De raad van de gemeente Wervershoof,

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" samen met de overige stukken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene Wet bestuursrecht, met ingang van 8 maart 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en besluitvorming over de zienswijzen door burgemeester en wethouders een met redenen omkleed voorstel aan de raad is gedaan, zijnde het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" d.d. 16 november 2010 no. 77;

dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende motieven ten aanzien van de zienswijzen en de naar aanleiding daarvan voorgestelde wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

dat, gelet op artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan, gelijktijdig met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld;

dat volgens artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening het vaststellingsbesluit van het gewijzigde bestemmingsplan onverwijld langs elektronische weg aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur moet worden gezonden;

BESLUIT:

1. de ingebrachte zienswijzen, zoals genoemd in de bijlage '*Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost,*' ontvankelijk te verklaren;
2. ten aanzien van de in de zienswijzen naar voren gebrachte bezwaren te beslissen overeenkomstig de voorstellen zoals neergelegd in de '*Reactienota zienswijzen Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost*';
3. het ontwerpbestemmingsplan *"Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost"*zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0459.097502-ON01) vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;

4. het beeldkwaliteitplan op grond van de Woningwet als aanvulling op de Welstandsnota gemeente Wervershoof vast te stellen;
5. op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening het ontwerp exploitatieplan "Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 november 2010.

De raad voornoemd,

De griffier,
C.W. Zwakman.

De voorzitter,
F. Vletter.

gemeente Wervershoof

Bijlage bij besluit nr. 77

I. Wijzigingen plankaart

-De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" wordt zodanig aangepast dat de bestemming "Water" pal ten noordoosten van het perceel Zwaagdijk 189 gewijzigd wordt in de bestemming "Groen."

-De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" wordt zodanig aangepast dat de ontsluitingsweg ter hoogte van het perceel Zwaagdijk 189 (terug) naar het oosten wordt verplaatst.

II. Wijzigingen regels

-Artikel 7.2.1. sub b (Wonen-1) als volgt toevoegen:
De breedte van een bouwperceel zal ten minste 21m bedragen.

-Artikel 9.2.1. sub b (Woongebied) als volgt toevoegen:
De oppervlakte van een bouwperceel zal ten hoogste 400m2 bedragen.

-Artikel 9.2.3. lid d als volgt toevoegen:
Ter plaatse van de aanduiding "kap" zal een bijgebouw worden voorzien van een kap.

III. Wijzigingen toelichting

-De twee laatste zinnen van de derde alinea van "soortenbescherming" worden als volgt aangepast:
Er komen geen wettelijke beschermde rugstreeppadden voor in het plangebied. Derhalve veroorzaakt het plan geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van rugstreeppadden.

-De paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatiewet is als volgt aangepast:

7. 2. Financiële uitvoerbaarheid

De gronden voor de beoogde woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost, zijn in handen van particuliere eigenaren. Deze grondeigenaren hebben een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden gesloten met een ontwikkelaar. De projectontwikkelaar zal de woningbouwlocatie realiseren en is een partij die vanuit bedrijfseconomisch oogpunt een dergelijk project kan dragen. Voor de betreffende gronden wordt, gelijktijdig met dit bestemmingsplan, het "Exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost" vastgesteld. Uit het exploitatieplan blijkt dat de totale opbrengsten de kosten overstijgen. Op basis van deze uitgangspunten wordt de ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

7. 3. Grondexploitatie
Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan vast te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk. Bij de woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan is sprake van een bouwplan zoals genoemd in het Bro, waarbij de gemeente kosten maakt. Omdat het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is, wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan het "Exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk Oost" vastgesteld. In dit exploitatieplan wordt het kostenverhaal geregeld, doordat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (voorheen: bouwvergunning) een in het exploitatieplan berekende exploitatiebijdrage dient te betalen. Daarnaast zijn in het exploitatieplan nadere eisen en regels gesteld, onder andere ten aanzien van fasering, woningbouwcategorieën, het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de inrichting van de openbare ruimte.

IV. Wijzigingen algemeen
Het bestemmingsplan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 ingevoerde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

V. Wijzigingen exploitatieplan
- Op pagina 7 is "bestemmingsplan woningbouw Zwaagdijk-Oost" aangepast in "bestemmingsplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost".
- Aan paragraaf 3.2 is toegevoegd: "9. Indien noodzakelijk, bodem- en/of grondwatersanering."
- Aan de alinea onder de tabel in paragraaf 5.2. is het volgende toegevoegd: "De opbrengststijging van 2 % is een rekentechnische aanpassing voor aanvang van de grondexploitatie en die gebruikt is bij de opstelling van dit exploitatieplan. De opbrengsten zullen jaarlijks worden geïndexeerd volgens de prijsindex bestaande koopwoningen van het Kadaster."
- Voor een eenduidige systematiek zijn de benamingen van de woningbouwcategorieën in paragraaf 5.8 kloppend gemaakt.
- In paragraaf 5.8 is de tussenzin dat voor de laagste opbrengende categorie met 1 wordt gerekend verwijderd.
- Aan paragraaf 5.8 is een tabel toegevoegd waarin de verhouding tussen de woningbouwcategorieën in het exploitatieplan en de bestemmingen in het bestemmingsplan wordt verduidelijkt.
- De grens tussen kleine en grote kavels met woningbouwbestemming is gewijzigd in 400 m^2.
- De makelaar heeft in het taxatierapport een raming opgesteld ten aanzien van de kleine kavels. Dit is overgenomen in het exploitatieplan.
- Kaart 6.2 Aangewezen grondgebruik is aangepast, de grond waar de te dempen sloot loopt is gewijzigd in uitgeefbare grond.
- Kaart 6.4 Fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd tot een gezamenlijke fase.

- Aan paragraaf 7.2.1. is toegevoegd dat voorafgaande aan de werken en werkzaamheden opnames worden gemaakt van de belendende panden, zodat eventuele schade door bouwwerkzaamheden, trillinghinder of om andere reden door de werken en werkzaamheden veroorzaakt, kan worden geconstateerd.
- In paragraaf 7.2.2 is stuw veranderd in peilscheidende voorziening op basis van een advies van het Hoogheemraadschap.
- Aan paragraaf 7.2.2. wordt het volgende toegevoegd: De ontwikkelaar draagt zorg voor een stabiele situatie voor bouwwerken op de erfgrens van het perceel ten noorden van de speelplaats. Bij de watergang tussen dit perceel en de speelplaats zal een talud op natuurlijk wijze worden vormgegeven, zodanig dat de bouwwerken stabiel blijven.
- In de kaart bij eisen aan bouw- en woonrijp maken zijn de lindes verwijderd.
- In paragraaf 7.3.2 is de zin "De soortkeuze dient plaats te vinden in overleg met de betrokken aanwonende," gewijzigd in "De beplanting is een maximaal één meter hoge haag van veldesdoorn."
- In paragraaf 7.3.3. is de terminologie "3 drempels" veranderd in een "duurzaam veilige inrichting".
- Aan paragraaf 7.3.3. is toegevoegd dat bij de aanleg van de infrastructuur aandacht wordt besteed aan het voorkomen van (trilling)hinder in de eindsituatie.
- In paragraaf 11.3 is de zin "In een kasstroomschema is inzichtelijk gemaakt wanneer de kosten en opbrengsten verwacht worden" verwijderd.
- Aan paragraaf 11.6 is een koppeling tussen de agrarische kavels en de bouwpercelen toegevoegd.
- Het taxatierapport is gewijzigd en opgenomen in het exploitatieplan als bijlage 12.2. Het nieuw opgestelde taxatierapport is gebruikt als nieuwe onderbouwing voor de exploitatieopzet.
- Het exploitatieplan is aangepast aan de per 1 oktober 2010 ingevoerde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.