

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023)

Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging is één zienswijze ingediend. De zienswijzen is tijdig ingediend. In onderstaande tabel wordt de ingediende zienswijze samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording (kolom 2). In kolom 3 tenslotte wat dit betekent voor het exploitatieplan. Ook zijn ambtshalve wijzigingen gewenst. Hieronder (bij Ambtshalve wijzigingen) worden deze samengevat.

Zienswijzen	Reactie op de zienswijze	Actie
1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a. [REDACTED] acht het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om bijlagen verbindend te verklaren voor een juridisch instrument dat aan de weg van ontwikkeling van het perceel kan staan zonder dat er een redelijke uitleg van de consequenties van het instrument wordt gegeven. Temeer omdat de bijlagen beperkend zijn voor de ontwikkeling van het perceel, waarmee onherroepelijke planologische rechten worden beperkt. b. Voor dit moment beperkt [REDACTED] zich tot het maken van bezwaar tegen de vermelding van een groene invulling van haar perceel. Daarvoor is geen juridische basis in het bestemmingsplan, noch	a. De zienswijze is ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening 2023. De zienswijze kan daarmee alleen gericht zijn op de inhoud van het exploitatieplan, niet op dat van het (onherroepelijke) bestemmingsplan of de uitwerking die op basis daarvan nog plaats moet vinden. De zienswijze beperkt zich hiermee tot het opnemen van een bedrag à € 5.000,- voor de groeninrichting van het perceel [REDACTED] in bijlage 7a en 7b van het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023). Het bedrag van € 5.000,- maakt onderdeel uit van een raming van nog te verrichten werkzaamheden door de gemeente in het bestaande en toekomstige openbaar gebied (bijlage 7b). Ter verduidelijking is hierbij een kaart opgenomen (bijlage 7a). De gemeente heeft met het opnemen van bedragen in deze versie van het exploitatieplan duidelijk proberen te maken welke investeringen nog moeten worden gedaan om het project af te kunnen ronden. De gemeente had ook kunnen besluiten dit inzicht niet te geven, maar heeft dit uiteindelijk wel gedaan. De basis voor het opnemen van het bedrag ligt in het bestemmingsplan. Uit het bestemmingsplan komt duidelijk naar voren dat bij uitwerking van het perceel rekening moet worden gehouden met een greppel en een onderhoudsstrook van 3 meter langs die greppel. b. Het bedrag van € 5.000,- ziet op de inrichting van het onderhoudspad langs de reeds bestaande greppel. Dit onderhoudspad moet op het perceel van indiener worden gelegd nu de greppel op het naastgelegen perceel is gerealiseerd. De noodzaak tot groeninrichting betreft dus niet het hele perceel, maar slechts een gedeelte van het perceel c.q. een strook langs de bestaande greppel ter breedte van 3 meter. Om dit te verduidelijken zal de tekst in bijlage 7a worden aangepast van 'Groeninrichting perceel [REDACTED] in 'Groeninrichting onderhoudsstrook greppel [REDACTED]'. In bijlage 7b zal de tekst 'Inrichten groenstrook perceel [REDACTED] (...)' worden gewijzigd in 'inrichten onderhoudsstrook greppel perceel [REDACTED] (...)'. c. Het perceel van [REDACTED] moet in z'n geheel worden uitgewerkt. Daarbij moet rekening worden gehouden met een onderhoudsstrook langs de bestaande greppel ter breedte van 3	1. <i>Bijlage 7a: Tekst 'Groeninrichting perceel [REDACTED] wijzigen in 'Groeninrichting onderhoudsstrook greppel [REDACTED]'</i> 2. <i>Bijlage 7b: Tekst 'Inrichten groenstrook perceel [REDACTED] (...)' wijzigen in 'inrichten onderhoudsstrook greppel perceel [REDACTED] (...)'</i>

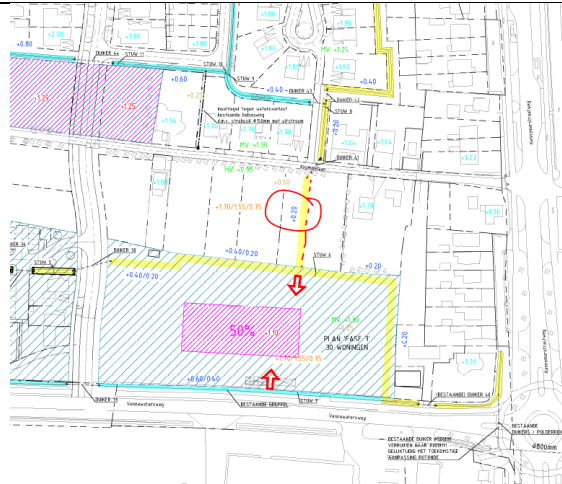
in het stedenbouwkundige plan, kwaliteitshandboek OR of het IPOR. c. [REDACTED] vraagt de raad te bevestigen dat het perceel nader kan worden uitgewerkt zonder in acht te nemen groen- of onderhoudsstrook langs de greppel. En dientengevolge het exploitatieplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.	meter, in eigendom over te dragen aan de gemeente in het kader van een nog op te stellen posterieure overeenkomst tussen gemeente en [REDACTED]. De basis hiervoor is vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan Zuiderloo (vastgesteld op 7 december 2015). Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied – Uit te werken'. De uitwerkingsregels zijn opgenomen in artikel 16 lid 2 onder 1. Belangrijkste regel hierin is dat het uitwerkingsplan in hoofdlijnen passend moet zijn binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan, beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR). Zie onder a van het desbetreffende artikel. Daarnaast moet er overeenkomstig de keur een onderhoudsstrook van minimaal 3 meter worden opgenomen naast watergangen en/of (watervoerende) greppels'. Zie onder f van het desbetreffende artikel. In zowel het stedenbouwkundig plan als het inrichtingsplan openbare ruimte (IPOR) zijn kaarten opgenomen die de waterstructuur binnen het plangebied betreffen. De kaarten laten zien dat een greppel is gelegd over het perceel van [REDACTED]. In plaats van een greppel dient (uiteindelijk en enkel) een noodzakelijke onderhoudsstrook te worden gerealiseerd. De greppel zelf is in het kader van een goede waterhuishouding op een eerder moment gegraven op het naastgelegen perceel. Hierover is met de eigenaar van naastgelegen perceel begin 2021 overeenstemming bereikt. De greppel was toen al nodig om overtollig water in het plangebied Zuiderloo af te voeren. Garantie op het kunnen plegen van onderhoud werd toen echter niet verkregen. Dit moet dus alsnog bereikt. Idee was overigens (destijds) dat de eigenaren van de vier oostelijk van de greppel gelegen percelen hiervoor zorg zouden dragen bij de gemeenschappelijke en integrale ontwikkeling van hun percelen. Deze ontwikkeling bleek uiteindelijk niet mogelijk en eigenaren zijn tot separate ontwikkeling c.q. verkoop van hun percelen overgegaan. Met als gevolg dat één van de eigenaren ([REDACTED]), met de aanleg van de onderhoudsstrook wordt geconfronteerd.	
---	---	--



Afbeelding 1: In blauw de te realiseren greppels, in groen de bestaande greppels

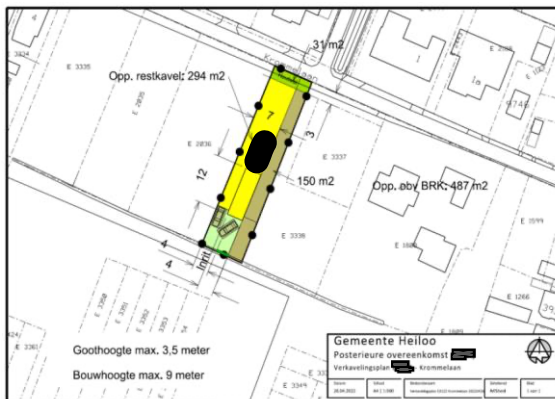
In de zienswijze wordt ook gesproken over de legger van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij de verlening van de watervergunning in 2019 waren nog lang niet alle greppels in Zuiderloo gegraven. In de legger zijn de beoogde greppels echter evengoed opgenomen en alvast als “tertiaire” watergang geduid, dit met de intentie om ze na het graven van die greppels, dus wanneer ze een waterafvoerende functie hebben alsnog de status “secundair” te geven. De greppel op het naastgelegen perceel  is formeel nog niet opgeleverd en overgedragen aan de gemeente. Zodra dit het geval is zal de vraag bij het Hoogheemraadschap worden gelegd om het onderhoudsregiem aan te passen van “tertiair” naar “secundair”. Waarschijnlijk kan dit tussentijds, maar mogelijk dat het moet meegenomen bij een nieuwe vaststelling van de legger eind volgend jaar.

De verleende watervergunning is overigens ook duidelijk op dit punt. In de watervergunning is vastgelegd dat alle greppels “secundair” worden. Op de bij de watervergunning horende tekening staat betreffende greppel duidelijk weergegeven. Watervergunning is afgegeven op 25 april 2019.



Afbeelding 2: Uitsnede tekening behorende bij de watervergunning

Nut en noodzaak van een onderhoudsstrook langs de greppel is nog steeds aanwezig. De greppel vervult een belangrijke rol op het watersysteem van Zuiderloo en vormt een belangrijke schakel in de hoofdafvoer. Het onderhoud moet door de gemeente worden gedaan. De mogelijkheid om vanaf de andere zijde te onderhouden ontbreekt. Om de onderhoudsstrook te kunnen bereiken is inmiddels een dam met duiker gelegd in de greppel aan de Wegedoor. Overigens resteren er wel degelijk ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel. Deze zijn  geschetst. Rekening houdend met een onderhoudsstrook van 3 meter breed en de overdracht van de grond onder de aanwezige houtwal aan de zijde van de Krommelaan resteert een kavel van 294 m2 met een breedte van 7 meter. Daarbinnen kan een kleine vrijstaande woning van 4 meter breed worden gerealiseerd.



Afbeelding 3: Ontwikkelingsmogelijkheid perceel 

Ambtshalve wijzigingen

Achtergrond

**1. Aanpassen v.o.n.-prijzen tabel 6
'Berekening gewogen eenheden
exploitatiegebied Zuiderloo' op pagina
27**

De genoemde v.o.n.-prijzen in tabel 6 zijn niet overeenkomstig de prijzen die per 1 juli 2023 gelden en in dit exploitatieplan worden gehanteerd. In tabel 4 zijn wel de juist v.o.n.-prijzen opgenomen. Tabel 6 wordt zodanig aangepast dat deze met tabel 4 overeenkomt. Woningbouw in categorie 2 kent een maximale v.o.n.-prijs van €281.000,-. In categorie 3 bedraagt deze v.o.n.-prijs maximaal €388.000,-. Alles daarboven valt in categorie 4.

Tabel 2023

	Koop	Huur
Categorie 1	Tot € 218.500,-	Tot € 647,19
Categorie 2	€ 218.500,- tot € 281.000,-	€ 647,19 tot € 808,06
Categorie 3	€ 281.000,- tot € 388.000,-	€ 808,06 tot € 1.087,--
Categorie 4	Vanaf € 388.000,-	Vanaf € 1.087,--

1&2 <281.000 von,
3 <388.000 von en
4 >388.000 von
in plaats van
1&2 <245.000 von,
3 <388.000 von en
4 >339.000 von