

Vastgesteld bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan 'Woningbouwlocatie Zwaagdijk - Oost'



De gemeenteraad van Wervershoof heeft in zijn vergadering van 25 november 2010 het ontwerpbestemmingsplan **Woningbouwlocatie Zwaagdijk – Oost** gewijzigd vastgesteld tezamen met het beeldkwaliteitplan en het gewijzigde exploitatieplan.

De vastgestelde stukken betreffen een planologische regeling voor de nieuwe woningbouwlocatie ten westen van Zwaagdijk in het zuidelijk lint Zwaagdijk - Oost. Deze locatie van 6,5 ha is momenteel in agrarisch gebruik, maar staat in de *Structuurvisie Wervershoof 2020* aangegeven als nieuwe woningbouwlocatie. Er kunnen in het gebied maximaal 74 woningen worden gerealiseerd.

Gedurende de termijn van ter inzage van het ontwerp zijn er zienswijzen door de gemeenteraad ontvangen. Deze zijn verwerkt en van een antwoord voorzien in de *'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost'* en in de *'Reactienota zienswijzen ontwerpexploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost.'*

De zienswijzen gaf de gemeenteraad aanleiding om het bestemmingsplan en exploitatieplan gewijzigd vast te stellen. Het betreft de volgende onderdelen:

- I. Wijzigingen verbeelding
 - De verbeelding 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 verbeelding 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 planregels
 - Artikel 7.2.1. sub b (Wonen-1) wordt toegevoegd: De breedte van een bouwperceel zal ten minste 21 m bedragen.
 - Artikel 9.2.1. sub b (Woongebied) wordt toegevoegd: De oppervlakte van een bouwperceel zal ten hoogste 400 m² bedragen.
 - Artikel 9.2.3. lid d wordt toegevoegd: Ter plaatse van de aanduiding 'kap' zal een bijgebouw worden voorzien van een kap.
- III. Wijzigingen plantoelichting
 - De twee laatste zinnen van de derde alinea van 'soortenbescherming' worden als volgt aangepast: Er komen geen wettelijke beschermde rugstreepadden voor in het plangebied. Derhalve veroorzaakt het plan geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van rugstreepadden.
 - De paragraaf over de financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatiewet is aangepast op het gegeven dat de gemeenteraad gelijktijdig met het bestemmingsplan het exploitatieplan 'Woningbouwlocatie Zwaagdijk Oost' heeft vastgesteld.
- 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 'voor de laagste opbrengende categorie wordt met 1 gerekend' verwijderd.
 - Aan paragraaf 5.8 is een tabel toegevoegd waarin de verhouding tussen de woningbouwcate-



gorieën in het exploitatieplan en de bestemmingen in het bestemmingsplan wordt verduidelijkt.

- In het exploitatieplan is de grens tussen kleine en grote kavels met woningbouwbestemming gewijzigd in 400 m².
- 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 erfgrans van het perceel ten noorden van de speelplaats. Bij de watengang 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.

Ter inzage

Het vastgestelde bestemmingsplan **Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost** ligt tezamen met het beeldkwaliteitplan en het exploitatieplan met ingang van donderdag 6 januari 2011 zes weken ter inzage op het gemeentehuis van de nieuwe gemeente Medemblik bij het Klant Contact Centrum van de afdeling Ruimte, Dick Ketlaan 21 te Wognum. Het KCC is op maandag en woensdag van 09.00 tot 20.00 uur geopend en op de overige dagen van 09.00 tot 14.00 uur.

Het vastgestelde bestemmingsplan is ook op de website www.ruimtelijkeplannen.nl raadpleegbaar.

Beroep

Binnen de termijn van terinzagelegging kan tegen het besluit van de gemeenteraad van Wervershoof beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Dit beroep kan alleen worden ingesteld door:

- belanghebbenden die tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingediend;
- belanghebbenden die beroep willen instellen tegen de vastgestelde wijzigingen.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Deze inwerkingtreding kan uitsluitend worden gestuit door een voorlopige voorziening van de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dit geval treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist. Op grond van artikel 8.4 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening dient deze voorlopige voorziening gedurende de beroepstermijn te worden aangevraagd. Deze voorziening kan alleen worden aangevraagd door degenen die gerechtigd zijn tot het instellen van beroep.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat ten minste de naam en het adres van de



indiener, de datum en omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, evenals de gronden van het beroep.