

Gesprek Groothuis Mekkelenburg Projecten BV te Harbrinkhoek inzake woningbouwprojecten

Datum: 6 februari 2003

Aanwezig:

[redacted] J, Groothuis Mekkelenburg Projecten BV
[redacted] J, gemeente
[redacted] J, gemeente

Barsbeek

[redacted] J meldt dat hij volgens de geldende afspraken nog maximaal 36 woningen mag bouwen, die opgeleverd kunnen worden in april 2005. Hij heeft oorspronkelijk 29 vrijstaande woningen gepland, maar hij vermoedt dat hiervoor tegen die tijd niet voldoende markt zal zijn. Hij vraagt daarom of het plan zo kan worden opgesteld dat hij ook andere segmenten kan realiseren, bijvoorbeeld starterswoningen.

[redacted] J bevestigt dat ook in het bestemmingsplan die gegevens staan, zoals [redacted] J die noemde. Deze laatste fase kan planologisch geregeld worden door middel van een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. In het geldende plan staan evenwel voorwaarden opgenomen waaronder deze uitwerking mag plaatsvinden. In het overleg met de stedenbouwkundige op 13 februari 2003 zal dit aan de orde worden gesteld.

[redacted] J vraagt of er niet soepeler met het aantal contingenten omgegaan kan worden, zodat er, gelet op het woningsegment, mogelijk meer woningen gebouwd mogen worden.

Van de zijde van de gemeente wordt opgemerkt dat met name in Zwartsluis sprake is van een groot contingententekort en dat dit met name geldt voor inbreidingslocaties. Wanneer er extra contingent wordt verkregen, zal dat eerst daarvoor worden aangewend.

[redacted] J heeft begrepen uit krantenberichten in Twente dat er een omslag is van provincies om soepeler met contingenten om te gaan, zeker waar dat inbreidingslocaties betreft.

[redacted] J maakt er melding van dat er op korte termijn een gesprek tussen B&W van Zwartewaterland en het college van GS van Overijssel gepland is en dat deze geruchten aan de orde zullen komen. Voorshands wordt uitgegaan van de bestaande afspraken.

[redacted] J is eveneens voornemens het water achter het uit te werken plan bevaarbaar en dus breder te maken. Tevens wil hij een doorvaart maken naar het zuidelijk gelegen water. Daartoe zou het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

Van de zijde van de gemeente wordt gezegd dat daar vermoedelijk geen bezwaar tegen bestaat, maar dat dit zo snel mogelijk op tekening moet worden aangegeven, zodat dit in de uitwerking kan worden meegenomen. Bovendien zal er een procedure voor gevolgd moeten worden.

[redacted] J
[redacted] J vraagt naar de stand van zaken.

Van de zijde van de gemeente wordt aangegeven dat de procedure als bedoeld in artikel 19 WRO is gestart, maar dat er een zienswijze ligt van bakkerij van Dijk en dat die op dit moment door de afdeling milieu wordt behandeld.

[redacted] J maakt er melding van dat [redacted] J contact opgenomen heeft met [redacted] J en gezegd heeft dat hij zijn zienswijze intrekt wanneer op kosten Groothuis Mekkelenburg BV de schoorsteenpijpen worden verlengd. Dat moet ongeveer een ton gaan kosten. [redacted] J heeft gevraagd een schriftelijk voorstel te doen. Er zit evenwel geen rek in de exploitatie om hieraan tegemoet te komen.

Paragraaf IIB.

Globale bestemming

Artikel 9. Woondoeleinden

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "**woondoeleinden**" zijn bestemd voor de woonfunctie, met daarbij behorende gebouwen, tuinen en erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen, water, (ontsluitings-)wegen, voet- en fietspaden en voorzieningen.

B. Procedurele bepalingen

1. Op de tot "**woondoeleinden**" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een door burgemeester en wethouders vastgesteld en, voor zover noodzakelijk, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd uitwerkingsplan.
2. Burgemeester en wethouders stellen de uitwerking eerst vast nadat belanghebbenden - overeenkomstig de van deze voorschriften deeluitmakende bijlage 1 "**Procedurebepalingen**" - in de gelegenheid zijn gesteld hun bedenkingen tegen het uitwerkingsplan schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.
3. Met de verwerkelijking van de gronden mag pas na 01-04-2005 een aanvang worden gemaakt.

C. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming "**woondoeleinden**" met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening nader uit, met inachtneming van de volgende regels:

1. **woningen:**
 - a. het aantal woningen bedraagt ten minste 29
en ten hoogste 36
 - b. het aantal aaneen te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 4
 - c. de hoogte van de woningen bedraagt ten hoogste 9 m
2. **groenvoorzieningen en/of water:**
van de oppervlakte van de bestemming "**woondoeleinden**" wordt ten minste 15 %
bestemd voor groen- en/of speelvoorzieningen en/of water;
3. **verkeersvoorzieningen:**
 - a. de rijbaanbreedte van de hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer bedraagt ten minste 5 m
en ten hoogste 7 m
 - b. de overige wegen dienen het karakter van woonstraat te dragen;
 - c. per woning dient ten minste 1,3

ZW0072AA concept waterparagraaf

Voor de uitvoering van het voorliggende plan is contact opgenomen met het Waterschap Reest & Wieden. Zij heeft een watertoets uitgevoerd.

Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het meest zuidoostelijke deel van de Barsbekerbinnenpolder. Ten zuiden van het plangebied stroomt het Zwarte Water en langs de oostgrens stroomt de Arembergergracht die in open verbinding staat met de Belterwijde en Beulakerwijde ten noorden van het plangebied.

Waterhuishouding

Tussen de Barsbekerbinnenpolder en de Arembergergracht bestond voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk in de Barsbekerbinnenpolder geen open waterverbinding. Doordat de nieuwbouwwijk een open vaarverbinding met de Arembergergracht heeft, is het tracé van de oorspronkelijke waterkering doorbroken. Het tracé is daarom verlegd en loopt over het hele woongebied gelijk met de noordelijke/westelijke plangrens en voor een klein gedeelte met de zuidelijke plangrens. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt het meest westelijke deel van het plangebied ook bevaarbaar gemaakt. Daardoor moet het boezempeil worden opgeschoven richting de Barsbekerbinnenpolder, tot achter de nieuw te bouwen woningen. Dat heeft tot gevolg dat het tracé van de waterkering opnieuw moet worden verlegd. Er komt een vervangende waterkering langs de hele westgrens van het plangebied, aan de westzijde van de Barsbeek.

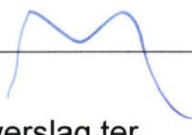
Beheer open water binnen plangebied

In de derde nota waterhuishouding wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het beheer over oppervlaktewateren, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin, zoveel mogelijk wordt opgedragen aan de waterschappen. Dit houdt in dat ook het beheer van het open water binnen het plangebied naar het Waterschap als waterbeheerder zou moeten gaan. De vervangende waterkering en het open water worden beheerd door het Waterschap, maar onderhouden door de gemeente Zwartewaterland.

Het peilbeheer van het open water levert geen problemen op, omdat er een aansluiting komt op de boezem. Het boezempeil ligt tussen de -0,70 m. NAP en -0,80 m. NAP. Het polderpeil ligt tussen de -0,90 m. NAP en -1,10 m. NAP. Beide peilen worden afgescheiden door een damwand.

Riolering

Net als in het plangebied van de tweede fase wordt het plangebied van het voorliggende plan gerioleerd volgens het type verbeterd gescheiden stelsel. Dat houdt in dat de afvoer van neerslag vallend op verhard oppervlak naar het regenwaterafvoer(RWA)-riool wordt afgevoerd. Het RWA- en het (droogweerafvoer/vuilwater(DWA)-stelsel zijn zodanig aangelegd dat het eerste regenwater vallend op verhard oppervlak naar het DWA-riool wordt afgevoerd. Het resterende regenwater wordt via de RWA-riolering geloosd op het open water. Het overstortingswater wordt geloosd op de waterpartij die in het al ontwikkelde deel van de nieuwbouwwijk ligt. Deze waterpartij staat in open verbinding met de Arembergergracht.

Sector Grondgebied			Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling		
Advies van :  Datum advies : 25 februari 2003 N.a.v. brief d.d. nr. Doc/best.naam : BWaantallen			Onderwerp: [O] vierde fase Barsbeek Zwartsluis		
Advies O.R. ja/nee Begrotingswijziging ja/nee Openbaar ja/nee			Advies: 1. Witpaard Partners verzoeken uitwerkingsplan op te stellen 2. Groothuis Mekkelenberg Projecten b.v. meedelen dat aan oorspronkelijk aantal contingenten wordt vastgehouden.		
Paraaf samensteller:  d.d. 25-2					
Paraaf afdelingshoofd:  d.d. 26-2-03					
Paraaf sectorhoofd:  d.d. 26-2-03					
Medeparaaf : d.d.					
Medeparaaf: d.d.					
Paraaf	Akkoord	bespreken	Beslissing B&W d.d.		
Burgemeester			Nr. 9910-8		
Weth. Oegema			B & W besluit d.d. 4-3-03		
Weth. Boshove			CONFIRM ADVIES 		
Secretaris					

Toelichting:

In uw vergadering van 18 februari 2003 ontving u een gespreksverslag ter kennisname dat ambtelijk is gehouden met   van Groothuis Mekkelenberg projecten b.v. onder meer inzake de volgende fase van de Barsbeek. In dat gesprek vroeg  Groothuis naar de mogelijkheden om extra contingent aan te wenden voor deze laatste fase. Ambtelijk is toen al aangegeven dat dit erg moeilijk wordt (zie verslag). Afsproken was toen dat de gemeente een schetsontwerp zou ontvangen, waarin de contouren van de nieuwe fase wordt aangegeven. Met dit ontwerp kan het uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO worden opgesteld. Het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000 is de basis voor het uitwerkingsplan. Een kopie van de bestemmingsplanbepaling ter zake treft u bijgaand aan. Met name is van belang de bepaling dat tenminste 29 woningen en ten hoogste 36 woningen kunnen worden gerealiseerd. Op 25 februari 2003 is dat schetsontwerp ontvangen. Op de tekening wordt evenwel gesproken van 44 woningen. Geadviseerd wordt deze tekening naar Witpaard op te sturen om als basis te laten dienen voor het uitwerkingsplan, maar tegelijk aan Groothuis Mekkelenberg projecten b.v. een brief te sturen, waarin wordt gerefereerd aan het gesprek van 6 februari jl. en waarin wordt aangegeven dat wordt uitgegaan van de aantallen, zoals die in het moederplan staan aangegeven. Mochten zich op korte termijn ontwikkelingen voordoen op het provinciale niveau dat zonder bezwaar 8 extra contingenten kunnen worden toegewezen aan het project Barsbeek, dan zal een wijziging van het bestemmingsplan ook wel zonder bezwaar goedgekeurd worden en alsdan de mogelijkheid hiervoor worden gecreëerd.

Groothuis Mekkelenberg projecten b.v.
t.a.v. [REDACTED] [REDACTED]
Postbus 508
7600 AM Almelo

Uw brief van

Iw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen

Gespreksverslag

Onderwerp

Uitwerking vierde fase Barsbeek

Behandeld door

Doorkiesnummer

Sector

Afdeling

Grondgebied

Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 4 maart 2003

Verzonden 23 APR. 2003

Geachte

Op 6 februari 2003 hebben wij ambtelijk een gesprek gehad inzake de vierde fase Barsbeek. We hebben toen aangegeven medewerking te willen verlenen aan het opstellen van een uitwerkingsplan, met de randvoorwaarden, zoals die in het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000 zijn opgenomen. Ten aanzien van de aantallen stelde u ons de vraag of er, gelet op de marktsituatie, extra contingenten kon worden aangewend voor deze fase. Aan u is toen meegedeeld wij daar onder de huidige omstandigheden geen mogelijkheden toe zien.

De door u ingediende tekening, door ons ontvangen op 25 februari 2003 maakt melding van de realisering van 44 woningen. Wij wijzen u er op dat dit niet overeenkomstig het bestemmingsplan is en evenmin overeenkomstig de uitkomsten van het gesprek van 6 februari 2003.

Mochten zich ontwikkelingen voordoen op provinciaal niveau, zoals door u geschetst in bovengenoemd gesprek en mocht zich dit vertalen in concreet beleid, dan zullen wij gesprekken hierover aangaan met de provincie. Op dit moment is daar evenwel geen sprake van.

Hoogachtend,

drs. W.J. Plomp

Gesprek Groothuis Mekkelenburg Projecten BV te Harbrinkhoek inzake woningbouwprojecten

Datum: 6 februari 2003

Aanwezig:

■ J ■ J, Groothuis Mekkelenburg Projecten BV
■ J ■ J, gemeente
■ J ■ J, gemeente

Barsbeek

■ J ■ J meldt dat hij volgens de geldende afspraken nog maximaal 36 woningen mag bouwen, die opgeleverd kunnen worden in april 2005. Hij heeft oorspronkelijk 29 vrijstaande woningen gepland, maar hij vermoedt dat hiervoor tegen die tijd niet voldoende markt zal zijn. Hij vraagt daarom of het plan zo kan worden opgesteld dat hij ook andere segmenten kan realiseren, bijvoorbeeld starterswoningen.

■ J ■ J bevestigt dat ook in het bestemmingsplan die gegevens staan, zoals ■ J ■ J die noemde. Deze laatste fase kan planologisch geregeld worden door middel van een uitwerkingsplan ex artikel 11 WRO. In het geldende plan staan evenwel voorwaarden opgenomen waaronder deze uitwerking mag plaatsvinden. In het overleg met de stedenbouwkundige op 13 februari 2003 zal dit aan de orde worden gesteld.

■ J ■ J vraagt of er niet soepeler met het aantal contingenten omgegaan kan worden, zodat er, gelet op het woningsegment, mogelijk meer woningen gebouwd mogen worden.

Van de zijde van de gemeente wordt opgemerkt dat met name in Zwartsluis sprake is van een groot contingententekort en dat dit met name geldt voor inbreidingslocaties. Wanneer er extra contingent wordt verkregen, zal dat eerst daarvoor worden aangewend.

■ J ■ J heeft begrepen uit krantenberichten in Twente dat er een omslag is van provincies om soepeler met contingenten om te gaan, zeker waar dat inbreidingslocaties betreft.

■ J ■ J maakt er melding van dat er op korte termijn een gesprek tussen B&W van Zwartewaterland en het college van GS van Overijssel gepland is en dat deze geruchten aan de orde zullen komen. Voorshands wordt uitgegaan van de bestaande afspraken.

■ J ■ J is eveneens voornemens het water achter het uit te werken plan bevaarbaar en dus breder te maken. Tevens wil hij een doorvaart maken naar het zuidelijk gelegen water. Daartoe zou het bestemmingsplan moeten worden aangepast.

Van de zijde van de gemeente wordt gezegd dat daar vermoedelijk geen bezwaar tegen bestaat, maar dat dit zo snel mogelijk op tekening moet worden aangegeven, zodat dit in de uitwerking kan worden meegenomen.

Bovendien zal er een procedure voor gevolgd moeten worden.

■ J ■ J vraagt naar de stand van zaken.

Van de zijde van de gemeente wordt aangegeven dat de procedure als bedoeld in artikel 19 WRO is gestart, maar dat er een zienswijze ligt van bakkerij van Dijk en dat die op dit moment door de afdeling milieu wordt behandeld.

■ J ■ J maakt er melding van dat ■ J ■ J contact opgenomen heeft met ■ J ■ J en gezegd heeft dat hij zijn zienswijze intrekt wanneer op kosten Groothuis Mekkelenburg BV de schoorsteenpijpen worden verlengd. Dat moet ongeveer een ton gaan kosten. ■ J ■ J heeft gevraagd een schriftelijk voorstel te doen. Er zit evenwel geen rek in de exploitatie om hieraan tegemoet te komen.

Postadres
Postbus 23
8060 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

Witpaard Partners

Postbus 1158

8001 BD Zwolle

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Bijlagen 1

Onderwerp Uitwerkingsplan 4^e fase Barsbeek

Behandeld door C [J]
Doorkiesnummer (038) [J]
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 4 maart 2003

Verzonden 23 APR. 2003

Geachte [J], [J],

In ons overleg van 13 februari 2003 hebben wij afgesproken dat een aanvang zal worden gemaakt met het uitwerkingsplan, zoals dit is opgenomen in het bestemmingsplan Barsbekerbinnenpolder 2000.

Wij hebben inmiddels een tekening ontvangen van de projectontwikkelaar, die als basis kan dienen voor het ontwerp. Deze tekening zenden wij u bijgaand toe. Als uitgangspunt voor de uitwerking worden de bepalingen genomen, zoals die in artikel 9 van bovenvermeld bestemmingsplan staan opgenomen. Dat houdt in dat het aantal woningen, zoals die op de tekening staan vermeld, niet juist is.

Hoogachtend,

drs. I. de Muijnck

drs. W.J. Plomp

Postadres
Postbus 23
8060 AA Hasselt

Bezoekadres
Havenplein 1, Genemuiden

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

Groothuis Mekkelenberg projecten b.v.
t.a.v. [redacted]
Postbus 508
7600 AM Almelo

*Deze brief moet aangepast
worden. Dit mede n.a.v.
gesprek Buma, Groeneveld,
weth. Degema en ELferink
d.d. 30 okt. 11.*

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Bijlagen

Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer (038) [redacted]
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Hasselt, 30 oktober 2003
Verzonden

Onderwerp Laatstefase Barsbeek

Geachte [redacted],

Naar aanleiding van ons onderhoud inzake de laatste fase van de Barsbeek, delen wij u mee dat wij hebben besloten de opzet van de Barsbeek, zoals die met u is overeengekomen, te handhaven. Wij hebben ons in hoofdzaak gebaseerd op de stedenbouwkundige opzet, zoals die met u overeengekomen is.

Hoogachtend,

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

drs. I. de Muijnck

drs. W.J. Plomp

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