

Oplegnotitie

aan Commissie fysieke leefomgeving
onderwerp Winterdijk 10 voorbereidende oplegnotitie commissie 14 oktober 2026
van S. van Schagen
afdeling Ruimtelijk beleid en advies
telefoon
datum 13 oktober 2026

Algemeen

Op 30 september sprak de commissie FLO over de BOPA Winterdijk 10. Hierin bespraken we de thema's:

- Tijdelijkheid na 2028/ na 15 jaar
- Geld en risico,
- Parkeren en verkeer
- Bewoners en de buurt
- Open ronde

Het doel van de onderstaande reactie is bij te dragen aan de oordeelsvormende commissie FLO van 14 oktober.

Toezeggingen

Op basis van de commissie FLO nemen we in de planuitwerking en naar de initiatiefnemer mee:

- Is het mogelijk zonwering in het plan op te nemen
- De zonnepanelen verder uitdiepen
- Is er de mogelijkheid om deelmobiliteit aan te bieden

Vervolg

Voor de besluitvorming gaven fracties aan nog na te denken over de onderstaande vragen. Hier geven we vooraf graag een eerste reactie op.

Wat als er meer Oekraïners voortijdig uitstromen?

In dat geval kan de ontwikkelaar de studio's aan extra spoedzoekers verhuren. Er is nog geen selectiesysteem voor welke spoedzoekers dit zijn. Bij de Winterdijk 14 speelde een soortgelijke vraag. Daar is toen een selectiecomité met criteria voor opgezet. Het idee is een soortgelijke opzet te maken en dit uiterlijk in Q1 van 2027 op te leveren.

Wat doen we met participatie in de komende 15 jaar?

Er is geen doorlopende participatie na de vergunningverlening in het kader van de BOPA procedure die nu bij de raad voorligt. Wel is er sociaal beheer van waaruit de relatie met de buurt wordt onderhouden. De betrokkenen bij de BOPA participatie zoals het wijkteam van bewoners, willen we koppelen aan de betrokken personen bij het sociaal beheer. Bij de Winterdijk 14 lijkt dit zij het in een lichtere vorm, succesvol.

Hoe werkt het verwerken van toezeggingen in het bindend advies?

Toezeggingen worden net als bij andere besluiten bijgehouden. Ze maken geen deel uit van de BOPA procedure onder de Omgevingswet zelf.

Hoe is de ontwikkeling van de Winterdijk 10 goed inpasbaar in de omgeving en hoe wordt er rekening gehouden met de belangen van de buurt?

Wat omwonenden aangeven spannend te vinden zit op de onderwerpen: het beheer, een leefbare plek, de gebouwhoogte, technische inpassing (riolering, regenwater afvoer) terreininrichting (groene inpassing en het verzetten van de voorgestelde BBQ plek naar de spoorzijde) en het parkeren. De

omgevingswet vat dit alles samen door een Evenwichtige Toedeling van Functie Aan Locatie (ETFAL) als eis te stellen.

In de verschillende gesprekken met de omgeving is de aanwezigheid van een beheerder en een beheerorganisatie met ervaring die daarachter staat positief ontvangen door de wijk. Partijen evalueren periodiek, en in ieder geval eenmaal per kalenderjaar, de voortgang en haalbaarheid van de exploitatie van de concessie. Hiervoor neemt Opdrachtnemer het initiatief.

Samen met een robuuste en vriendelijke inrichting van de woningen en het perceel moet het sociaal beheer zorgen voor een leefbare plek.

Bij het parkeren nemen we de CROW norm en het aanwezigheidspercentage als ijkpunt. Dit zijn vaste normen en methodieken die helderheid geven en gelijkwaardigheid ten opzichte van elke andere locatie waar een parkeervraagstuk speelt. Het project past met zelfs enige speelruimte binnen die normen.

Stel dat ondanks alles er een gebrek aan parkeerplaatsen voor eigen bewoners is, dan is er eventueel speelruimte in het project om in de buitenruimte op het eigen perceel enkele parkeerplekken toe te voegen. De kosten hiervoor komen wel voor de gemeente want de ontwikkelaar is verplicht zich aan de wettelijke normen te houden en niet meer dan dat.