

Portefeuillehouder 5. Weth. H. Rietman advies van : [J] - [J] datum advies : 11 juni 2024 n.a.v. brief d.d. JOIN-nr. : B&W 13359 Advies ingewonnen: ☒ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c a*	Eenheid Externe Dienstverlening Onderwerp: Intentieovereenkomst woningbouw Westererf Voorgesteld besluit: 1. Akkoord te gaan met de intentieovereenkomst met Koraal Ontwikkeling
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 | ☒ Concept intentieovereenkomst |
| ☐ beleidsnota | ☐ ... |
| ☐ concept raadsvoorstel en –besluit | ☐ ... |
| ☐ raadsbrief | |
| ☐ persbericht | |
| ☐ tekst voor bekendmaking | |
| ☐ begrotingswijziging | |

Overleg gepleegd met:

- ☒ Portefeuillehouder Wethouder Rietman in PFO d.d. 10 juni 2024
- ☒ Check van team Vastgoed, [REDACTED] 
- ☒ Extern:  Vastgoed

Onderwerp

Intentieovereenkomst woningbouw Westererf

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de intentieovereenkomst met Koraal Ontwikkeling

Aanleiding

Op 18 juli 2023 heeft uw college besloten een positieve grondhouding in te nemen ten aanzien van het principe verzoek van Koraal Vastgoed inzake de planontwikkeling van woningen op het zg. 'Westererf' aan de Kamperzeedijk 115a in Genemuiden, 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;
 - o een definitief stedenbouwkundig programma waarbij breed ingezet wordt op thema's als verkeer, groen, duurzaamheid, klimaatadaptatie, parkeren, etc;
 - o lokale toewijzing;
 - o borging van het buurtgevoel, bijvoorbeeld in een vereniging van eigenaren die het terrein beheert;
 - o 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.

Bovenstaande is op diezelfde dag middels een brief schriftelijk meegedeeld.

Ondertussen is ambtelijk overleg met de ontwikkelende partij geweest, dat heeft geleid tot een concept intentieovereenkomst zoals in bullit 1 van uw voorwaarden is opgenomen.

In dit advies wordt u geïnformeerd over de voorliggende concept intentieovereenkomst en wordt op specifieke punten uit deze concept intentieovereenkomst nadere context beschreven.

Beoogd effect

In de overeenkomst leggen partijen op hoofdlijnen belangrijke afspraken en doelen vast.

Argumenten

1.1 In deze intentieovereenkomst wordt een periode vastgelegd waarbij vergelijkbare ontwikkelingen worden uitgesloten.

Het is belangrijk om voorafgaand aan het inhoudelijke proces met elkaar af te spreken en vast te leggen wat partijen van elkaar kunnen verwachten. De rollen en verantwoordelijkheden van partijen worden daarom in deze intentieovereenkomst aan elkaar uitgesproken, opgeschreven en ondertekend. Speciale aandacht is er voor de private ontwikkeling van Koraal die de nodige investeringen vraagt en dat gezien de omvang van de gemeenschap er geen ruimte is voor een vergelijkbare ontwikkeling gedurende dezelfde periode. Dat wordt middels art. 4.4 deels uitgesloten. Aan deze uitsluiting is een termijn van 10 jaar opgenomen.

Kanttekeningen

1.1 Ten aanzien van het aanwezige drukriool dient nader onderzoek gedaan te worden.

Ten aanzien van het bestaande drukriool aan de Kamperzeedijk is aan de ontwikkelaar meegedeeld dat deze 'vol' zit. Dat betekent dat het bestaande drukriool voor wat betreft de capaciteit om vuilwater te verwerken is bereikt. Er kunnen geen extra (huis)aansluitingen meer bij. In de intentieovereenkomst is bij 'Nemen het volgende in aanmerking' onder F opgenomen dat Koraal hiermee bekend is en dat Koraal op eigen kosten onderzoek hiernaar doet. In de anterieure overeenkomst zal, na bespreking van het onderzoek en de mogelijke oplossingen het kostenverhaal geregeld worden. Tevens is dit bij artikel 10 'bijzonder bepalingen' genoemd.

Randvoorwaarden

- Financiën
Nvt
- Communicatie en participatie
Met Koraal is gesproken over de inhoud van deze overeenkomst.
Indien gewenst door uw college en/of ontwikkelaar kan externe communicatie gedaan worden bij of naar aanleiding van het ondertekening moment.
- Duurzaamheid
Nvt
- ICT
Nvt
- Planning
Indien u conform advies besluit, zal een datum voor de ondertekening ingepland worden.

Besluitenlijst College van B&W

Datum	18-06-2024
Tijd	9:00 - 13:00
Locatie	Cellemuiden
Voorzitter	Burgemeester
Aanwezigen	Eddy Bilder, Harrie Rietman, Maarten Slingerland, Jan van der Poel en Susan van der Zwaag

Vaststellen besluitenlijst vorige vergadering

Besluit:

Besluitenlijsten akkoord

1 EB Jaarverslag 2023 Overijsselse Ombudsman

Besluit:

Het jaarverslag 2023 van de Overijsselse Ombudsman voor kennisgeving aan te nemen.

2 EB Jaarverslag klachtbehandeling 2023

Besluit:

Het jaarverslag 2023 klachtbehandeling voor kennisgeving aan te nemen.

3 MS Beslissing op bezwaar P-wet cl. 15911

Besluit:

1. Het besluit van 12 december 2023 niet te herroepen;
2. Het bestreden besluit van 12 december 2023 in heroverweging in stand te laten.

4 MS Beslissing op bezwaar P-wet cl. 23667

Besluit:

1. Het besluit van 14 december 2023 niet te herroepen;
2. Het bestreden besluit van 14 december 2023 in heroverweging in stand te laten.

5 MS Brief aan Rijkswaterstaat Oost- Nederland inzake overtollig stellen van gedeelte dode arm Meppelerdiep te Zwartsluis

Besluit:

1. Akkoord gaan met bijgevoegde brief inzake het overtollig stellen van het rechter gedeelte van de dode arm Meppelerdiep inclusief Staphorstersluis en deze brief te versturen naar Rijkswaterstaat Oost-Nederland.

6 MS Collegevoorstel vestiging recht van opstal ten behoeve van laadpalen voor EBS Public Transportation

Besluit:

Toestemming te verlenen aan de eigenaren van de percelen B 1738, 1778 en 1744 in Zwartsluis, zodat zij het perceel kunnen bezwaren met een zakelijk recht (lees: recht van opstal).

7 MS Uitruiel eigendommen G. Terwel

Besluit:

Voorgesteld besluit:

1. Oude afspraken en toezeggingen van een voormalig wethouder te honoreren door het aanbieden van: met gesloten beurzen een perceel grond voor de Kerkstraat 14/16 van circa 13 m2 en de Molenstraat (57 m2) te ruilen tegen een perceel grond aan de Stationsweg van circa 25 m2;
2. De kosten van deze verrekeningen zijn voor de gemeente evenals de realisatie en inrichting van de twee privé parkeerplaatsen aan de Stationsstraat
3. In te stemmen met de verkoop van een perceel grond aan de Westeinde van ca381 m2 grond met groenbestemming tegen een prijs van €15,=per vierkante meter excl btw met een nabetalingsregeling indien de bestemming wordt omgezet naar wonen (€275,= per m2). De overige kosten voor de overdracht zijn voor koper
4. In te stemmen met de verkoop van een perceel grond aan de Kranerweerd van ca 183m2 grond met industriebestemming tegen een prijs van €100,= per vierkante meter excl btw. De overige kosten voor de overdracht zijn voor koper

8 MS JP Dashboard Q1 2024

Besluit:

1. Kennis te nemen van de rapportage Sociaal Domein Q1 2024;
2. In te stemmen met het raadsvoorstel rapportage Sociaal Domein Q1 2024.

9 JP Herziening besluit op bezwaar MOB m.b.t. handhaving asfaltcentrale MIO in Hasselt

Besluit:

1. Het verzoek om handhaving van MOB afwijzen.
2. MIO geen last onder dwangsom opleggen voor de emissiegrenswaarde van PAK's o.g.v. Omgevingswet en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
3. De raad informeren volgens de bijgevoegde concept raadsbrief.

10 JP kamerbewoning in relatie tot bestemmingsplan

Besluit:

Aanhouden

11 HR Aanwijzen Kerkwetering 7 in Mastenbroek als gemeentelijk monument

Besluit:

Aanhouden

De brief mag aangepast en daarna opnieuw aanbieden.

12 HR asbestlening

Besluit:

- 1 De verordening verzilverlening en maatwerklening asbest inclusief voorbeeld toewijzingsbrief aan de raad ter besluitvorming voorleggen
2. De verordening voordat deze naar de raad gezonden wordt eerst ter goedkeuring voor te leggen aan de Svn
- 3 Akkoord gaan met de raadsbrief voortgang asbestsanering
- 4 In te stemmen met het concept persbericht
- 5 In te stemmen met brief voor particulieren met meer dan 35m2 asbest

13 HR Westererf Intentieovereenkomst

Besluit:

Akkoord te gaan met de intentieovereenkomst met Koraal Ontwikkeling

INTENTIEOVEREENKOMST

Koraal Ontwikkeling B.V.



en de

Gemeente Zwartewaterland



Betreffende de ontwikkeling van een woonerf op projectlocatie WESTERERF

Aan de Kamperzeedijk 115a en 119 in Genemuiden

JOIN int.st. 12181
11 juni 2024

INTENTIEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

1. de gemeente Zwartewaterland, kantoorhoudende aan Telvorenstraat 2, 8061 CB te Hasselt, postadres: postbus 23, 8060 AA Hasselt, krachtens het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, E.J. Bilder, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders met kenmerk 13359, d.d. 18-06-2024, hierna te noemen: "**gemeente**";
2. Koraal Ontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Genemuiden, kantoorhoudende Nijverheidstraat 37, 8281 JD, Genemuiden, welke vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 05078888, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] hierna te noemen: "de ontwikkelaar en/of Koraal",

Partij 1 en 2 hierna gezamenlijk te noemen: "Partijen",

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- (A) Koraal de wens heeft om binnen het projectgebied 'Westererf' circa 50 wooneenheden voor eigen rekening en risico te realiseren, kadastraal bekend als Genemuiden sectie Kadastrale aanduiding → nadere uitwerking van percelen volgt in de anterieure overeenkomst;
- (B) De locatie is geheel in eigendom van Koraal;
- (C) De gemeente heeft een principebesluit genomen om onder voorwaarden mee te werken aan de realisatie van de ontwikkeling 'Westererf', zoals weergegeven in de tekening die is toegevoegd als bijlage 1a en de bijbehorende brief naar aanleiding van besluitvorming door het college van burgemeester & wethouders d.d. 18 juli 2023, bijlage 1b;
- (D) De gemeente bereid is mee te werken aan het onderzoek van Koraal naar de haalbaarheid van zijn plannen;
- (E) Koraal stelt plannen op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd. Om deze redenen wensen Partijen in deze Intentieovereenkomst ("Overeenkomst") de eerste afspraken te maken over de te zetten vervolgstappen vast te leggen zodat dit uitmond in een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Anterieure Overeenkomst (AO);
- (F) Partijen zijn ermee bekend dat het drukriool op de Kamperzeedijk vol is en hier geen aansluitingen meer bij gerealiseerd kunnen worden. Partijen zullen in overleg bepalen op welke wijze voor het plan Westererf in riolering voor de nieuw te realiseren woningen kan worden voorzien en welke aanpassingen c.q. aanlegwerkzaamheden in dat kader vereist zijn. Een en ander met goedkeuring van betrokken overheden. Kosten van dit onderzoek komen ten laste van Koraal. De uitkomsten zullen besproken worden. De kosten verdeling wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Het doel van deze overeenkomst is om afspraken en vervolgstappen nader uit te werken tussen partijen en vast te leggen dat en op welke wijze zij wensen te komen tot de ontwikkeling en realisatie van het plan 'Westererf' inclusief het toekomstig openbaar gebied en daarover een anterieure overeenkomst wensen te sluiten. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling en de planrealisatie door en voor rekening en risico van Koraal tot stand komt.

De anterieure overeenkomst zal gesloten worden nadat de door Koraal opgestelde plannen en onderzoeken zoals in artikel 5.1 bedoeld, zijn beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente.

ARTIKEL 2 PLANVORMING

Partijen zullen in het kader van deze overeenkomst allereerst overeenstemming trachten te bereiken over:

- a) de uitgewerkte plannen van Koraal zoals omschreven in artikel 5; Ten slotte zullen partijen overeenstemming trachten te bereiken over;
- b) een anterieure overeenkomst, waarin de onder a. vermelde stukken als uitgangspunten meegenomen en nader uitgewerkt worden en het kostenverhaal is opgenomen;
- c) Het faciliteren en verder exploiteren van de opvanglocatie voor binnen locatie WESTERERF of op een locatie welke in eigendom is van Koraal Vastgoed of gelieerde vennootschap.

ARTIKEL 3 OVERLEGSTRUCTUUR EN PLANNING

- 3.1 Partijen treden op regelmatige basis met elkaar in overleg over de voortgang van de plannen.
- 3.2 Partijen zijn met betrekking tot de planvorming van het Project een planning overeengekomen. Partijen zullen zich maximaal inspannen om deze planning na te komen.
- 3.3 Indien omstandigheden daartoe aanleiding geven, zal de Planning in overleg worden aangepast. Deze aanpassing is alleen geldend indien beide Partijen daarmee schriftelijk instemmen. Indien beide Partijen met de aangepaste Planning schriftelijk hebben ingestemd, zal deze nieuwe Planning de eerdere Planning vervangen.
- 3.4 Indien overschrijding van de in de Planning vastgelegde momenten optreedt of dreigt, zal de meest gerede Partij de wederpartij(en) daarvan onmiddellijk op de hoogte stellen en zullen Partijen overleggen over de gevolgen en de alsdan te nemen maatregelen.

ARTIKEL 4 VERPLICHTINGEN GEMEENTE

4.1 De Gemeente stelt een anterieure overeenkomst op als gemeente en Koraal de plannen haalbaar acht. De tussen partijen overeengekomen plannen dienen als uitgangspunt voor de totstandkoming van de anterieure overeenkomst.

4.2 De Gemeente regelt het kostenverhaal in de in art. 4.1 benoemde anterieure overeenkomst waarbij gebruik gemaakt wordt van de plankostenscan.

4.3 De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.

4.4 De Gemeente faciliteert de ontwikkeling Westererf; gezien de schaal en de omvang van het planinitiatief in relatie tot de bestaande kern en de autonome vraag naar woningbouw, worden planinitiatieven elders op de Kamperzeedijk uitgesloten tot na gereedkomen en oplevering van het plan Westererf. Plan Westererf wordt gefaseerd ontwikkeld en tot realisatie gebracht, waarbij rekening is gehouden met een inhaalslag in aantallen in de eerste fase. De gemeente zal geen planologische medewerking verlenen aan vergelijkbare planontwikkeling elders

aan de Kamperzeedijk tot 10 jaar na een onherroepelijke omgevingsvergunning. De termijn voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt in de anterieure overeenkomst nader gedefinieerd. Het voorgaande geldt niet voor medewerking van:

- a) plannen voor de realisatie van 1 á maximaal 2 woningen die geen belemmering vormen voor het plan Westererf en/of woningsplitsing betreffen;
- b) plannen die reeds in ontwikkeling zijn (woningen Oosterbroek, plan aan de Kolk conform de bestaande ontwikkeling);
- c) ontwikkelingen van vrijkomende agrarische erven tot maximaal 3 woningen.

Indien in 2035 de woningbouw Westererf nog niet volledig gerealiseerd is treden partijen in overleg over het al dan niet verlengen van deze termijn in dit artikel.

ARTIKEL 5 VERPLICHTINGEN VAN KORAAAL

5.1 Koraaal draagt ervoor zorg dat in overleg met de Gemeente noodzakelijke plannen worden opgesteld en onderzoeken worden uitgevoerd. Deze plannen en onderzoeken worden ter toetsing voorgelegd aan de Gemeente. Dat betreffen in elk geval voorlopig ontwerp inclusief inrichting van de openbare ruimte (groen en parkeren).

5.2 Koraaal draagt ervoor zorg dat bij de planvorming de aspecten uit de brief, verstuurd door de gemeente aan Koraaal op 18 juli 2023, waarmee de besluitvorming aan Koraaal wordt weergegeven (bijlage 1b), worden betrokken, onderzocht en verwerkt.

5.3 Koraaal draagt ervoor zorg dat de participatie geschiedt conform het door de gemeente Zwartewaterland vastgestelde participatiebeleid.

5.4 Koraaal richt na realisatie van het bouwplan (of eerder indien dat naar aanleiding van het in fasen realiseren aanleiding toe geeft) voor eigen rekening en risico, maar op basis van de voorwaarden van de gemeente, de openbare ruimte in. Na realisatie wordt de openbare ruimten tegen een symbolische waarde van  terug geleverd aan de gemeente. De gemeente is daarna verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.

ARTIKEL 6 GOEDKEURING DOOR DE GEMEENTE

6.1 Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot goedkeuring van de in deze overeenkomst bedoelde plannen.

6.2 Indien partijen geen overeenstemming krijgen over deze plannen spannen partijen zich in binnen hun overlegstructuur, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om de goedkeuring als bedoeld in 6.1 alsnog te verkrijgen

6.3 De plannen worden aan het college van Burgemeester en Wethouders ter accordering voorgelegd.

ARTIKEL 7 NADEELCOMPENSATIE

7.1 Koraaal is zich ervan bewust dat de verandering van de bestemming met een ruimtelijke procedure kan leiden tot nadeelcompensatie, zoals opgenomen in afdeling 4.5 van de Awb en ook verder geregeld in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Koraaal is bereid de kosten van nadeelcompensatie inclusief de bijkomende kosten te vergoeden aan de gemeente. Koraaal stelt alles in het werk om nadeelcompensatie te voorkomen.

ARTIKEL 8 ONTBINDING VAN DE OVEREENKOMST

8.1 Indien Partijen er ondanks behoorlijk overleg niet in slagen om, uiterlijk 2 jaar na het tekenen van deze intentieovereenkomst, tot overeenstemming te komen over de bedoelde plannen dan wel over de anterieure overeenkomst, kan elk der partijen de overeenkomst schriftelijk beëindigen. Partijen kunnen schriftelijk overeenkomen deze termijn te verlengen.

8.2 De in deze overeenkomst gemaakte afspraken gelden totdat tussen partijen de genoemde anterieure overeenkomst tot stand is gekomen. Ontbinding is echter mogelijk in geval Koraal in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op zijn goederen wordt gelegd, is de Gemeente gerechtigd deze overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

8.3 Enkel in het geval in dit artikel bedoeld, heeft de betreffende partij het recht om bij aangetekend schrijven de overeenkomst met de andere partij met onmiddellijke ingang te ontbinden.

8.4 Aan een ontbinding op grond van bovenstaande zal Koraal geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de Gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten.

ARTIKEL 9 DUUR VAN OVEREENKOMST

9.1 Deze overeenkomst treedt in werking per datum van ondertekening.

9.2. Deze overeenkomst eindigt 2 jaar na ondertekening of zoveel eerder zodra Partijen een anterieure overeenkomst hebben gesloten of wanneer op grond van artikel 8 van deze overeenkomst door (een van de) partijen besloten wordt dat de beoogde ontwikkeling geen doorgang vindt.

ARTIKEL 10 BIJZONDERE AFSPRAKEN

Partijen zijn ermee bekend dat het drukriool op de Kamperzeedijk vol is en hier geen aansluitingen meer bij gerealiseerd kunnen worden. Partijen zullen in overleg bepalen op welke wijze voor het plan Westerterf in riolering voor de nieuw te realiseren [REDACTED] aanpassingen c.q. aanlegwerkzaamheden in dat kader vereist zijn. Een en ander met goedkeuring van andere overheden. Onderzoekskosten komen voor rekening van Koraal. Afspraken ter zake, zullen Partijen opnemen in de anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 1, alsmede de kostenverdeling voor de realisatie.

ARTIKEL 11 BIJLAGEN

Bij deze overeenkomst horen onverbrekkelijk de volgende bijlagen:

Bijlage 1a: Principeverzoek Herontwikkeling Westerterf d.d. 17 maart 2023 met bijbehorend schetsontwerp behorende bij aanvraag principeverzoek d.d. 14 april 2023. Eea opgesteld door Koraal Ontwikkeling en LandId.

Bijlage 1b: Brief d.d. 18 juli 2023 van de gemeente Zwartewaterland aan Koraal Ontwikkeling met Ons Kenmerk 33926 betreffende het besluit Principe verzoek Westerterf.

Aldus in tweevoud opgemaakt te Hasselt en getekend:

te Hasselt d.d. 16-07-2024

De Gemeente [REDACTED] and
namens dez [REDACTED]

Ing/ E.J. Bilder
Burgemeester

De Initiatiefnemer:
Koraal Ontwikkeling
name [REDACTED] dezen

BIJLAGE 1a



Herontwikkeling Westererf Kamperzeedijk 115

Principeverzoek

17 maart 2023

J

Inhoud

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

1 Inleiding

Het 'Westererf' is gelegen aan de Kamperzeedijk tussen Genemuiden en Ursemuiden, in het buurtschap Kamperzeedijk-West. Zoals te zien op de afbeelding rechts, bestaat het plangebied grotendeels 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 materieleopslag. Momenteel biedt dit deel een tijdelijke woonvoorziening voor slachtofferen.

Koraaal 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 Westererf, waarbij speciale aandacht wordt geschonken aan het realiseren van betaalbare woningen. Het daarop volgende ruimtelijke stedebouwkundig plan voor het Westererf 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 Mastendroek



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



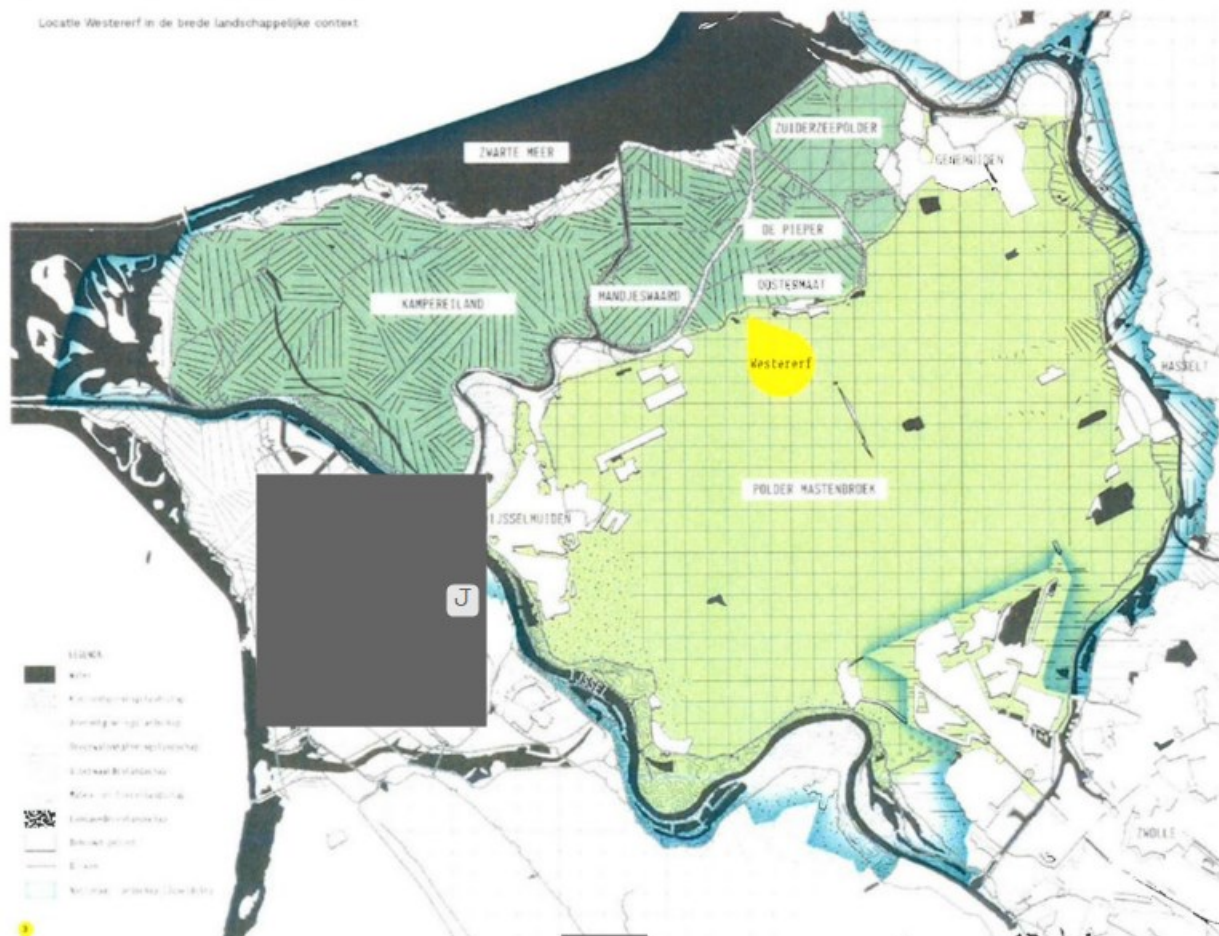
Het plangebied grenst aan de polder Mastendroek met haar groene velden (links) en open landschap (rechts)



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.



Locatie Westerijf in de brede landschappelijke context



2 Ruimtelijk beleid

Zoals te zien op de overzichtstekening links ligt het plangebied op de scheidingslijn tussen de landschappelijke eenheden van de veenontginningspolder Mastenbroek en de rivier- en zeekeerpolders van Kampereedijk, Mandjevaard, Oostereind en De Rieper. Daarnaast valt het plangebied binnen de contouren van het nationaal landschap Uistedelta, naast gemeentelijk beleid, is dus ook het regionale beleid van toepassing op het Westereif. Enkele regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten zijn hieronder opgenomen.



2.1 Landschapsontwikkelingsplan

Eind 2010/begin 2011 is het Landschapsontwikkelingsplan 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 'Vlaanvuren' en dijk' 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 dijken.

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

"Bij nieuwbouw op de enen 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 (lopen of bestoten), het relief (oep of geen terp), het kaal- 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 Westereif:

- o Een uitdagende 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 de inwoners geven aan de ruimtebehoefte van onze inwoners en ondernemers. 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 Kampereedijk de volgende richting gegeven aan ontwikkeling van het woningaanbod:

"Het is belangrijk om gebouwen zich kunnen vestigen in de kleine tenen 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 bevolkingsbouw en instandhouding van de gemeenschap".

2.3 Bouwsteen wonen

De 'bouwsteen wonen' is september 2022 vastgesteld als een concrete 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 aantal keuzes voor het woonbeleid aangebracht. Hoewel alle relevant, zijn er enkele meer van toepassing voor de herontwikkeling van het Westereif:

- o Inbreiding gaat boven uitbreiding
- o Woningbouwplannen moeten passen binnen de vastgestelde woonbehoefte
- o Maximaal 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 vliegvel voor andere gebiedsopgaven

2.4 Rapport Geuronderzoek

Door Van Westreenen is maart 2022 een onderzoek gedaan naar de bouwsteden en de plaats van het Westereif. In het rapport wordt de volgende conclusie gegeven: "Binnen het plangebied zijn geen technisch mogelijkheden voor de realisatie van meerdere woningen op een afstand van ten minste 50 meter (zie afbeelding boven)".

3 Landschappelijke analyse en uitgangspunten

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

- o Polder Mastenbroek
- o Het lint Kampereedijk
- o Westereif

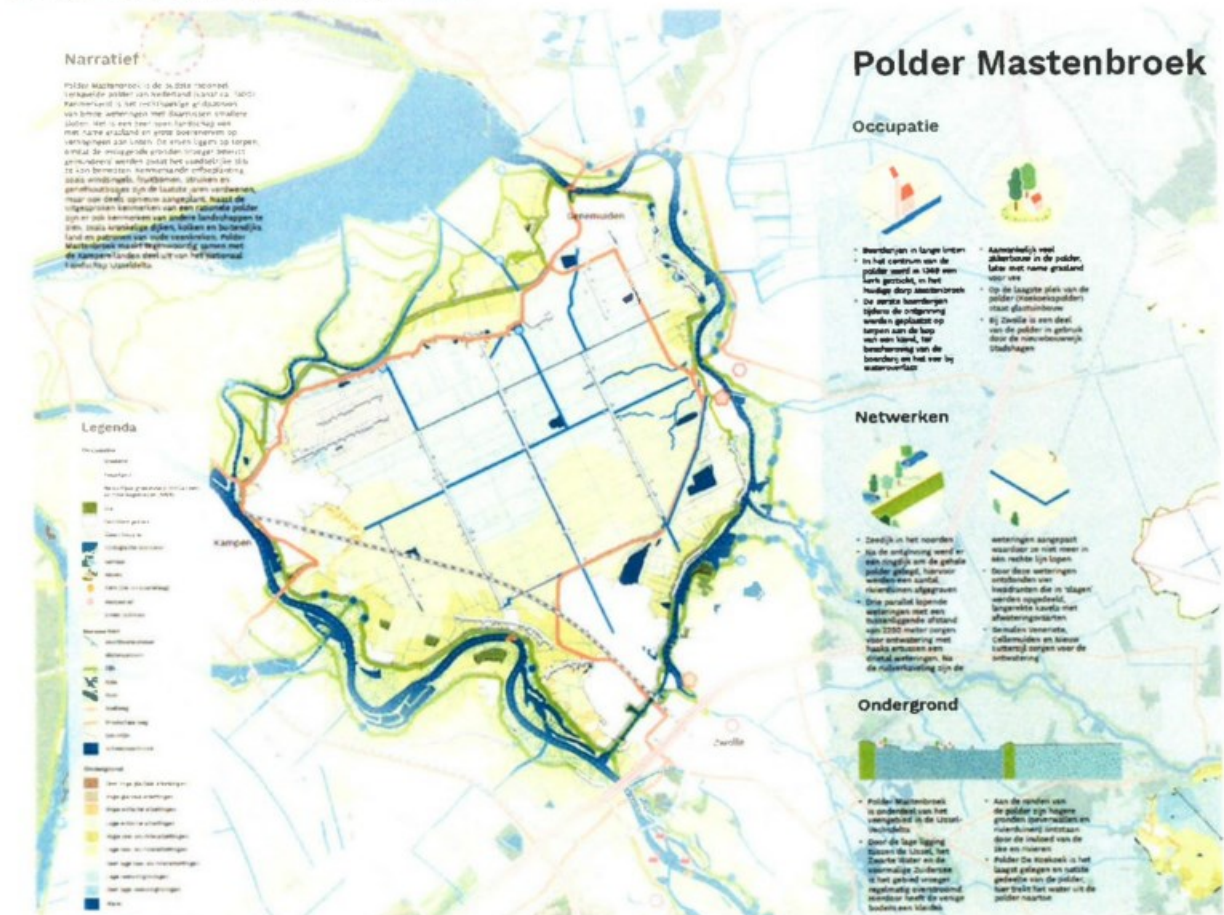
3.1 Polder Mastenbroek

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

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

- o Het Westereif wordt opgenomen in de grillige rand van polder Mastenbroek
- o Het spaan van de polder wordt leesbaar gemaakt in de oriëntatie van de bebouwing
- o Toepassen van streoewegen erftype en beplanting





3.2 Het lint Kamperzeedijk

De Kampereendijk is de voormalig zeekeunende dijk tussen Genemuiden en Uutermuiden. Naast de waterkerende functie was de dijk ook een belangrijke verbinding in de Rijnze-route.

De zoekende functie (en soms het falen daarvan) is leesbaar in de vele kolken die aan beide zijden van de Kampersteedse IJssing zijn ontstaan, van de Oudesteedse IJssing tot de IJssing bij de Oudesteede. Maar ook de opgewoosde berpen die mens en veer bescherming gaven tijdens (bewuste) inundaties zijn bijzondere leestekens in het landschap.

De kaart van 1930 (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 omgeven met beplanting.

Wanneer we deze historische kaart vergelijken met de huidige situatie (rechtsboven) is het niet vooral aan de tijd van onder Maartenbreijder verdicht in de lengte en in de diepte. Door functieverandering zijn er veel bedrijfsgebouwen en groene plekken aan de dijk gebouwd. Dit zorgt ervoor dat de wettige beleving van de dijk is toegankelijk naar doorzichten tussen de erven en bebouwing.

De volgende kaartenreeks beschouwt het Westereit
hinnen de ruimtelijke context van het lint op de
volgende thema's:

- Landscapsbeleving vanaf de dijk
- Overgang lint - land



September 1990



Background information

getij-riviermondrug

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 veenlakte behouden



Landschapsbeleving vanaf de dijk

Uitgangspunten:

- o De bredere doorzichten naar polder Mastenbroek (over) 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 wendse panorama's richting polder Oostervaart)



Overgangen lint - land

Uitgangspunten:

- o Bebouwing dicht bij de dijk heeft een kleinere maat en is georiënteerd op het lint Kampenbedijk
- 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



Ruimtelijke structuur

Zicht

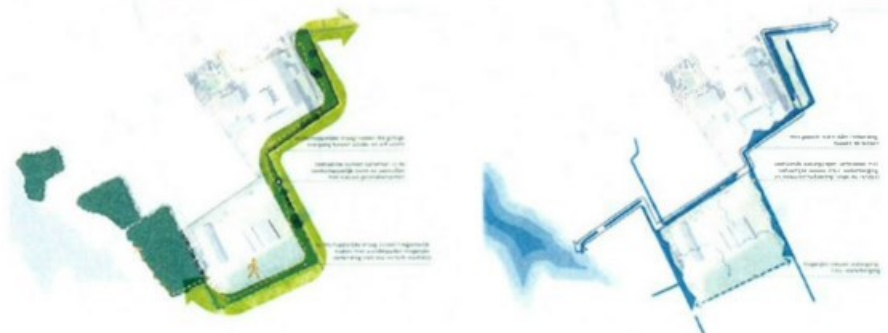
3.3 Het Westereif

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.

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

Landschappelijke kraag

Ruimte voor water



4 Ambities voor Westervoort

4.1 Speerpunten

- ▶ Een mix van woningtypen bedient de lokale vraag van verschillende doelgroepen van de Kemperzeedijk en versterkt zo de leefbaarheid van het buurtschap.
- ▶ De lokale gemeenschap krijgt een plek voor een gemeenschapsgevoel, waar men elkaar ontmoet en ondersteunt.
- ▶ Groene ontmoetingspunten (geïntegreerde moestuin, boomgaard, speelweides, etc.) versterken de sociale cohesie.
- ▶ Een groenlandse vraag versterkt de eenheid om een aantrekkelijke landschappelijke omgeving naar de bodem met wateren voor recreatie en natuur.
- ▶ Het verblijden in verlaten en bestaande sizen geeft meer ruimte voor waardering en volgens de natuurwaarden.

4.2 Concept bestemming

De herontwikkeling draagt bij tot de definitie van de bestemmingswijze. De afbeelding rechts toont op hoofdlijnen de planning voor het Westervoort met daaraan de gekoppelde ruimtelijke omstandigheden.



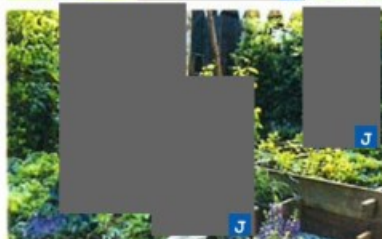
4.3 Planconcept

Buurtschap Westervoort is zo ontworpen en bedacht waarin de positieve gezondheid centraal staat. Biedt ruimte aan ouderen, mensen met een beperking, starters, gezinnen en aan staatsaanstaande (individuele) ruimtelijke omgeving. Waar woonschap centraal staat.

Iedereen heeft zijn eigen plek en als je samen iets wilt doen dan kun je dat gezamenlijk in de collectieve buitenruimte, voor de kwaliteitsborging van het plan kun je een VVE opgericht worden. De locatie krijgt een bijzondere invulling zoals met een boomgaard, verblijven tuinen en een buitenspeelplek voor kind en ontmoeting. Wonen met een dorps sfeer waar wonen en leef plezier te beleven is.

Met de ontwikkeling van de locatie wordt de invulling van een erf ontworpen met schuren als woningen en kleine huizen voor de hagen. De architectuur is zeker passend en voorstelbaar bij het buitengebied. Inwoners elders in Nederland zijn zondermeer positief te verwachten met een dergelijke conceptuele invulling. Verder wordt het plan uitgewerkt onder enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals:

1. Het plan moet landschappelijk ingepast worden met een natuurlijke overgang van het bestaande landschap naar het nieuwe plandoel.
2. De bebouwing moet passend zijn in het landschap, om hiervan te voldoen moet in gebruik gemaakt worden van natuurlijke materialen zoals: hout, riet, steen.
3. Er mogen geen gebouwen of afscheidingen bij de woningen geplaatst worden, maar er moet gebruik gemaakt worden van struiken en beplanting op lage lagen, waardoor de openheid van het plan gewaarborgd is (hagen maximaal 150 cm hoog ten aanzien van de privacy en maximaal 600 cm ten aanzien van de voorzijde van de woning).
4. Geen gebruik maken van houten schuttingen, maar juist gebruik maken van struiken en beplanting. Er mogen geen stengels en hoge beschuttingen langs de oevers komen maar juist met inzet van natuurlijke oevers en dat geeft een mooie landschappelijke overgang.
5. Om het buitengebied zoveel mogelijk auto- en fietsvriendelijk te houden voor de bewoners moeten aan de randen van het plangebied de parkeerplaatsen geïntegreerd worden in de omgeving van de groene parken en kulturen.



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 lokale Westervoort mogelijk maken.

De juiste invulling van de locatie met een groter woningaanbod, bouwen wordt van efficiënter en dus betaalbaar. In de grondexploitatie sturen we op betaalbaarheid door rekening te houden met woningperi, de planopzet en de programmering van betaalbare woningen.

- 1. variatie in woningtypes (apartments, tevens bestemmingswoning, 1-2 woningen, rug-aan-rug woningen en vrijstaande woningen) aanbieden, om doorstroming voor de kern Kemperzeedijk te stimuleren.
- 2. gemiddelde doelgroepen zijn: ouderen, mensen met een beperking, alleenstaande personen, starters en gezinnen.
- 3. door het aanbieden van huurwoningen voor middeninkomen, vermindert de prijs voor langere tijd aan het gebied.
- 4. toewijzen van woningen aan plaatselijke zoekers, voor het versterken van de identiteit.
- 5. energie neutrale en duurzame woningen aanbieden voor lagere woonlasten per huishouden.

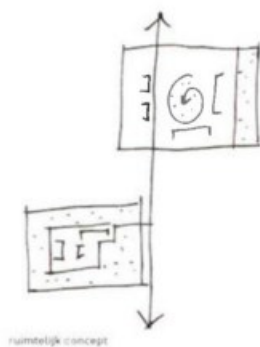
Met als einddoel: een passend, leefbaar en gemengd woongebied waar mensen goed kunnen samenleven. Dit alles in nauwe samenwerking met de gemeente en onze partners.

4.5 Stedebouwkundig plan

Het stedebouwkundig plan voor Westerhof is tot stand gekomen door meerdere werksessies te organiseren en de gemeente Swarteweerland te consulteren tijdens meerdere voorlegmomenten. Daarnaast zijn meerdere partijen betrokken in het ontwerpproces om zo een gelaagd en goed onderhouden principeverzoek voor te kunnen leggen.

Mer Land-Id, Gitanova en de Dorpsraad zijn de kaders voor het stedebouwkundige concept omschreven, welke reeds 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 icon hieronder is een abstracte verbeelding van het concept:

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



KORAAL VASTGOED
Nijverheidstraat 37
8281 JD Genemuiden

www.koraalvastgoed.nl



 **KORAAL**
LANDSCAP





Koraal Vastgoed
Nijverheidstraat 37
8281 JD GENEMUIDEN

Uw brief van 14 april 2023

Behandeld door [REDACTED]

Hasselt, 18 juli 2023

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Ons kenmerk 33926

Onderwerp Principeverzoek Westercf

Geachte [REDACTED]

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 beheert;
 - 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 substantiele 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. Vooral nog 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.

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 zal hiervoor spoedig contact met u opnemen.

Hoogachtend,

J

J. D.S. Ruddiys

de burgemeester

ing, C.J. Binder

BNG Bank
IBAN Rekeningnummer:
NL91 BNGH 0285 0928 71

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties terugvinden 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.

Legenda verwijzing	Artikel verwijzing	Uitzonderingsgrond
Artikel 5.1 lid 1 Woo – Absolute uitzonderingsgronden De openbaarmaking van deze informatie:		
A	art. 5.1 lid 1 a	Kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 5.1 lid 1 b	Kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 5.1 lid 1 c	Betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 5.1 lid 1 d	Betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, waarvoor geen toestemming is gegeven of door de betrokkene kennelijk zelf openbaar zijn gemaakt
E	art. 5.1 lid 1 e	Het betreft nummers 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
Artikel 5.1 lid 2 Woo – Relatieve uitzonderingsgronden Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen:		
F	art. 5.1 lid 2 a	Het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
G	art. 5.1 lid 2 b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
H	art. 5.1 lid 2 c	Het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
I	art. 5.1 lid 2 d	Het belang van de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
J	art. 5.1 lid 2 e	Het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen
K	art. 5.1 lid 2 f	Het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
L	art. 5.1 lid 2 g	Het belang van de bescherming van het milieu waar deze informatie betrekking op heeft
M	art. 5.1 lid 2 h	Het belang van de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage
N	art. 5.1 lid 2 i	Het belang van het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen
O	art. 5.1 lid 4	Het belang dat de geadresseerde erbij heeft om als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie (tijdelijke beperking)
P	art. 5.1 lid 5	De onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.
Q	art. 5.1 lid 6	Het belang genoemd in artikel 5.1 lid 1 c, het hier milieu-informatie betreft waardoor, bij openbaarmaking, ernstige schade wordt toegebracht aan het genoemde belang in artikel 5.1 lid 1c
Artikel 5.2 lid 1 Woo – Persoonlijke beleidsopvattingen De informatie uit documenten betreft:		
R	art. 5.2 lid 1	Persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter
S	Art. 5.2 lid 2	Tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen