



B1420^v
hs 2702^v

Postadres
Postbus 23
8000 AA Hasselt

Bezoekadres
Telvorenstraat 2, Hasselt

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag
van 8.30 - 12.30 uur

Telefoon (038) 385 30 00
Telefax (038) 385 30 05

Internet
info@zwartewaterland.nl
www.zwartewaterland.nl

Bank Nederlandse
Gemeenten te Den Haag
28.50.92.871

Raad v.k.a. op:

31/01/2013

aan de raad van de gemeente Zwartewaterland

Uw brief van --
Uw kenmerk --
Ons kenmerk --
Bijlagen

Uit 10386

Behandeld door

Doorkiesnummer

Eenheid

3853053

Ontwikkeling en Beheer

Hasselt, 8 januari 2013

Verzonden 16 JAN 2013

Onderwerp Verkenning woningbouw/ruimtelijke kwaliteit Kamperzeedijk

Geachte raadsleden,

Op 18 oktober jl heeft u besloten in te stemmen met het inzetten van drie kennisvouchers Ruimtelijke kwaliteit van de provincie Overijssel, onder andere voor de bovengenoemde Verkenning. Op 27 september jl had u het college al opgedragen om u in januari 2013 te informeren over de voortgang van de Verkenning woningbouw/ruimtelijke kwaliteit Kamperzeedijk. Die tussenrapportage vindt u in deze brief.

Verkenning Kamperzeedijk : woningbouw onder voorwaarde van versterking ruimtelijke kwaliteit

1. Aanleiding

Het centrum van Kamperzeedijk Oost kent een aantal ontwikkelingsopgaven die in een integrale studie zullen worden uitwerkt:

1. De gemeente Zwartewaterland wil de mogelijkheid voor een bescheiden woningbouwontwikkeling in de kern onderzoeken. Voorwaarde daarbij is dat hiermee ook de ruimtelijke kwaliteit van een locatie worden verbeterd.
2. De pilotstudie voor de mogelijke herinrichting van de N760 vraagt om een detaillering van de inpassing ter hoogte van het centrum van KZD.
3. Tenslotte is in het centrumplan KZD dat als onderdeel van het Dorpsplan is gemaakt behoefte aan een verdere detaillering van de ambities in en nabij het centrum.

2. Opdracht

De uitwerking vindt plaats in opdracht van twee partijen:

De gemeente Zwartewaterland die een integraal en verantwoord ontwerp wil hebben voor de complexe centrumopgave: weg, woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en de Dorpsraad Kamperzeedijk die in haar Dorpsontwikkelingsplan de ambities voor een echt centrum, met daarbij de inpassing van de weg en voor een bescheiden nieuwe woningbouwlocatie heeft aangegeven.

Deze uitwerking is mogelijk gemaakt door de inzet van een kennis voucher ruimtelijk kwaliteit van de provincie Overijssel van 10.000 euro (door de gemeente) en door een even grote bijdrage uit het budget van het Dorpsplan Kamperzeedijk.

3. Uitwerking

De opgave wordt uitgewerkt in een aantal stappen waarvan de meest relevante zijn:

1. Workshop 1, 15 november 10.00 – 17.00 uur in de Driester te Kamperzeedijk. Algemene verkenning en globale uitwerking plannen.
2. Tussenrapportage DOP en gemeente en besluiten welke punten verder moeten worden uitgewerkt en hoe dat gebeurt
3. Uitwerkingen via afzonderlijke opdrachten of workshopachtige bijeenkomsten
4. Afronding: rapportages aan de dorpsraad (mn woningbouw en inrichten centrum) en de gemeente (mn woningbouw in relatie tot ruimtelijke kwaliteit)

ad 1. Ontwerp- en ontwikkelworkshop Kamperzeedijk, 15 november

Op 15 november heeft een groep van ongeveer 25 personen (Dorpsraad, provinciale en gemeentelijke ambtenaren en enkele externe deskundigen) deelgenomen aan de bijeenkomst in de Driester. Na een korte gezamenlijke start waarin de bedoeling van de dag werd uiteengezet, zijn de deelnemers in groepen onder leiding van leden van de Dorpsraad naar buiten gegaan in het centrum van Kamperzeedijk Oost. Zij hebben het centrum en de directe omgeving daarvan verkend voor wat betreft woningbouw mogelijkheden in relatie tot de wensen op het gebied van ruimtelijke kwaliteitsverbetering, centrumversterking en een verbeterde inpassing van de N760.

Vervolgens hebben deze groepen met elkaar de sterke en de zwakke punten van Kamperzeedijk Oost benoemd. Ook hebben zij de randvoorwaarden geformuleerd waaraan eventuele woningbouw, centrumverbetering en herinrichting van de N760 zou moeten voldoen.

Bij de terugkoppeling bleken er vele overeenkomsten tussen de bevindingen van de groepen te bestaan, maar ook enkele interessante verschillen.

's Middags zijn de ideeën in 4 themagroepen verder doorgesproken:

1. woningbouw op korte termijn,
2. centrum en N760,
3. ontwikkelingen op lange termijn en
4. financiële haalbaarheid en aanpak.

Tenslotte is afgesproken dat de resultaten van de dag zullen worden uitgewerkt en besproken met de beide opdrachtgevers.

De belangrijkste kwaliteiten van Kamperzeedijk en de uitgangspunten voor diverse ontwikkelingen die zijn genoemd, zijn als volgt samen te vatten:



1. Maatschappelijke structuur: een dorp dat wat wil en wat wil behouden, school, voorzieningen, bereikbaarheid;
2. Een doorgaande, geleidelijke ontwikkeling en daardoor een gedifferentieerd beeld. In alles: bouw, architectuur, leeftijdopbouw, vervlechting bedrijven en bewoning: dat is goed zichtbaar langs de dijk;
3. Structuur: lange lijnen en (liever) geen harde fronten;
4. Organisch groeien in de toekomst: we hebben te maken met een economische crisis waarbij het vooral gaat om kleine stappen en zoveel mogelijk uitvoering per direct; niet teveel tegelijk plannen.

Ad 2. Terugkoppeling

In december zijn aan de gemeente en aan de Dorpsraad apart de resultaten van de Workshop teruggekoppeld. Afsproken is op bepaalde punten nader onderzoek te doen. Vervolgens zal er op 16 januari 2013 een gezamenlijk overleg van de Dorpsraad en de gemeente plaatsvinden over de verdere uitwerking in diverse themagroepen.

Ad 3. Uitwerking

In januari /februari zullen de themagroepen hun werk doen.

Ad 4. Eindrapportage/verslaglegging

Eind februari 2013.

Gezien de vele gevestigde belangen die er spelen vragen wij uw begrip voor het feit dat deze tussenrapportage voornamelijk het proces schetst en de ruimtelijke en sociale kwaliteiten benoemt die het uitgangspunt vormen voor verdere ontwikkeling.

Voortijdige concretere publieke informatie zou het proces ernstig kunnen bemoeilijken.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Zwartewaterland,

de secretaris,

de burgemeester,

Portefeuillehouder 4. Weth. A. Speksnijder		Eenheid Ontwikkeling	
advies van : [redacted] J datum advies : 11 december 2013 n.a.v. brief d.d. nr. Decosnr. : B&W 1860		Onderwerp: Verantwoording 1. ruimtelijke kwaliteits- (3 x € 10.000,-) en 2. cultuur en ruimte vouchers (€ 2.500,- en € 7.500,-); Alle vouchers zijn ingezet voor diverse ruimtelijke verkenningen.	
gezien door eenheidsmanager: d.d.		Voorstel: Te besluiten: 1. kennis te nemen van de uitkomsten van de verkenningen; 2. deze bij de provincie in te dienen als verantwoording van de besteding van de vouchers vóór 31 december 2013; 3. de raad te informeren over de uitkomsten zodra de verkenning Woningbouw in Kamperzeedijk openbaar kan worden gemaakt.	
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c * * Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie			
	akkoord	bespreken	
Burgemeester			
Weth. Visserman			
Weth. Speksnijder			
Weth. Boshove			
Secretaris			
Beslissing B&W VERZ 2 AS ☒ volgens voorstel ☐ aangehouden ☐ niet volgens voorstel:			
Procedurele aspecten Collegebesluit Niet Openbaar ☐ openbaar, met embargo ☐ niet openbaar, op basis van artikel ... Wet openbaarheid van bestuur ☐ geheim, op basis van artikel ... Gemeentewet (in besluit opnemen)			
Besluitvormingsroute ☐ DMT ☒ College ☐ Raad, ter informatie ☐ Raad, ter besluitvorming ☐ OR ☐ GO ☐ anders, ...			

Bijlagen bij dit voorstel

- ☐ concept besluit
- ☐ uitgaande brief, beschikking
- ☐ beleidsnota
- ☐ concept raadsvoorstel en –besluit
- ☐ raadsbrief
- ☐ persbericht
- ☐ tekst voor bekendmaking
- ☐ begrotingswijziging

☐ Ingewonnen advies

1. Eindverslag Genne Kennen
2. Eindrapport Woningbouw Kamperzeedijk
3. Verslag discussiemiddag "Sturen op ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in een tijd van recessie en krimp.
4. Rapportage ervenconsulent inzake Kamperzeedijk [REDACTED]
5. College en raadsbesluit september/oktober 2012 inzake inzet Ruimtelijke kwaliteitsvouchers (KGO) vouchers.
6. Collegebesluit 18 december 2012 inzake organisatie en uitvoering discussiemiddag (zie hierboven).
7. Collegebesluit 18 mei 2010 inzake inzet cultuur en ruimtevouchers

Overleg gepleegd met:

- × Portefeuillehouder Arie Speksnijder in PFO d.d 2 december 2013
- × [REDACTED]
- × [REDACTED] van bureau HX
- × Dorpsraad Kamperzeedijk

1. Inleiding

Graag willen wij u de uitkomsten voorleggen van de verschillende ruimtelijke verkenningen die in onze gemeente met behulp van provinciale vouchers zijn verricht. In het navolgende advies vragen wij uw instemming om deze uitkomsten naar de provincie te sturen als verantwoording voor de besteding van de verschillende vouchers.

Eind deze maand dient namelijk de financiële en inhoudelijke verantwoording van deze vouchers plaats te vinden.

NB Deze memo heeft een vertrouwelijk karakter vanwege de stand van zaken rond de verkenning "Woningbouw Kamperzeedijk".

Zwartewaterland heeft 2 soorten vouchers ontvangen:

Ruimtelijke kwaliteitsvouchers: ondersteuning bij het onderzoeken van ruimtelijke vraagstukken waarop de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is: bijzondere ontwikkelingen in het buitengebied toestaan in ruil voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit: "voor wat hoort wat".

Cultuur en ruimtevouchers: ondersteuning bij het integreren van cultuurhistorie in brede zin in de ruimtelijke ordening. Cultuurhistorie van landschap, natuur, bodem (archeologie), bebouwing, en samenleving.

In dit voorstel worden alle vraagstukken besproken die vanuit RO zijn aangevraagd en aangestuurd.

2. Evt. juridische aspecten (collegevoorstel) of wettelijk- of beleidskader (raadsvoorstel)

Relevante eerdere bestuurlijke besluiten inzake

A. De ruimtelijke kwaliteitsvouchers

1. Collegebesluit (vertrouwelijk) 25 september 2012 en raadsbesluit v.k.a. op 18 oktober 2012 (bijlage 5). Betreft de inzet van de drie ruimtelijke kwaliteitsvouchers van elk € 10.000,- (toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) voor de ruimtelijke verkenningen en het verlenen van opdracht aan [REDACTED] van bureau HX voor de projecten A en B.

2. Collegebesluit 18 december 2012. (bijlage 6). Betreft het verlenen van de opdracht tot het organiseren van de hierboven genoemde discussiemiddag aan [REDACTED] van bureau Yacht.

B. De cultuur en ruimtevouchers

3. Collegebesluit van 18 mei 2010 (bijlage 7). Betreft de inzet van 4 cultuur en ruimte vouchers voor diverse verkenningen.:

3. Probleem

Vraagstukken die verkend zijn met inzet van Ruimtelijke kwaliteitsvouchers

A. Genne: "Genne Kennen", met de lokale bevolking bepalen wat de identiteit en de waarden van Genne zijn en daar op inspelen met diverse ruimtelijke ontwikkelingen (bijlage 1).

B. Kamperzeedijk: met de lokale bevolking, vertegenwoordigd door de Dorpsraad Kamperzeedijk, mogelijkheden onderzoeken voor kleinschalige woningbouw onder voorwaarde van ruimtelijke kwaliteitswinst (bijlage 2).

C. Organiseren discussiemiddag: "Hoe te sturen op ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in een tijd van recessie en krimp?" (bijlage 3)

Vraagstukken die verkend zijn met inzet van Cultuur en ruimtevouchers

A. Cultuurhistorische verkenning van de erven in het buitengebied in het kader van het voorbereidende onderzoek voor het bestemmingsplan Buitengebied.

Inzet: 2 vouchers van € 7.500,-

Eindproduct: Inventarisatie karakteristieke erven en panden in het NLIJ en het overige gebied van Kampen en Zwartewaterland. Hiervan heeft u kennisgenomen in uw vergadering van 12 juni 2012.

B. Kamperzeedijk, gebiedsvisie voor de ontwikkelingswensen van de f [REDACTED] op de adressen [REDACTED]

Inzet: 1 kennismakingsvoucher van € 2.500,-

Eindproduct: visie van de ervenconsulent nav een overleg en verkenning ter plaatse. Dit is in juli 2011 gestuurd naar de familie [REDACTED]. Na een gesprek met [REDACTED] sr is het nogmaals verstuurd in juni 2012. Het vervolgoverleg dat gepland was na deze eerste verkenning van de ervenconsulent heeft niet meer plaatsgevonden. Het beginproduct is dus tevens eindproduct.

C. Gebiedsvisie Genne (bijlage 1).

In 2010 speelden er verschillende ontwikkelingswensen in Genne waarvan de toelaatbaarheid niet vanzelfsprekend vaststond. De toenmalige wethouder RO, Marinus van de Velde, wilde laten onderzoeken of aan deze wensen in samenhang en onder voorwaarde van ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet toch tegemoet kon worden gekomen.

Inzet: 1 voucher van € 7.500,-

Eindproduct: deze voucher bleek onvoldoende voor een nadere studie. In 2012 is besloten om deze cultuur en ruimte voucher te combineren met de ruimtelijke kwaliteitsvoucher voor Genne, zodat voor het onderzoek in Genne in totaal € 17.500,- beschikbaar was. De provincie ging hiermee accoord.

4. Doelstelling (en randvoorwaarden)

De vouchers hebben extra mogelijkheden geboden om

1. diverse ruimtelijke kwaliteitsvraagstukken uit te diepen en samen met betrokkenen te verkennen;
2. in enkele gevallen (Genne en Kamperzeedijk [REDACTED]) cultuurhistorie hiermee in verband te brengen.

De uitkomsten bieden aanknopingspunten voor de wijze waarop bepaalde gewenste ontwikkelingen en nog onbekende toekomstige ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

5. Mogelijke maatregelen/oplossing

Uitkomsten verkenningen samengevat

Ruimtelijke kwaliteitsvouchers

A. Genne Kennen.

Deze studie heeft geleid tot een gezamenlijk geschreven karakteristiek van Genne. Alle inwoners zijn thuis geïnterviewd en vervolgens zijn de resultaten van die gesprekken in een aantal buurtbijeenkomsten besproken. Sterke en zwakke punten en to do's en not to do's zijn benoemd. Het heeft geleid tot een Agenda voor Genne:

1. Groen in Genne;

een soort Streekeigen Huis en Erf in Genne.

- a. het maken van een schets voor Genne als geheel waarbij de groene structuur, de karakteristieke bebouwing (erven) en het beheer van de bermen gewenste onderwerpen zijn,
- b. advies en ondersteuning voor een aantal concrete erven op het gebied van groen en landschap.

2. Genne vroeger;

- a. het documenteren van oude situaties in Genne (eventueel gekoppeld aan de website bij 'Mijn stad, mijn dorp' [REDACTED] [REDACTED])
- b. het op die manier vertellen van het verhaal van Genne,
- c. het mogelijk herstellen van een of enkele karakteristieke objecten (hooiberg, gevel).

Omdat voor een mogelijke subsidie aanvraag bij het verhaal van Overijssel, op korte termijn (januari 2014) een projectvoorstel met cofinanciering en al, klaar moet zijn en er niet direct objecten zich aandienen, is dit project voorlopig 'on hold' gezet.

Om te beginnen met Groen in Genne zijn, met geld van de voucher, langs de Verburgweg in het voorjaar van 2013 een flink aantal bomen (lindes) geplant door de kinderen van de school en enkele inwoners van Genne. Ook is ter ere van de kroning van de koning een linde geplant aan de Glinthuisweg. Alle bomen zijn, ondanks de droge zomer, aangeslagen dank zij de inzet van de buurtbewoners.

Voor het overige wordt er nog gezocht naar middelen om de Agenda van Genne verder vorm te geven.

B. Kamperzeedijk woningbouw

Deze verkenning heeft geleid tot een voorstel voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling voor lokale behoefte (6 starterswoningen en min 4 "2 onder 1 kap") op een centrale plaats in Kamperzeedijk Oost waarbij een maximale ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke kwaliteitswinst wordt behaald.

- het garagebedrijf wordt compacter
- het bedrijf blijft wel behouden! (levendigheid dorp, economie)
- kwaliteitsverbetering bebouwing langs de dijk/weg
- goede, directe ontsluiting nieuwe woningen op de N760 mogelijk
- ligt dicht bij het centrum
- mogelijkheid van een dorpsplein op de huidige parkeerplaats van [redacted]
- verplaatsing monument daarheen?
- verbinding met schoolplein mogelijk
- ruimtelijke verbinding van plein (in ieder geval visueel) met de school en de Driester mogelijk.

Op dit moment wordt er overlegd door de gemeente met de Dorpsraad, [redacted] en [redacted] over een intentieovereenkomst tussen de gemeente en [redacted] zal als ontwikkelaar optreden, de gemeente faciliteert en stelt voorwaarden, onder andere vanuit ruimtelijke kwaliteit.

NBI

Aangezien de overeenkomst met de betrokken eigenaar nog niet is afgesloten heeft deze informatie een vertrouwelijk karakter.

C. Discussie middag Sturen op kwaliteit

De discussiemiddag met collega's van andere gemeenten, provincie en adviesbureau's bestond uit een algemeen gedeelte met een aantal sprekers over het onderwerp en daarna een aantal uren waarin in verschillende groepen over een aantal specifieke onderwerpen van gedachten is gewisseld. De belangrijkste conclusies na deze dag waren:

- Focus niet op de regelgeving zelf, maar op wat je met die regels beoogt te bereiken;
- Werk aan een plan vanuit de behoefte van inwoners;
- Durf regels los te laten als ze averechts blijken te werken;
- Durf je flexibel op te stellen;
- Kies voor inspireren en stimuleren;
- Laat mensen zelf meedenken over ruimtelijke kwaliteit;
- Wees duidelijk over wat wel en wat echt niet kan;
- Inventariseer de mogelijkheden van alternatieve financieringsconstructies (zoals sloopfondsen);
- Stel je de vraag hoe erg het is als er even niks gebeurt in het buitengebied; Stel bestaande verworvenheden ter discussie: waarom zou een bouwvergunning niet kunnen eindigen met een sloop-verplichting?

Cultuur en ruimtevouchers

A. Cultuur historische inventarisatie

Het rapport is u eerder overhandigd. Het is een bouwsteen geweest voor het bestemmingsplan Buitengebied. De karakteristieke erven hebben daarin extra planologische mogelijkheden gekregen en

het college heeft de bevoegdheid nadere eisen te stellen wanneer zich ontwikkelingen voordoen die de karakteristiek bedreigen. Het rapport zal met name als inspiratie- en attentiedocument dienen, zowel voor de eigenaren als voor de behandelende ambtenaren.

B. Kamperzeedijk ontwikkelingswensen van [REDACTED] (bijlage 4)

Deze verkenning is niet voltooid omdat de aanvrager op dit moment geen concrete plannen heeft op de drie bouwvlakken van zijn bedrijf. Voor zijn agrarische bedrijf is in het bestemmingsplan Buitengebied een nieuw bouwvlak ingetekend conform zijn verzoek. Voor de 2 niet-agrarische vestigingen is de huidige situatie op de plankaart vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen kunnen daar alleen met toepassing van de KGO plaatsvinden. Deze eerste verkenning van de ervenconsulent kan dan dienen als uitgangspunt.

C. Deze voucher is geïntegreerd in het onderzoek Genne Kennen. Zie hierboven en in bijlage 1.

6. Voorstel

Te besluiten:

1. kennis te nemen van de uitkomsten van de verkenningen;
2. deze bij de provincie in te dienen als verantwoording van de besteding van de vouchers vóór 31 december 2013;
3. de raad te informeren over de uitkomsten zodra de verkenning Woningbouw in Kamperzeedijk openbaar kan worden gemaakt.

7. Financiële consequenties

De kosten worden volledig gedekt uit de vouchers.

8.Communicatie

De provincie zal op de hoogte worden gebracht van de uitkomsten van de Verkenningen. Voor het overige zijn de vouchers in eerste instantie bedoeld voor eigen gebruik. Ook kan de provincie bij gelegenheid (studiedagen ruimtelijke kwaliteit) vragen om iets over de uitkomsten te vertellen.

9. Aanpak / uitvoering / planning

1. Zie hierboven: bericht naar de provincie.
2. Voor het project Woningbouw In Kamperzeedijk wordt nu gesproken over een intentieovereenkomst met [REDACTED] [REDACTED] eigenaar van de garage op de in het beoogde woningbouwlocatie en met de Dorpsraad.
3. Met de voorlopige buurtvertegenwoordigers van Genne zal de projectleider [REDACTED] alert blijven op mogelijke middelen voor uitwerking van beide Agendapunten (groen en historie).
4. Met Communicatie zal worden overlegd hoe en waar het verslag van de discussiemiddag op onze site kan worden gezet.

10. Evaluatie

Nvt

Bijlagen:

1. Eindverslag Genne Kennen
2. Eindrapport Woningbouw Kamperzeedijk
3. Verslag discussiemiddag "Sturen op ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in een tijd van recessie en krimp.
4. Rapportage ervenconsulent inzake Kamperzeedijk [REDACTED]
5. College en raadsbesluit september/oktober 2012 inzake inzet Ruimtelijke kwaliteitsvouchers (KGO) vouchers.

-
6. Collegebesluit 18 december 2012 inzake organisatie en uitvoering discussiemiddag (zie hierboven).
 7. Collegebesluit 18 mei 2010 inzake inzet cultuur en ruimtevouchers

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Uw brief van

Behandeld door

Hasselt, 27 DEC 2017

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Ons kenmerk ~~20-122~~
21206

Onderwerp

Belangstelling Kavel Kamperzeedijk

Geachte [Redacted]

Op 24 oktober jl. heeft een overleg plaatsgevonden met uw vertegenwoordiger, [Redacted] van Saltus, [Redacted] is vertegenwoordiger van [Redacted] in de gemeente Zwartewaterland, vertegenwoordigd door [Redacted]

Aanleiding van dit gesprek was een verkenning uwerzijds of de gemeente belangstelling heeft voor aankoop van (een deel van) landbouwgrond aan de Kamperzeedijk welke in uw eigendom is en wordt verpacht aan [Redacted]. Naar aanleiding van deze eerste verkenning heeft een gesprek

plaatsgevonden tussen [Redacted] gemeente, op 9 oktober.

Naar aanleiding van dit gesprek zijn de nodige onduidelijkheden ontstaan. Doel van het overleg van 24 oktober was, om inzicht en helderheid te krijgen over wat er tijdens dit eerdere gesprek is besproken en geïnterpreteerd.

In dit overleg heeft [Redacted] onder andere aangegeven dat de gemeente Zwartewaterland de komende 15 jaar geen woningbouw zal plegen op dit bewuste perceel en dat de gemeente geen belangstelling heeft om het perceel aan te kopen.

Op verzoek van u en [Redacted] bevestigen wij hierbij hetgeen [Redacted] in het overleg heeft gesteld. Wij zullen binnen 15 jaar geen woningbouw plegen op deze kavel.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van
de secretaris,

[Redacted]
J. Dijkstra

[Redacted]

Ing. E.J. Bilder

Portefeuillehouder 4. Weth. A. Speksnijder advies van : J datum advies : 30 januari 2014 n.a.v. brief d.d. nr. Decosnr. : B&W 1990		Eenheid Ontwikkeling Onderwerp: Intentieovereenkomst woningbouw Kamperzeedijk	
gezien door eenheidsmanager: d.d.		Voorstel: 1. In te stemmen met de bijgevoegde concept-intentieovereenkomst, af te sluiten met J J en de dorpsraad Kamperzeedijk; 2. De concept-intentieovereenkomst als eerste stap voor woningbouw in Kamperzeedijk Oost te hanteren; 3. Deze concept-intentieovereenkomst aan de Dorpsraad toe te sturen als gemeentelijke inzet voor verder onderzoek en samenwerking; 4. De Dorpsraad in overleg te laten treden met J J	
Advies ingewonnen: ☐ ja, bijgevoegd ☐ nee f p j i c *			
* Markeer de letter(s) van toepassing f=financieel, p=personeel, j=juridisch i=informatievoorziening, c=communicatie			
	akkoord	bespreken	
Burgemeester			
Weth. Visserman			
Weth. Speksnijder			
Weth. Boshove			
Secretaris			
Beslissing B&W d.d. ☐ volgens voorstel ☐ aangehouden ☐ niet volgens voorstel:			

Procedurale aspecten	
Collegebesluit	
Niet Openbaar	
☐	openbaar, met embargo tot ...
☐	niet openbaar, op basis van artikel ... Wet openbaarheid van bestuur
☐	geheim, op basis van artikel ... Gemeentewet (in besluit opnemen)
Besluitvormingsroute	
☐	DMT
☒	College
☐	Raad, ter informatie
☐	Raad, ter besluitvorming
☐	OR
☐	GO
☐	anders, ...
Bijlagen bij dit voorstel	
☐	concept besluit
☐	uitgaande brief, beschikking
☐	beleidsnota
☐	concept raadsvoorstel en –besluit
☐	raadsbrief
☐	persbericht
☐	tekst voor bekendmaking
☐	begrotingswijziging
☐	Ingewonnen advies
☒	concept-intentievereenkomst
☒	collegebesluit verantwoording vouchers dd 17 december 2013
☒	Brief aan de raad 16 januari 2013
☒	Concept stedenbouwkundig plan B+O
☒	Luchtfoto plangebied
☐	...
Overleg gepleegd met:	
☒	Portefeuillehouder Arie Speksnijder in PFO d.d. 3 februari 2014 (icm Burgemeester Bilder)
☒	  en 
☐	...

1. Inleiding

Dorpsplan Kamperzeedijk

Tijdens het totstandkomingsproces van het Dorpsplan Kamperzeedijk in de loop van 2010-2011 is onder andere gesproken over de meest gewenste uitbreidingsrichting voor woningbouw. Er is nu planologisch geen ruimte beschikbaar meer voor uitbreiding.

Voor Kamperzeedijk geldt een zeer bescheiden woningbouwambitie, met nadruk op eigen behoefte. Zeker ten aanzien van gemaakte prestatieafspraken met de provincie en het gegeven dat de gemeentelijke woningbouwambitie drastisch naar beneden is bijgesteld, wordt er scherp op toegezien dat er in Kamperzeedijk geen bovenlokale woningen worden gebouwd. Daarnaast mag een dergelijke ontwikkeling niet concurreren met andere woningbouwprojecten die in uitvoering zijn zoals Tag West. Daarbij is het voor de leefbaarheid van de grotere buurtschappen goed dat op beperkte schaal en op een zorgvuldige manier woningbouw mogelijk blijft. Hiervoor geldt in zijn algemeenheid dat de woningbehoefte moet worden aangetoond en dat de uitbreiding past binnen de prestatieafspraken met de provincie en de prioriteit die de gemeente daarbinnen stelt.

Meerdere opties

Verschillende opties voor uitbreiding zijn onderzocht aan de hand van criteria als landschap, stedenbouw en relatie tot het centrum waar zich een aantal voorzieningen bevindt, zoals de school, sportaccommodatie en vergaderlocatie de Driester.

Daarnaast is aandacht besteed aan de kwaliteit van de inrichting en ontsluiting van het centrum, de belangrijkste entree van het dorp.

Uiteindelijk kwam als een van de opties ook de herontwikkeling van de locatie [J] aan de Kamperzeedijk naar voren. De locatie ligt nabij de school en de Driester. Woningbouw op de locatie van [J] kan het centrum versterken. Uit een vertrouwelijk gesprek tussen de voorzitter van de Dorpsraad en [J] bleek dat de laatste genegen was om met de gemeente in overleg te treden. [J] heeft vervolgens een onderhoud gehad met de wethouder over een eventuele verplaatsing. Onderzoek zou toen moeten uitwijzen of de locatie [J] herontwikkeld kan worden (haalbaarheid) en de provincie (inbreiding versus uitbreiding) ook kan instemmen.

Voordelen locatie [J]

Herontwikkeling van de locatie [J] voor woningbouw heeft een aantal voordelen ten opzichte van andere onderzochte locaties zoals:

- geen landschappelijke aantasting door voortzetting van de lintbebouwing in noordelijke of westelijke richting. Ook voorkeur provincie.
- woningen voor ouderen en starters vlakbij centrale voorzieningen
- versterking van de centrumfunctie
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrumgebied (aan weerskanten van de weg)
- verplaatsing van een bedrijf uit de kern Kamperzeedijk.

Voor de leefbaarheid van de grotere buurtschappen is het goed dat op beperkte schaal en op een zorgvuldige manier woningbouw mogelijk blijft. Hiervoor geldt in zijn algemeenheid dat de woningbehoefte moet worden aangetoond en dat de uitbreiding past binnen de prestatieafspraken met de provincie en de prioriteit die de gemeente daarbinnen stelt.

Nadelen locatie [J]

- niet eenvoudig te ontwikkelen: complexe opgave vanwege milieubelemmeringen (bodem) en noodzaak sloop en herontwikkeling.
- Licht aan overzijde "centrum" dus de toekomstige bewoners moeten altijd oversteken.

Nader onderzoek

In 2012 is door de gemeenteraad besloten een kennisvoucher Ruimtelijke kwaliteit voor verkenning van woningbouw versus ruimtelijke kwaliteit in Kamperzeedijk in te zetten. Op basis van deze vouchers zijn een aantal studies uitgewerkt. Te weten;

- Verkenning van bescheiden woningbouwontwikkeling in de kern Kamperzeedijk en daarmee ruimtelijke kwaliteit verbeteren.
- Herinrichting N760 ter hoogte van het centrum van de Kamperzeedijk
- Detaillering van ambities in en nabij het centrum.

Inmiddels had zich een nieuw feit voorgedaan:

Verplaatsing van het [redacted] bleek geen optie (meer). Wel is [redacted] bereid "in te schikken" en op een beperktere oppervlakte zijn bedrijf voort te zetten. Hij is eigenaar van een aantal woningen en gronden die naast [redacted] gelegen zijn. Daar kan, ook zonder verplaatsing van het bedrijf, door sloop en efficiënter ruimtegebruik toch een bescheiden woningbouw opgave gerealiseerd kan worden. [redacted] heeft aangegeven deze woningbouw zelf te willen ontwikkelen. Voordelen van dit nieuwe gegeven is dat het bedrijf voor de kern behouden blijft (leefbaarheid), dat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie kan worden vergroot door een compacte en goed ingepaste bedrijvigheid in combinatie met eveneens goed ingepaste kleinschalige woningbouw en dat de gemeente bij de herontwikkeling alleen een wakende (ruimtelijke kwaliteit) en faciliterende rol heeft.

Het onderzoek is in 2012/2013 in een aantal stappen verlopen. In eerste instantie heeft een workshop plaats gevonden waarin een breed gezelschap (Dorpsraad, ambtenaren, deskundigen) de mogelijkheden op locatie en in onderling overleg hebben verkend en in een globaal plan hebben uitgewerkt. Er is een tussenrapportage opgesteld, deelaspecten zijn nader onderzocht. Afzonderlijke opdrachten zijn uitgewerkt en uiteindelijk is er een rapportage aan de dorpsraad en het college opgesteld (collegebesluit verantwoording vouchers dd 17 december 2013)

Stand van zaken nu

De dorpsraad Kamperzeedijk, [redacted] en de gemeente hebben de intentie uitgesproken om het doel, een bescheiden woningbouwontwikkeling op de genoemde locatie, te bereiken. Om deze afspraken met randvoorwaarden vast te leggen is een concept-intentievereenkomst opgesteld. Hierin zijn een aantal afspraken vastgelegd over wie welke vervolgstappen zet, welke voorwaarden er gesteld worden, wanneer er een resultaat moet liggen en wanneer er een einde komt aan de overeenkomst.

In deze notitie wordt u voorgesteld op welke wijze de intentieafspraken vastgelegd kunnen worden middels een overeenkomst.

2. Evt. juridische aspecten (collegevoorstel) of wettelijk- of beleidskader (raadsvoorstel)

Inzet provinciale ruimtelijke kwaliteitsvouchers

1. Collegebesluit (vertrouwelijk) dd 25 september 2012 en raadsbesluit (vka) dd 18 oktober 2012 inzake de inzet van ruimtelijke kwaliteitsvouchers voor verschillende projecten waaronder het onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw in Kamperzeedijk onder voorwaarde van verbetering van ruimtelijke kwaliteit.
2. Collegebesluit (vertrouwelijk) verantwoording vouchers dd 17 december 2013)

Beleid inhoudelijk

3. Structuurvisie:

De buurtschappen en linten zijn kleine gemeenschappen binnen de gemeente. Enkele buurtschappen hebben een zodanige structuur en waarde dat nieuwe ontwikkelingen beperkt moeten worden om de waarde van de buurtschappen te behouden. Gedacht wordt aan buurtschappen als De Velde, Zwartewatersklooster en Baarlo. Andere (grotere) buurtschappen kunnen een verdichting landschappelijk gezien beter opvangen en bovendien goed gebruiken in het belang van de leefbaarheid in die kernen. Daarbij geldt voor iedere kern dat er op een zorgvuldige en kernspecifieke wijze omgegaan moet worden met uitbreidingen. (hoofdstuk 4.2)

3. Probleem

Er is bescheiden behoefte aan starterswoningen in Kamperzeedijk. Uitbreiden van de laatst gebouwde woningwijk is niet de eerste keuze. In het centrum staan een aantal woningen met veel achterstallig onderhoud. Slopen en nieuw bouwen op deze locatie verdient de voorkeur. [redacted] heeft aangegeven hierin als ontwikkelaar op te treden. Hij is eigenaar van de gronden en een aantal van de woningen aan de Kamperzeedijk.

4. Doelstelling (en randvoorwaarden)

Het doel is een beperkte woningbouwontwikkeling te realiseren, waarbij voorzien wordt in de behoefte van de bewoners van Kamperzeedijk. Tegelijk kan hiermee zowel de ruimtelijke kwaliteit als de positie van het centrum worden versterkt.

5. Mogelijke maatregelen/oplossing

■■■■■■ heeft aangegeven deze woningbouwontwikkeling te willen realiseren. ■■■■■ treedt in deze op als ontwikkelaar. Om het bouwproject financieel haalbaar te laten zijn dienen, naast de starterswoningen, enkele woningen in een duurder segment te worden gerealiseerd. Voor de gemeente is het doel om starterswoningen te realiseren en daarmee in een behoefte te voorzien. Daarom is de intentieovereenkomst opgenomen dat alvorens gestart kan worden met de overige woningen eerst de 6 starterswoningen gerealiseerd moeten zijn.

Omdat ■■■■■ in deze optreedt als ontwikkelaar is in de intentieovereenkomst opgenomen dat ■■■■■ alle bescheiden ten behoeve van de verschillende procedures aanreikt (onderzoeken, bestemmingsplan, vergunningaanvraag ed.) Alvorens over te gaan tot procedures zal een exploitatie (of anterieure) overeenkomst wordt opgesteld waarin deze afspraken worden vastgelegd.

Risico

De locatie ■■■■■ betreft een kleinschalige inbreidingslocatie met de nodige risico's. De risico's van deze ontwikkeling liggen bij de exploitant. De gemeente maakt een keuze om een faciliterende rol te vervullen en vanuit haar publieke rol deze ontwikkeling mogelijk te maken.

6. Voorstel

1. In te stemmen met de bijgevoegde concept-intentieovereenkomst, af te sluiten met ■■■■■ en de dorpsraad Kamperzeedijk;
2. De concept-intentieovereenkomst als eerste stap voor woningbouw in Kamperzeedijk Oost te hanteren;
3. Deze concept-intentieovereenkomst aan de Dorpsraad toe te sturen als gemeentelijke inzet voor verder onderzoek en samenwerking;
4. De Dorpsraad in overleg te laten treden met ■■■■■

Omdat de gemeente in deze fase enkel een faciliterende rol heeft, zal de gemeente geen rol spelen in de eerste gesprekken tussen de Dorpsraad en ■■■■■ betreffende de intentieovereenkomst.

7. Financiële consequenties

Vooralsnog zijn er geen financiële consequenties. Uiteindelijk zal er middels de exploitatie overeenkomst dekking zijn voor de ambtelijke inzet. Overige kosten liggen bij ontwikkelaar.

8. Communicatie

Indien u conform advies besluit zal de intentieovereenkomst aan de dorpsraad gezonden worden. De dorpsraad kan hierover met ■■■■■ in overleg treden.

9. Aanpak / uitvoering / planning

Op het moment dat de intentieovereenkomst aan de dorpsraad is gezonden zijn er direct nog geen acties voor de gemeente. De dorpsraad moet eerst in onderhandeling met ■■■■■ over de intentieovereenkomst.

10. Evaluatie

Nvt

INTENTIEOVEREENKOMST

ONDERGETEKENDEN:

1. **de dorpsraad Kamperzeedijk,**
de dorpsraad Kamperzeedijk,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] [redacted] (voorzitter),
hierna te noemen "KZD",

en

2. [redacted]
gevestigd te Kamperzeedijk,
te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] [redacted],
hierna: [redacted]

en

3. **de gemeente Zwartewaterland,**
de gemeente Zwartewaterland, op grond van artikel 171, lid 1, van de
Gemeentewet vertegenwoordigd door burgemeester ing. E.J. Bilder, handelend
ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 25 januari 2011, hierna te noemen "de gemeente",

OVERWEGENDE ALS VOLGT:

- a. [redacted] heeft de beschikking over oa. de percelen, kadastraal bekend:
SNM00 sectie M, perceelnummers 00418, 00419, 00420, 00421 en
00219.
- b. De Gemeente is van oordeel dat op de hiervoor genoemde percelen de
mogelijkheid bestaat voor een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
Daardoor kan de kwaliteit van de locatie worden verbeterd en kan in de
lokale woningbehoefte worden voorzien;
- c. De KZD, de gemeente en [redacted] zijn met elkaar in overleg getreden over
de mogelijkheden om in Kamperzeedijk een woongebied te ontwikkelen
op het hierboven onder sub a omschreven terrein en onder sub b
genoemde voorwaarden;
- d. Partijen zien mogelijkheden om te komen tot realisatie van een dergelijk
woongebied. Zij wensen de mogelijkheden daaromtrent nader te
onderzoeken en hun ter zake gemaakte afspraken in deze overeenkomst
vast te leggen;

ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- Onderzoeksfase: de periode waarin op grond van het bepaalde in deze overeenkomst een onderzoek wordt gedaan naar de haalbare en voor partijen acceptabele ontwikkeling en realisatie van het Plangebied;
- Partijen: KZD, gemeente en 
- Plangebied: het gebied zoals aangegeven op de kaart die als bijlage 1 aan deze overeenkomst is gehecht;
- Projectgroep: de door de partijen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.1 van deze overeenkomst in te stellen Projectgroep;

1.2 De titels boven de bepalingen van deze overeenkomst zijn slechts ter indicatie van hetgeen in de betreffende bepalingen is opgenomen. Aan de titels komt geen zelfstandige betekenis toe. Zij zullen de betekenis van de bepalingen niet beïnvloeden.

1.3 De bijlage 1 bij deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van deze overeenkomst. In geval van tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze overeenkomst en de bijlage prevaleert hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen. Bij onderlinge tegenstrijdigheid van de bijlage gaat een jonger document voor een ouder document.

ARTIKEL 2. DOEL EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Partijen streven naar de ontwikkeling van het Plangebied tot woongebied met woonfuncties met de aan deze ontwikkelingsmogelijkheden verbonden functies.

2.2 Partijen zullen de mogelijkheden daartoe nader onderzoeken conform het bepaalde in deze overeenkomst, met als doel het sluiten van een realisatieovereenkomst op grond waarvan het Plangebied tot ontwikkeling en realisatie wordt gebracht.

- 2.3 Deze overeenkomst wordt gesloten voor een periode die benodigd is om het onderzoek af te ronden als bedoeld in artikel 3 van dit artikel en eindigt zodra een realisatieovereenkomst wordt gesloten als bedoeld in artikel 4, dan wel in geval van tussentijdse beëindiging als bedoeld in artikel 7. maar in ieder geval op 1 januari 2016.

ARTIKEL 3. HET ONDERZOEK

- 3.1 Partijen: KZD en [J] zullen onderzoeken of er een haalbare en voor partijen acceptabele ontwikkeling/realisatie van het Plangebied tot woongebied mogelijk is.
- 3.2 Bij dit onderzoek zullen in ieder geval de volgende uitgangspunten in acht worden genomen:
- Met de stedenbouwkundige invulling van het Plangebied dient een goede relatie te worden gelegd tussen het Plangebied en de omgeving, rekening houdend met de landschappelijke inpassing;
 - De inrichting van het openbaar gebied dient aan te sluiten op het huidige gebied. Daarbij dient ook een veilige ontsluiting van g [J] en de toekomstige woningen op de N760 te worden onderzocht.
 - Parkeren dient op een voor het Plangebied passende wijze te worden opgelost. De gemeente zal een naar functie voorgeschreven parkeernorm volgens de CROW hanteren;
 - Het kwaliteitsniveau dient te passen bij de kleinschaligheid van het Plangebied en aan te sluiten bij de kenmerken van de omgeving;
 - Binnen het te ontwikkelen Plangebied tot woongebied zal het woningbouwprogramma worden aangepast op de behoefte voor de kern Kamperzeedijk rekening houdend met de prestatieafspraken die gemaakt zijn met de provincie.
 - Ontwikkeling en realisatie van het Plangebied zijn voor rekening van initiatiefnemer [J]
 - Voor de beoogde bestemming zal in opdracht van en voor rekening en risico van [J] een verkennend bodem-onderzoek en archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- Indien uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat voor dat de bodem moet worden gesaneerd zullen deze werkzaamheden op kosten en onder verantwoordelijkheid van [J] worden uitgevoerd.

3.3 In het kader van het onderzoek als bedoeld in lid 1 zullen partijen KZD en [J]

- een stedenbouwkundige schets van het Plangebied laten maken; de gemeente treedt hierin op als toetser;
- de financiële haalbaarheid van de beoogde herontwikkeling van het Plangebied aantonen. Daarbij dient uitgegaan te worden van:
 - Fase 1:
 - de bouw van 6 starterswoningen langs de Kamperzeedijk met een maximale gemiddelde prijs van [G]
 - de bouw van 3 2 onder 1 kap woningen (maximaal 6 wooneenheden, waarvan ook enkele vrijstaand uitgevoerd mogen worden)
 - Fase 2:
 - De bouw van 2 vrije sector woningen, onder voorwaarde dat deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.
- als eerste de bouw van de 6 starterswoningen realiseren, alvorens overgegaan kan worden tot realisatie van de overige woningen.
- een indicatieve planning opstellen voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.

3.4 Het op grond van dit artikel te verrichten onderzoek zal worden afgerond met een stedenbouwkundig voorstel van KZD en [J] dat door KZD en [J] aan het college van burgemeester & wethouders zal worden aangeboden. De gemeente beoordeelt het stedenbouwkundig plan en beoordeelt of op basis hiervan een exploitatieovereenkomst op kan worden gesteld.

3.5 Indien partijen wensen over te gaan tot ontwikkeling zal een exploitatieovereenkomst opgesteld worden met inachtneming van het vastgestelde voorstel. De gemeente zal dan binnen vastgestelde wettelijke kaders, de benodigde publiekrechtelijke medewerking verlenen, waaronder vaststelling van een bestemmingsplan of projectafwijkingsbesluit dat de realisatie van de beoogde bebouwing mogelijk maakt.

- 3.6 Voor rekening van [redacted] komen alle onderzoek- en advieskosten, stedenbouwkundige uitwerking en wijziging van het bestemmingsplan alsmede de ambtelijke kosten en de kosten voor benodigde vergunningen. [redacted] levert alle bescheiden aan voor de te doorlopen procedures.
- 3.7 Partijen KZD en [redacted] onderzoeken of het parkeerterrein aan de noordkant van de Kamperzeedijk (naast de school) kan worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Indien mogelijk wordt dit meegenomen in deze ontwikkeling.
- 3.8 De gemeente kan niet worden tegengeworpen en kan niet aansprakelijk worden gesteld voor de eventuele geleden schade wanneer als gevolg van de naleving van de voorgeschreven procedure- en inspraakregels het in procedure gebrachte ruimtelijke kader als gevolg van uitspraken van rechters in bestuursgeschillen geen rechtskracht kan verkrijgen;

ARTIKEL 4. OVERLEGSTRUCTUUR

- 4.1 Partijen stellen een Projectgroep in. De Projectgroep zal bestaan uit de voorzitter van KZD, de verantwoordelijke wethouder namens de Gemeente en [redacted], onverminderd de bevoegdheid van Partijen om zich door anderen te laten bijstaan in de Projectgroepvergaderingen. De genoemde vertegenwoordigers hebben in de Projectgroep stemrecht. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt de beslissing met een gemotiveerd voorstel aan het college van Burgemeester en wethouders worden voorgelegd en zal door het college een door de Projectgroep te aanvaarden besluit worden genomen.
- 4.2 De KZD zal zorg dragen voor informeren van belangstellenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling van het Plangebied. De gemeente zal desgewenst faciliterend optreden.

ARTIKEL 5. PLANNING

- 5.1 Partijen KZD en [redacted] streven er naar om voor 31 december 2015 een voorstel ter vaststelling voor te leggen aan het College van Burgemeester & Wethouders. Deze termijn kan eenmaal met zes maanden worden verlengd.
- 5.2 Indien overschrijding van de termijnen het gevolg is van het feit dat in de Projectgroep is geconstateerd dat een haalbare ontwikkeling van het Plangebied niet tot de mogelijkheden behoort, treedt artikel 6 in werking.

ARTIKEL 6. TUSSENTIJDSE BEËINDIGING

- 6.1 Indien op enig moment gedurende de onderzoeksfase mocht komen vast te staan dat een haalbaar en voor alle partijen acceptabele ontwikkeling van het Plangebied niet tot de mogelijkheden behoort, is iedere partij gerechtigd om tot beëindiging van de overeenkomst over te gaan.
- 6.2 Voordat een partij gerechtigd is om tot tussentijdse beëindiging over te gaan als bedoeld in dit artikel dient zij in de Projectgroep gemotiveerd en met redenen omkleed te melden dat zij van oordeel is dat de (tussentijdse) onderzoeksresultaten voor haar tot de conclusie leiden dat een haalbaar en voor haar acceptabele ontwikkeling van het Plangebied niet tot de mogelijkheden behoort. Vervolgens zullen Partijen overleg voeren over mogelijke aanpassingen van de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied, zodanig dat dit alsnog op een haalbare en voor alle partijen acceptabele wijze zou kunnen plaatsvinden. Eerst nadat in dit overleg is gebleken dat de zodanige aanpassing van de randvoorwaarden niet tot de mogelijkheden behoort, zijn Partijen gerechtigd tot tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst.
- 6.3 In geval van tussentijdse beëindiging bestaan over en weer geen aanspraken op schadevergoeding of andere financiële aanspraken in welke vorm dan ook, onverminderd de wettelijke rechten van partijen in geval van de toerekenbare tekortkoming van één der partijen in de nakoming van deze overeenkomst.

ARTIKEL 7. EXCLUSIVITEIT

- 7.1 Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zullen partijen niet zonder toestemming van een andere partij met een andere partij in overleg treden over de ontwikkeling en realisatie van het Plangebied.

ARTIKEL 8. SLOTBEPALINGEN

- 8.1 Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Geschillen zullen worden beslecht door de rechtbank te Zwolle.
- 8.3 Deze overeenkomst bevat alle afspraken tussen partijen en vervangt alle eerdere gemaakte afspraken tussen partijen.
- 8.4 Indien één of meerdere bepalingen uit deze overeenkomst niet geldend kunnen worden gemaakt, laat dit de overeenkomst voor het overige onverminderd in stand. Partijen zullen de leegte die dan ontstaat vanwege het niet geldend kunnen maken van één of meerdere bepalingen opvullen door een wel toegestane en wel geldend makende

bepaling die het meest aansluit bij de meest niet geldend te maken
bepaling.

Deze overeenkomst is overeengekomen in drie-voud op dd-mm-jj te @

Hasselt d.d.,

Dorpsraad Kamperzeedijk
[Redacted Signature]
Voorzitter

[Redacted Signature]
[Redacted Signature]

Gemeente Zwartewaterland
Ing. E.J. Bilder
Burgemeester

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.

G Art. 5.1 lid 2 sub b

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen

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

Plangebied Kamperzeedijk

Fase 1:
Te saneren woningen
Vervangen door 6 Starterswoningen

Nu: parkeerterrein
Straks: Dorpsplein

Fase 1: 2/1 kap of vrijstaand
max. 6 eenheden

Fase 2:
2 vrijstaande woningen

Nu: groen, eigenaar SBB
Straks:
parkeren in groen thv [J] pv vóór de school

Plangebied Kamperzeedijk

Legenda

- PLANGEBIED
- KADAstraal PERCEEL

schaal: 1:653

Gemeente Zwartewaterland
ID/GVR/Geo-Informatie
R.Kok
03/02/2014

Bron:
Kadastrale Percelen, Januari 2014

Gegevens



WONINGBOUW KAMPERZEEDIJK

ONDERDEEL DORPSONTWIKKELINGSPLAN, LOCATIE SELLES

B+O ARCHITECTUUR EN INTERIEUR B.V.

7 NOVEMBER 2013

INHOUD

■ Luchtfoto	4
■ Foto's	5
■ Bestaande situatie	6
■ Nieuwe situatie (op basis van model 1)	7
■ Model 1 (situatie, plattegronden, impressie)	9
■ Model 2 (situatie, plattegronden, impressie)	15
■ Model 3 (situatie, plattegronden, impressie)	21
■ Model 4 (situatie, plattegronden, impressie)	27
■ Colofon	33

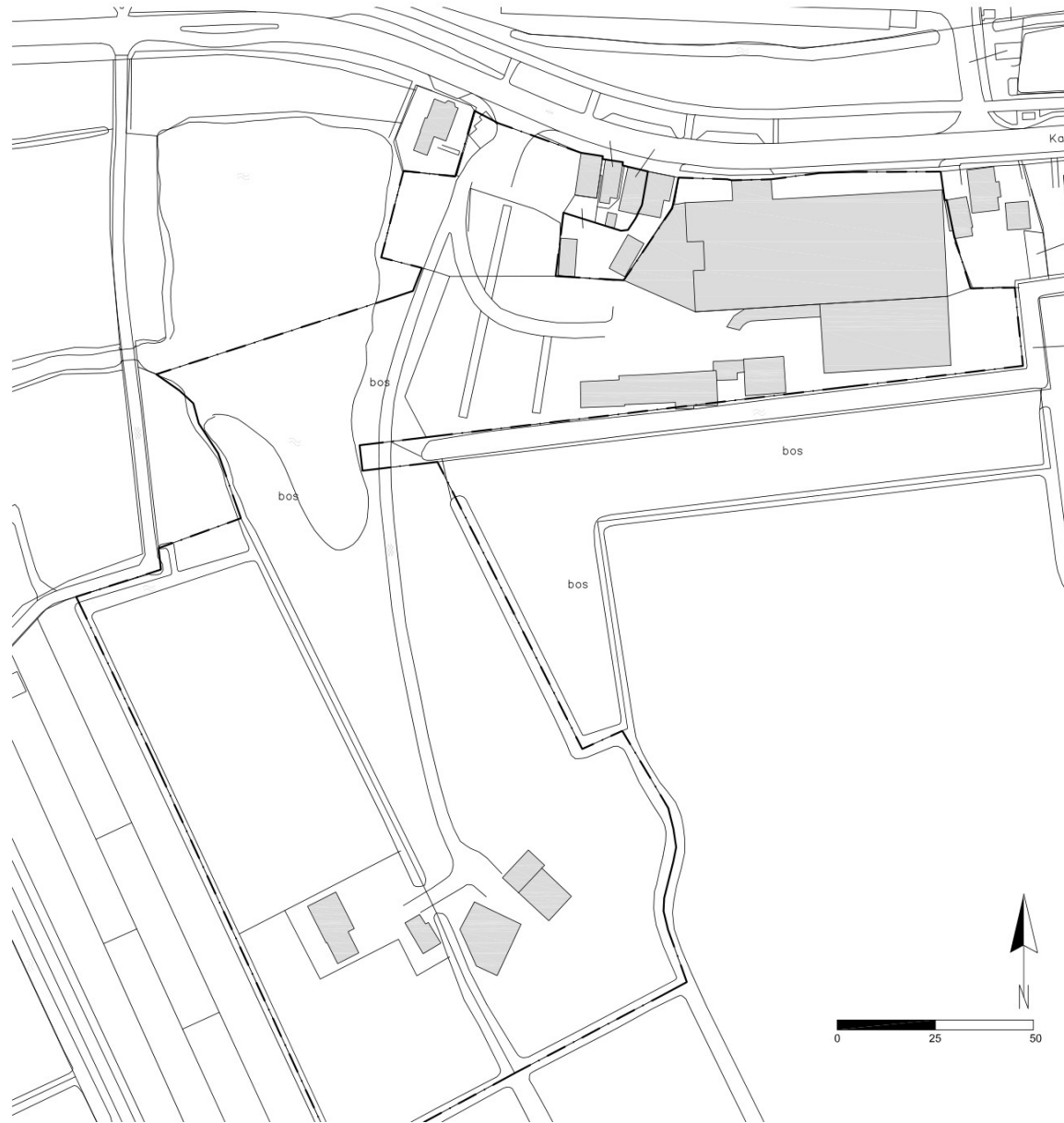
LUCHTFOTO



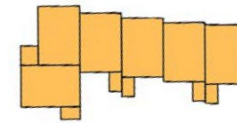
FOTO'S



BESTAANDE SITUATIE



NIEUWE SITUATIE MODEL 1 (6x starters)



- Zes grondgebonden geschakelde woningen.
- Afm: 6,0 m x 8,5 m.
- 1,5 Laag met kap.



- Zes grondgebonden 2 onder 1 kapwoningen.
- Afm: 6,0 m x 10,0 m.
- 1 Laag met kap.

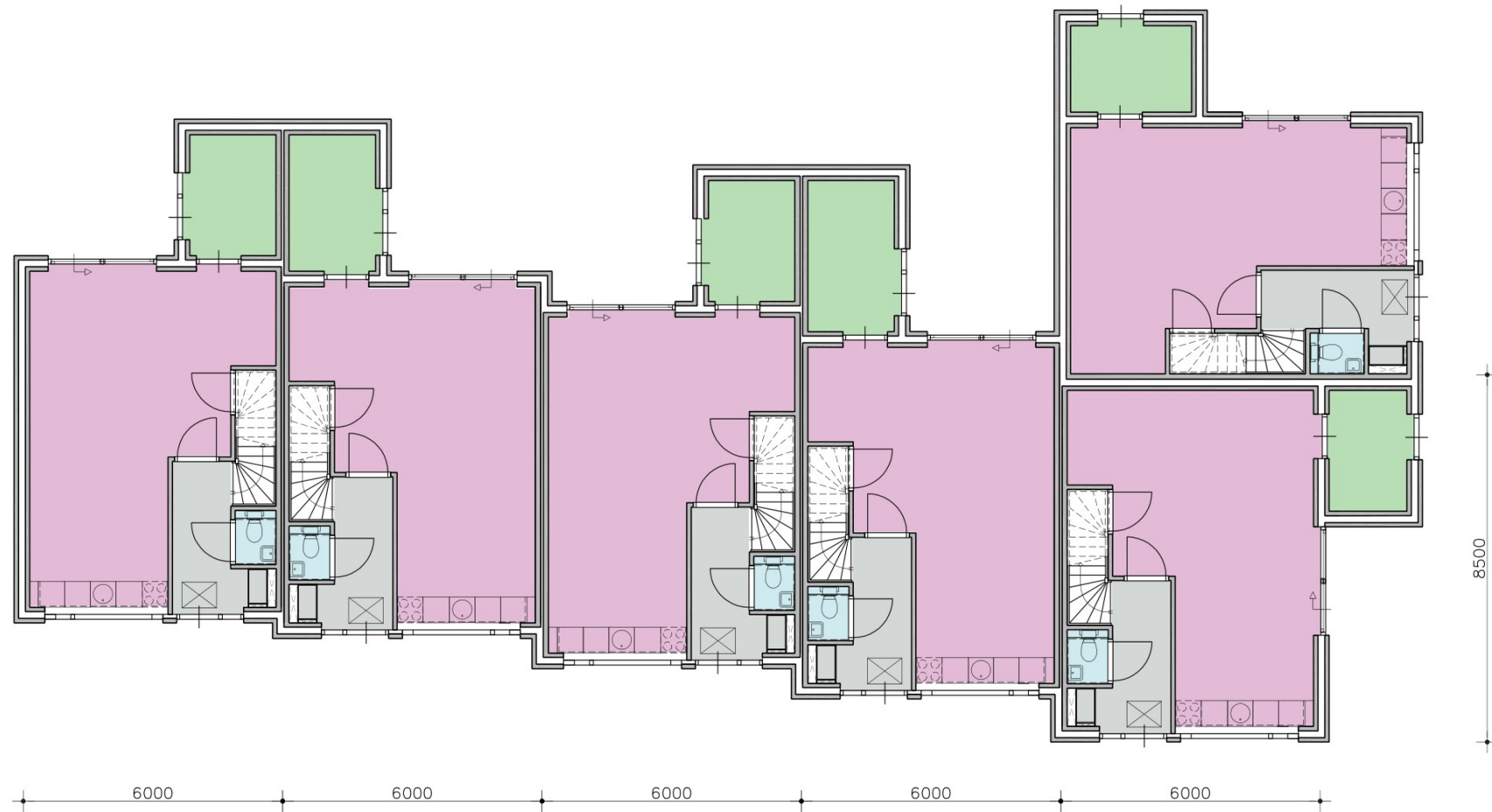
NIEUWE SITUATIE MODEL 1 (6x starters)



VERKADELING STARTERSWONINGEN MODEL 1 (6x starters)



BEGANE GROND MODEL 1 (6x starters)



- Woonkamer / keuken
- Berging
- Verkeersruimte
- WC / badkamer
- Slaapkamer

EERSTE VERDIEPING MODEL 1 (6x starters)



- Woonkamer / keuken
- Berging
- Verkeersruimte
- WC / badkamer
- Slaapkamer

IMPRESSIE MODEL 1 (6x starters)



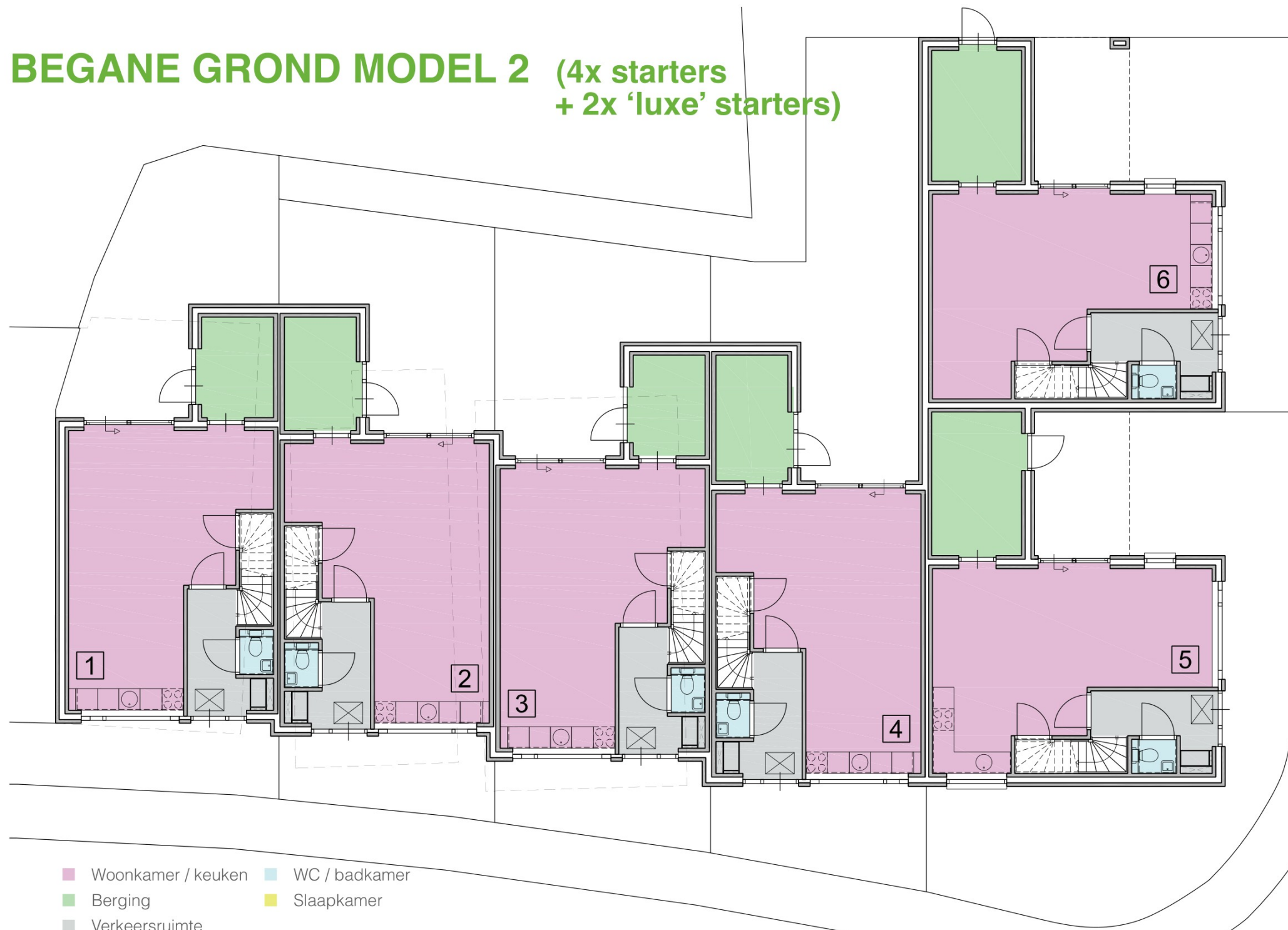
IMPRESSIE MODEL 1 (6x starters)



SITUATIE MODEL 2 (4x starters + 2x 'luke' starters)

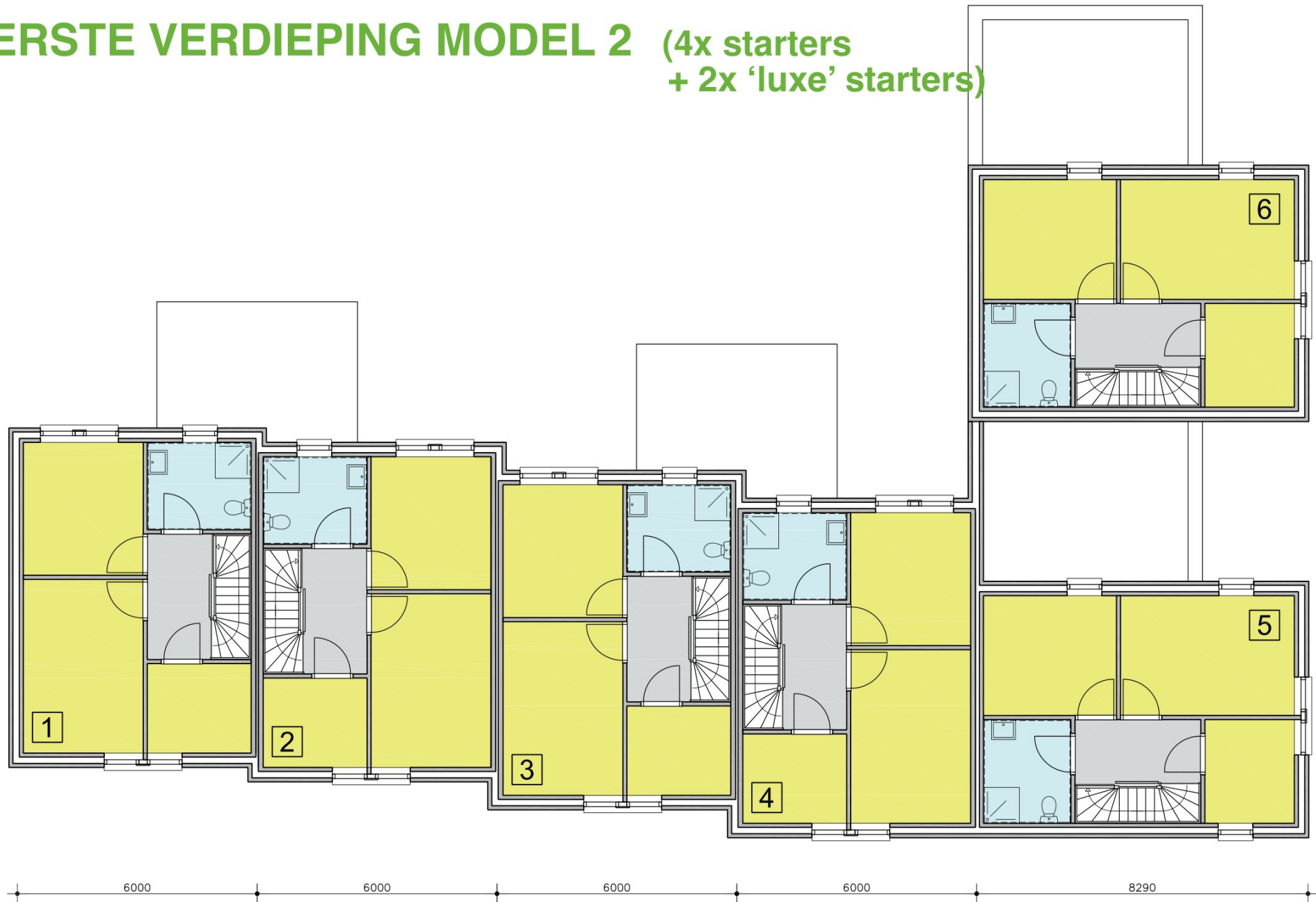


BEGANE GROND MODEL 2 (4x starters + 2x 'luxe' starters)

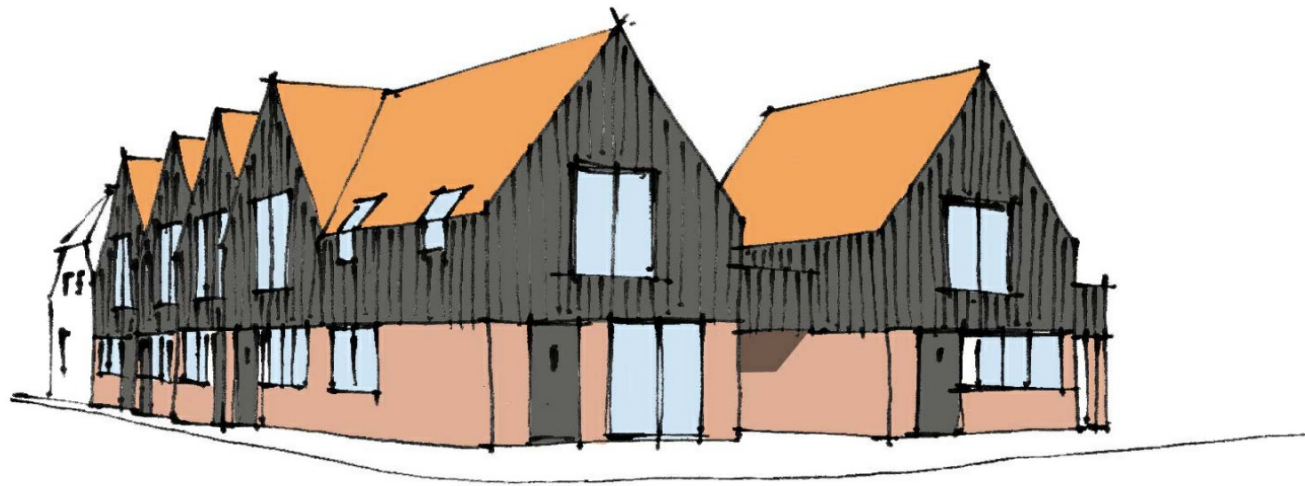


- Woonkamer / keuken
- WC / badkamer
- Berging
- Slaapkamer
- Verkeersruimte

EERSTE VERDIEPING MODEL 2 (4x starters + 2x 'luke' starters)



IMPRESSIE MODEL 2 (4x starters + 2x 'luxe' starters)



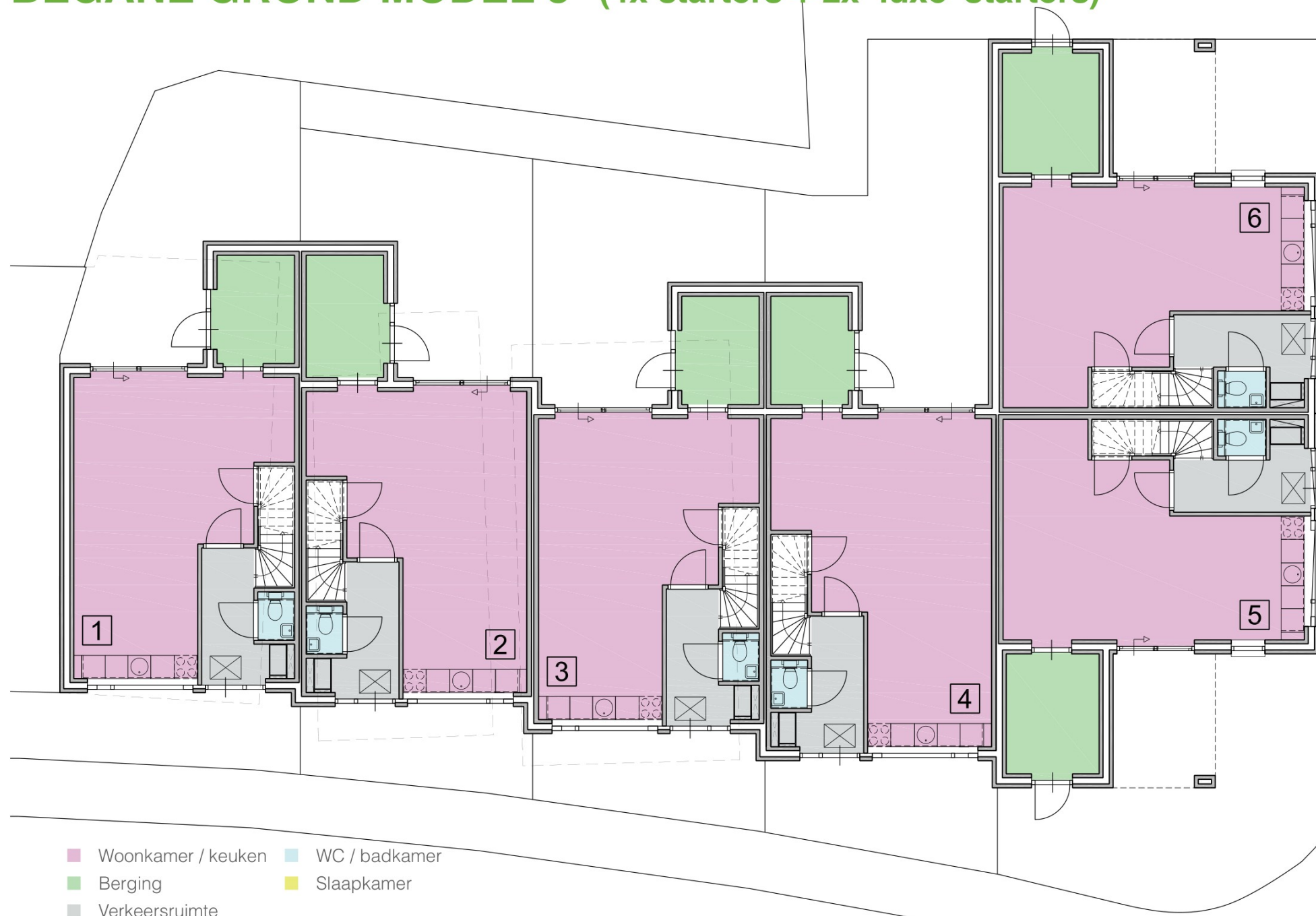
IMPRESSIE MODEL 2 (4x starters + 2x 'luxe' starters)



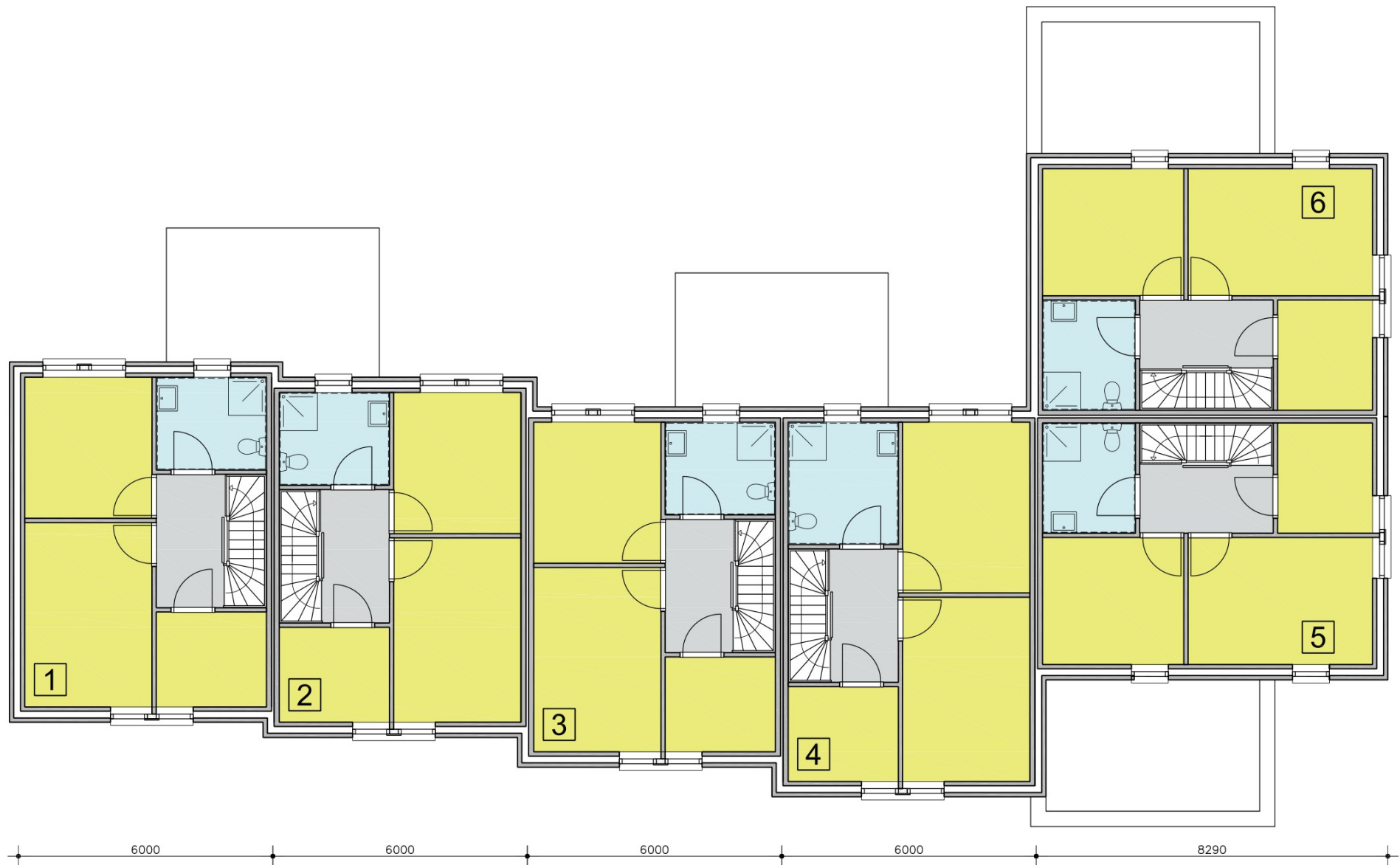
SITUATIE MODEL 3 (4x starters + 2x 'luke' starters)



BEGANE GROND MODEL 3 (4x starters + 2x 'luxe' starters)



EERSTE VERDIEPING MODEL 3 (4x starters + 2x 'luxe' starters)



IMPRESSIE MODEL 3 (4x starters + 2x 'luke' starters)



SITUATIE MODEL 4 (4x starters + 2x seniorenappartement)



BEGANE GROND MODEL 4 (4x starters + 2x seniorenappartement)



EERSTE VERDIEPING MODEL 4 (4x starters + 2x seniorenappartement)



IMPRESSIE MODEL 4 (4x starters + 2x seniorenappartement)



COLOFON

B+O Architectuur en Interieur B.V.

 Architect / Directeur

Tekenaar

In samenwerking met:

Dorpsraad Kamperzeedijk

Mogelijk gemaakt door Cultuur en Ruimtevoucher Provincie Overijssel

WONINGBOUW KAMPERZEEDIJK

7 november 2013

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