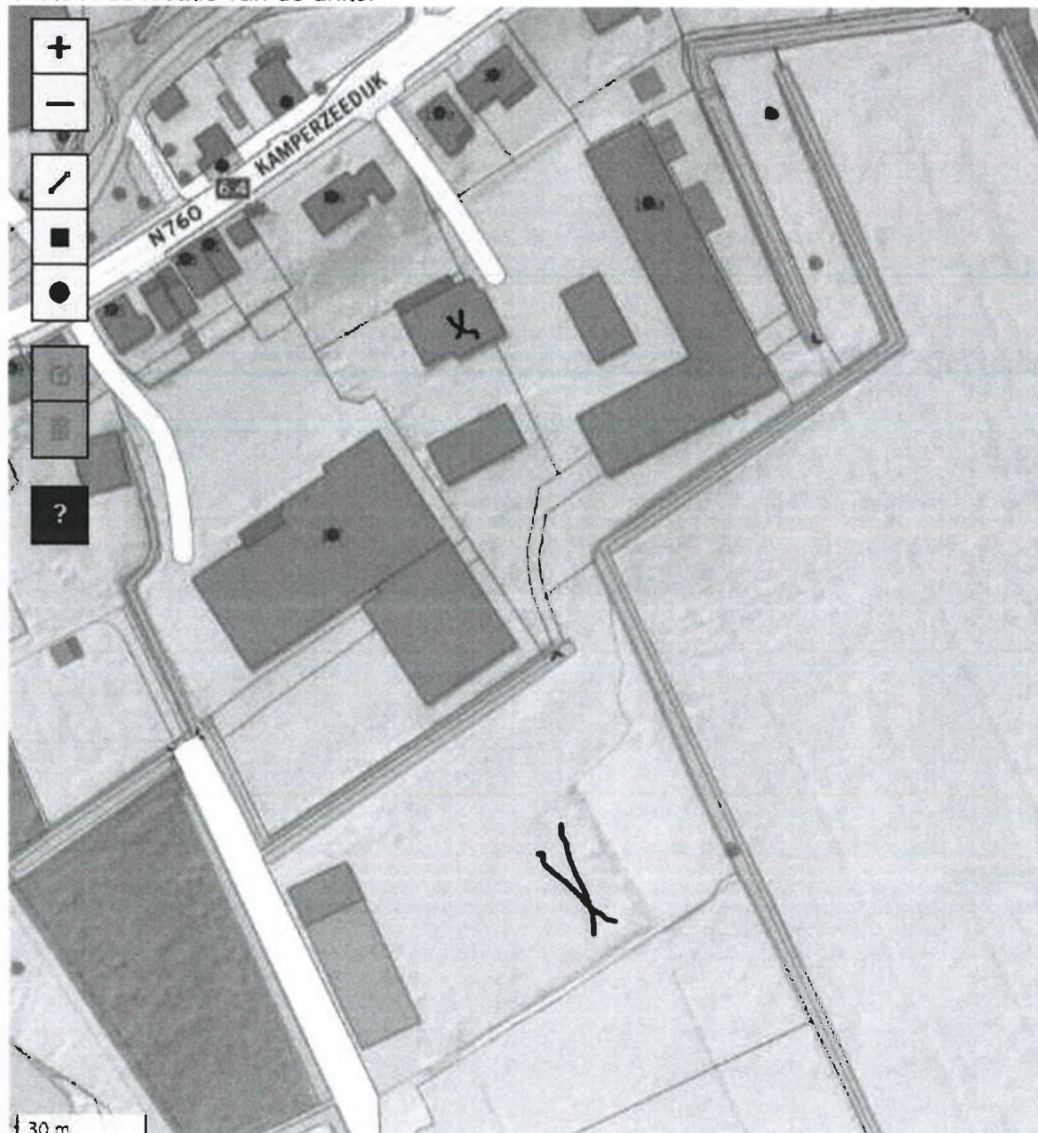
Ik heb je vanmiddag telefonische proberen te bellen. Bij deze even een mail, ik ben morgen telefonische bereikbaar. Wij zijn bezig met een (tijdelijke) opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne. Moeten we hier ook een vergunning voor aanvragen? Kunnen we hier morgen even contact over hebben?

Alvast bedankt!

Kamperzeedijk 115a

Kleine X het kantoor wat centrale plek wordt om te eten en te ontspannen.

Grote X de locatie van de units.



Met vriendelijke groet,

[redacted]
Coördinator buitendienst

Gemeente Zwartewaterland
Postbus 23, 8060 AA Hasselt
T. 14 038

E. [redacted]@zwartewaterland.nl
I. www.zwartewaterland.nl



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer

Aanvraagnaam

Vluchtelingenopvang Westeref Kamperzeedijk

Uw referentiecode

Ingediend op

17-3-2022

Projectomschrijving

Vluchtelingenopvang Westeref Kamperzeedijk

Gefaseerd indienen

☐ Ja
☒ Nee

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Nawoord en ondertekening

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Geslacht

- ☐ Man
☐ Vrouw
☐ Niet bekend

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

2 Verblijfsadres

Postcode

Huisnummer

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Woonplaats

Adres

3 Correspondentieadres

Adres

4 Contactgegevens

Telefoonnummer

E-mailadres

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer

54552907

Vestigingsnummer

(Statutaire) naam

Gemeente Zwartewaterland

Handelsnaam

2 Contactpersoon

Geslacht

Voorletters

Voorvoegsels

Achternaam

Functie

Coördinator Buitendienst

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode

8061 CB Hasselt

Huisnummer

2

Huisletter

Huisnummertoevoeging

Straatnaam

Telvorenstraat

Woonplaats

Hasselt

Adres

Telvorenstraat 2, 8061 CB Hasselt

4 Correspondentieadres

Adres

██████████ J

5 Contactgegevens

Telefoonnummer

06 ████████ J

Faxnummer

E-mailadres

██████████ J @zwartewaterland.nl

Adres berichtenbox

Locatie

1 Locatieaanduiding

Locatie waar de werkzaamheden plaatsvinden

- ☒ Adres
☐ Kadastraal perceelnummer
☐ Locatie op Noordzee, Waddenzee of IJsselmeer

2 Adres

Postcode

J Genemuiden

Huisnummer

115

Huisletter

Huisnummertoevoeging

A

Straatnaam

Kamperzeedijk

Plaatsnaam

Genemuiden

Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?

- ☐ Ja > Specificeer hieronder de locatie(s)
☒ Nee

Specificatie locatie

Erf Kamperzeedijk 115 A

Toelichting op locatie

Achter op het erf van Kamperzeedijk 115, zie bijgevoegde plattegrond

3 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente

Gemeente Zwartewaterland

Kadastrale gemeente

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
☐ Beheersverordening
☐ Exploitatieplan
☐ Regels op grond van de provinciale verordening
☐ Regels op grond van een AMvB
☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Er worden units geplaatst waar vluchtelingen tijdelijk verblijven. Gedeelte wordt aangesloten op het persriool en gedeelte wordt aangesloten op een nog aan te leggen septictank.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Is gebruikt door een bouwbedrijf. Perceel is onlangs veranderd van eigenaar. Die gebruikte het nog niet.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Kantoor wordt gebruikt als hoofdgebouw. Mensen kunnen hier eten en samen komen. Units zijn ingericht als slaapvertrekken.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Er zullen meerdere mensen hier tijdelijk wonen.

② Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☒ Ja > Vul hieronder eerst in hoeveel hele jaren het beoogde gebruik duurt en vervolgens het aantal maanden (bijvoorbeeld: 0 jaren en 6 maanden of 1 jaar en 3 maanden)
☐ Nee

Hoeveel hele jaren duurt het gebruik?

2 jaren

Hoeveel maanden duurt het gebruik?

24 maanden

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☒ Ja
☐ Nee

Geef aan waarom en de mate waarin wordt afgeweken van het exploitatieplan.

Door de vluchtelingenstroom hebben de kerken en ondernemers in samenwerking met de gemeente een locatie ingericht voor vluchtelingenopvang.

Formulierversie
2020.01

Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.

24 maanden

Formulierversie
2020.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Is nu nog niet in te schatten. Omdat het een project vanuit de
kerken, ondernemers en gemeente is.

Wet open overheid

Wijziging(en) op nader te bepalen datum(s); laatste bekendgemaakt in 2024. Zie het [overzicht van wijzigingen](#).

Geraadpleegd op 06-06-2024.

Geldend van 01-04-2023 t/m heden

Artikel 5.1. Uitzonderingen

- 1 Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in [paragraaf 3.1](#) onderscheidenlijk [paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming](#), tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene openbaar zijn gemaakt;
 - e. nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in [artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming](#), tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt.
- 2 Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;
 - g. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
 - h. de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage;
- 3** Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.
- 4 Openbaarmaking kan tijdelijk achterwege blijven, indien het belang van de geadresseerde van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie dit kennelijk vereist. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.
- 5 In uitzonderlijke gevallen kan openbaarmaking van andere informatie dan milieu-informatie voorts achterwege blijven indien openbaarmaking onevenredige benadeling toebrengt aan een ander belang dan genoemd in het eerste of tweede lid en het algemeen belang van openbaarheid niet tegen deze benadeling opweegt. Het bestuursorgaan baseert een beslissing tot achterwege laten van de openbaarmaking van enige informatie op deze grond ten aanzien van dezelfde informatie niet tevens op een van de in het eerste of tweede lid genoemde gronden.
- 6 Het openbaar maken van informatie blijft in afwijking van het eerste lid, onderdeel c, in geval van milieu-informatie eveneens achterwege voor zover daardoor het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde belang ernstig geschaad wordt en het algemeen belang van openbaarheid van informatie niet opweegt tegen deze schade.
- 7 Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op milieu-informatie die betrekking heeft op emissies in het milieu.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen