

Aan de raad van de gemeente Zwartewaterland

PER MAIL VERZONDEN VANUIT WETHOUDER RIETMAN

Uw brief van

Behandeld door



Hasselt, 20 juni 2024

Uw kenmerk

Bijlage(n)

-

Ons kenmerk 20.1083

Onderwerp

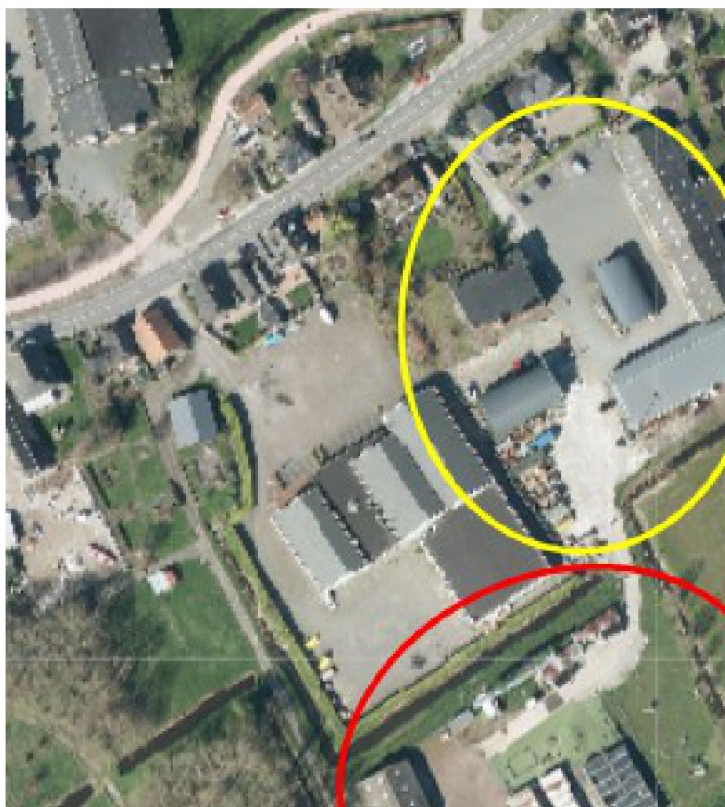
Woningbouw Westererf Kamperzeedijk

Geachte raadsleden,

In deze mail informeer ik u over het initiatief Westererf aan de Kamperzeedijk. Dit sluit ook aan op de brief die op 11 juni 2024 aan u is verzonden met als onderwerp 'Afhandeling verzoek inhoudende grondaanbod nabij Oostermaat Kamperzeedijk'. In die brief wordt ook gesproken over Westererf.

Principeverzoek Westererf

Op locatie Kamperzeedijk 115a was tot een aantal jaar geleden een bouwbedrijf gevestigd. Vanwege faillissement zijn de bedrijvigheden gestaakt en is de locatie verkocht aan Koraal Vastgoed.



Bovenstaande afbeelding toont de betreffende locatie. Het betreft hier twee locaties die middels een smalle verbinding aan elkaar gekoppeld zijn.

Inmiddels is de locatie al een aantal jaren in handen van de ontwikkelaar die vanaf maart 2022 op de locatie opvang voor (Oekraïense) vluchtelingen mogelijk heeft gemaakt. In tussentijd heeft de ontwikkelaar gewerkt aan een toekomstbestendige inrichting van de locatie. In maart 2023 heeft de ontwikkelaar hiervoor een principe verzoek ingediend. Hierop heeft het college van burgemeester & wethouders, onder voorwaarden, een positief besluit genomen. Op 27 juni 2023 bent u hierover geïnformeerd.

Planvorming

Dit collegebesluit was het 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. De ontwikkelaar heeft de participatie met omwonenden opgestart volgens ons participatiebeleid.

Hieronder het schetsontwerp.



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 in op toenemende trend van alleenstaande- en oudere huishoudens. In totaal is, gelet op de huidige planopzet, ruimte voor circa 40-50 wooneenheden. Om de inwoners van de Kamperzeedijk de komende tijd woningen aan te kunnen bieden, zal het plan gefaseerd ontwikkeld worden. Om initiatiefnemer hiervoor de ruimte te geven is afgesproken dat de gemeente tot 2035 geen medewerking zal verlenen aan vergelijkbare ontwikkelingen.

Het huidige ruimtelijk beleid, zowel provinciaal als gemeentelijk, is erop gericht dat bij ontwikkelingen het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Oftewel 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit uitgangspunt is onder andere vertaald in de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking en in onze 'Bouwsteen Wonen'.

Intentieovereenkomst

Onlangs hebben we onze intenties voor de locatie in een overeenkomst vastgelegd. Deze intentieovereenkomst zal binnenkort door ontwikkelaar en ons ondertekend worden. De overeenkomst zal overgezet worden in een anterieure overeenkomst waarin afspraken en verantwoordelijkheden nader worden vastgelegd.

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

Harrie Rietman
Wethouder

Aan de raad van de gemeente Zwartewaterland

Uw brief van	Behandeld door	Hasselt, 11 juni 2024
Uw kenmerk	Bijlage(n)	Beschrijving principeverzoek
Ons kenmerk 20.1074	Onderwerp	Afhandeling verzoek inhoudende grondaanbod nabij Oostermaat Kamperzeedijk

Geachte raadsleden,

Sinds 2022-2023 lopen gesprekken met een initiatiefnemer en adviseur omtrent een aanbieding van gronden aan de gemeente Zwartewaterland. In 2023 is hiervoor een formeel principeverzoek ingediend. Middels dit principeverzoek biedt initiatiefnemer een deel van zijn eigen agrarische gronden voor verkoop aan de gemeente aan. Deze gronden grenzen aan de bestaande kern Oostermaat in Kamperzeedijk. Verwerving van deze gronden zou volgens initiatiefnemer kansen bieden voor uitbreiding van de bestaande kern. Er hebben nadere gesprekken op ambtelijk niveau plaatsgevonden.

In april 2024 werd tijdens een ambtelijke inventarisatie op lopende wooninitiatieven duidelijk dat geen definitief advies aan ons college is voorgelegd en dit principeverzoek daardoor nog niet is beantwoord. Hierover is contact gezocht met initiatiefnemer en adviseur om na te gaan of een antwoord nog gewenst is. Dat bleek het geval te zijn. Op 7 mei jl. heeft hierom een gesprek met initiatiefnemer en adviseur plaatsgevonden om de plannen nog een keer te bespreken.

Recent is door adviseur van initiatiefnemer een brief aan uw raad gezonden met daarin kritiek op het verloop van het dossier. Bij de behandeling van deze brief in uw raad van 16 mei jl. is door ons aangegeven dat er naar wordt gestreefd om voor de zomer een helder antwoord aan initiatiefnemer kenbaar te maken. Omdat uw raad ook geïnformeerd wenst te worden over het door ons ingenomen standpunt ontvangt u deze brief.

Besluit principeverzoek

Het principeverzoek is besproken in onze collegevergadering van 11 juni 2024. Wij hebben besloten het verzoek af te wijzen op grond van de volgende overwegingen:

Voor nu als ook de lange termijn kan voldoende in woonbehoefte worden voorzien.

Het huidige ruimtelijk beleid, zowel provinciaal als gemeentelijk, is erop gericht dat bij ontwikkelingen het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Oftewel 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Dit uitgangspunt is onder andere vertaald in de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking en in onze 'Bouwsteen Wonen'.

Sinds 2021 is gesproken over de mogelijke herontwikkeling van locatie Kamperzeedijk 115a, nu ook wel bekend als 'Westererf'. Medio 2023 hebben wij een (positief) principebesluit genomen omtrent deze locatie. Dit betreft een inbreidingslocatie waar een bestaande bedrijfsfunctie tot woningbouwlocatie kan worden omgevormd. Onderhandelingen met de ontwikkelaar zijn op dit moment nog in volle gang. Op deze locatie is genoeg ruimte om de woningbehoefte van Kamperzeedijk de komende 10-20 jaren op te vangen.

In 2022 is de beleidsregel "Ruimte voor een extra woning in het buitengebied van Zwartewaterland" vastgesteld. Dit beleid maakt het mogelijk om, onder voorwaarden, een extra woning op een bestaand erf in het buitengebied te realiseren. Ook hiermee wordt voldoende ruimte geboden om de in de 'Bouwsteen Wonen' Zwartewaterland opgenomen woonbehoefte voor het buitengebied (1 á 2 woningen per jaar) te realiseren.

Het huidige beleid is sterk in ontwikkeling. Er komen in hoog tempo nieuwe opgaven op ons af zoals veenweidestrategie, stikstof, toekomstvisie voor de landbouw, water- en bodemsturend, etc. Niet alle doelen vanuit deze opgaven zijn al geheel duidelijk en bieden nog geen concrete handvatten voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven, maar dat meer rekening gehouden moet worden met deze opgaven is duidelijk. Om ruimte te reserveren voor deze opgaven blijft het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk aandachtspunt.

Ontwikkelen op korte termijn lijkt niet voor de hand liggend.

Op dit moment is nog geen planologisch kader beschikbaar, en is er ook geen sprake van dat binnen afzienbare termijn een grondexploitatie door uw raad wordt vastgesteld. Conform de Nota Grondbeleid wordt een dergelijke aankoop als 'strategische aankoop' gezien. Ontwikkelen op korte termijn lijkt dan ook niet aannemelijk.

De investering lijkt voor ons niet rendabel.

In het gesprek van 7 mei jl hebben initiatiefnemers de volgende condities waaronder zij willen verkopen gedeeld;

- a) Alleen verkopen tegen maximale toekomstige waarde
- b) Zolang niet ontwikkeld wordt de gronden 'om niet' in gebruik houden

Op basis van de gemeentelijk Nota Grondbeleid worden strategische gronden aangekocht tegen marktconforme, agrarische waarde, eventueel met bijbetalingsregeling. Aangekochte gronden worden vervolgens tot het moment van herontwikkeling tijdelijk verhuurd, verpacht op basis van geliberaliseerde pacht, in gebruik gegeven aan derden of t.b.v. gemeentelijke doelen ingezet overeenkomstig het gemeentelijk pachtbeleid door middel van loting.

De wens van initiatiefnemer om aan de voorkant tegen maximale waarde te verkopen en na verkoop de gronden, om niet, te blijven gebruiken sluit niet aan bij ons grond- en pachtbeleid. De investering vormt een risico, mede omdat onzeker is of deze locatie ooit ontwikkeld wordt.

Ruimte voor heroverweging

In onze beantwoording aan initiatiefnemer hebben wij ons standpunt kenbaar gemaakt en toegelicht. Hierbij is aangegeven dat de door initiatiefnemer gestelde randvoorwaarden te ver uiteen liggen met de condities waaronder de gemeente een mogelijke grondaankoop kan overwegen.

Bij een alternatief aanbod (een beperkt aantal hectare aansluitend aan de bestaande kern), tegen condities die beter aansluiten bij ons gemeentelijk beleid, kunnen we een mogelijke grondaankoop heroverwegen.

Uitbreiding bestaande bedrijfsfunctie

Wat niet concreet in het principeverzoek naar voren komt, maar wel uit de ambtelijke overleggen die hebben plaatsgevonden is gevolgd, is de wens van initiatiefnemer om bij het huidige melkveebedrijf de neventak te versterken. Voor zover nu bij ons bekend betreft dit een initiatief waar een zelfstandige ruimtelijke afweging voor gemaakt kan worden. Wanneer initiatiefnemer de haalbaarheid van dit initiatief nader wenst te verkennen kan deze hiervoor een separaat principeverzoek indienen.

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

Hoogachtend,

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



S. van der Zwaag



ing. E.J. Bilder

Onderzoek naar woningbouw op locatie Oostermaat aan de Kamperzeedijk

Woningbouw aan de Kamperzeedijk. Een onderwerp waar de gemeente zich al een aantal jaar mee bezighoudt. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft nu besloten dat er mogelijk een ontwikkeling komt voor woningbouw bij de locatie Oostermaat.

De plannen voor woningbouw aan de Kamperzeedijk wezen in eerste instantie naar Westererf. De inwoners van Kamperzeedijk hebben overwegend aangegeven de voorkeur te geven aan woningbouw aangrenzend aan de Oostermaat in plaats van Westererf. Dit bleek onder andere uit een enquête. De dorpsraad heeft deze voorkeur naar voren gebracht.

Nieuwe ontwikkelingen

Een ontwikkelaar en de gemeente gaan op basis van de voorkeur van de inwoners onderzoeken of er woningbouw aan de Oostermaat mogelijk is. De gemeente staat hier positief in om op deze manier toch aan de wens van de inwoners van Kamperzeedijk te kunnen voldoen.

Ontwikkeling Westererf

De planvorming voor Westererf staat nu on hold en zal voorlopig niet verder worden ontwikkeld voor woningbouw zolang er mogelijke woningbouw komt aan de Oostermaat. De locatie Westererf wordt voorlopig nog gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Zodra er meer duidelijkheid is over het onderzoek en de plannen, worden de inwoners hierover geïnformeerd. De bewoners zijn inmiddels op de hoogte gesteld van de laatste stand van zaken.

Hasselt, 1 oktober 2025

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Team Communicatie van de gemeente Zwartewaterland: 14 038, communicatie@zwartewaterland.nl.

Planbeschrijving uitbreiding Kamperzeedijk Oost te Genemuiden:

J J J J J J heeft de beschikking over een aantal landerijen die gelegen zijn tegen de woonkern Kamperzeedijk Oost. Het gaat om de volgende percelen:



Gemeente Genemuiden, J (bovenin links de boerderij van J en onderin rechts de woonkern Kamperzeedijk Oost.



Rechts van bovenstaand perceel: Gemeente Genemuiden, J J

Van betreffende percelen kan een gedeelte gebruikt worden om woningbouw op te realiseren. Uiteraard dient rekening gehouden te worden met de hindercirkel van het agrarisch bedrijf van [REDACTED] met een afstand van minimaal 100 meter.

Aan het realiseren van woningbouw op deze plek zijn grote voordelen verbonden door de volgende items:

- Verkeersveiligheid is geborgd;
- Grond is aansluitend aan de kern beschikbaar;
- Leefbaarheid in Kamperzeedijk Oost kan makkelijk vergroot worden:
 - School kleine kern; aantal leerlingen van belang;
 - Jeugd wil graag op de plek blijven (Starterswoningen);
 - Ouderenhuisvesting is behoefte aan (Seniorenwoningen);
- Aansluitingen vanuit de bestaande wijk zijn reeds aanwezig;
- Plan in eigen regie bij de Gemeente.

Door [REDACTED] wordt hun grond bij deze aangeboden tegen nader in te vullen voorwaarden. [REDACTED] wil graag weten onder welke voorwaarden Gemeente Zwartewaterland een realisatie wil uitvoeren en onder welke financiële condities dit kan. Wat [REDACTED] aangaat is ontwikkeling in gedeeltes een bespreekbaar alternatief waarbij zij rekening houden met het in gebruik houden van nog niet gebruikte gedeeltes bij hun veehouderijbedrijf.

Alvorens in deze aanvraag veel kosten te gaan maken wil [REDACTED] graag weten hoe de Gemeente Zwartewaterland in deze aanvraag staat.

Mochten er meer gegevens nodig zijn, vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Aan de raad van de gemeente Zwartewaterland

Uw brief van	Behandeld door		Hasselt, 25 september 2025
Uw kenmerk	Bijlage(n)	geen	
Ons kenmerk 20.1226	Onderwerp	Woningbouwontwikkeling Kamperzeedijk	

Geachte raadsleden,

We hebben u in 2023 en 2024 geïnformeerd over mogelijke woningbouw aan de Kamperzeedijk. De plannen wezen in eerste instantie naar locatie Westererf. Met deze raadsbrief informeren wij u over een belangrijke ontwikkeling: we gaan onderzoeken of woningbouw mogelijk is aangrenzend aan de Oostermaat.

De inwoners van Kamperzeedijk hebben hun voorkeur uitgesproken

De inwoners van Kamperzeedijk, vertegenwoordigd door de dorpsraad, hebben overwegend aangegeven de voorkeur te geven aan woningbouw bij Oostermaat. Dit bleek onder andere uit een enquête.

Nieuwe ontwikkelingen

Een ontwikkelaar en gemeente gaan nu op basis van de voorkeur van de bewoners onderzoeken of er woningbouw aan de Oostermaat mogelijk is. De gemeente staat hier positief in om op deze manier toch aan de wens van de inwoners van Kamperzeedijk te kunnen voldoen.

Ontwikkeling Westererf

De planvorming voor Westererf staat nu on hold en zal voorlopig niet verder worden ontwikkeld voor woningbouw zolang er mogelijke woningbouw komt aan de Oostermaat. De locatie Westererf wordt voorlopig nog gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Communicatie

De inwoners worden op 30 september hierover bijgepraat. U heeft hiervoor ook een uitnodiging ontvangen. Zodra er meer bekend is over het onderzoek en de plannen voor locatie Oostermaat zal dit ook gedeeld worden met u en de inwoners.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

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

S. van der Zwaag

ing. E.J. Bilder

Aan de raad van de gemeente Zwartewaterland

Uw brief van

Behandeld door

Hasselt, 25 september 2025

Uw kenmerk

Bijlage(n)

geen

Ons kenmerk 20.1226

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Kamperzeedijk

Geachte raadsleden,

We hebben u in 2023 en 2024 geïnformeerd over mogelijke woningbouw aan de Kamperzeedijk. De plannen wezen in eerste instantie naar locatie Westererf. Met deze raadsbrief informeren wij u over een belangrijke ontwikkeling: we gaan onderzoeken of woningbouw mogelijk is aangrenzend aan de Oostermaat.

De inwoners van Kamperzeedijk hebben hun voorkeur uitgesproken

De inwoners van Kamperzeedijk, vertegenwoordigd door de dorpsraad, hebben overwegend aangegeven de voorkeur te geven aan woningbouw bij Oostermaat. Dit bleek onder andere uit een enquête.

Nieuwe ontwikkelingen

Een ontwikkelaar en gemeente gaan nu op basis van de voorkeur van de bewoners onderzoeken of er woningbouw aan de Oostermaat mogelijk is. De gemeente staat hier positief in om op deze manier toch aan de wens van de inwoners van Kamperzeedijk te kunnen voldoen.

Ontwikkeling Westererf

De planvorming voor Westererf staat nu on hold en zal voorlopig niet verder worden ontwikkeld voor woningbouw zolang er mogelijke woningbouw komt aan de Oostermaat. De locatie Westererf wordt voorlopig nog gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

Communicatie

De inwoners worden op 30 september hierover bijgepraat. U heeft hiervoor ook een uitnodiging ontvangen. Zodra er meer bekend is over het onderzoek en de plannen voor locatie Oostermaat zal dit ook gedeeld worden met u en de inwoners.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

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

S. van der Zwaag

ing. E.J. Bilder