

Bundel van de Commissie Ruimte van 19 november 2015

- 01 Opening
- 02 Vaststelling agenda (IVR-15-03670)
 00. Agenda cie. Ruimte 19 november 2015 (IVR-15-03670)
- 03 Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)
- 04 Ontwikkeling woningbouwlocatie Grietje Slagterlaan (IVR-15-03619) (IVR-15-03619)
 00. Rvs Ontwikkeling woningbouwlocatie Grietje Slagterlaan (IVR-15-03619)
 01. Kaderstellende notitie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan (IO-15-25516)
 02. Concept-coördinatiebesluit (IO-15-25552)
- 05 PAUZE
- 06 Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 15 oktober 2015 (IVR-15-03615) (IVR-15-03615)
 00. Besluitenlijst cie. Ruimte 15 oktober 2015 (IVR-15-03615)
 01. Bijlage Besluitenlijst cie. Ruimte (Presentatie corporaties (IVR-15-03615)
 02. Presentatie Geluid en verkeersveiligheid Middenweg Andijk (IVR-15-03615)
 03. Beantw. vragen cie. Ruimte 15 oktober mbt Windmolens Westfrisia (BR-15-00254)
 04. BIJLAGE Beantw. vragen cie. Ruimte 15 oktober mbt Windmolens Westfrisia (BR-15-00254)
- 07 Vaststellen toezeggingenlijst en overzicht moties
- 08 Actieve informatie college
- 09 4e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03591) (IVR-15-03591)
 00. Rvs 4e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03591)
 01. 4e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IO-15-25296)
 02. Stand van zaken en aanpak woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03306)
- 10 Bespreeknotitie Sportvisserij (G. Mos, T. de Lange)
 - 151102 Bespreeknotitie Sportvisserij G Mos TdLange
- 11 Sluiting

Aan de leden van de commissie ruimte en het college van burgemeester en wethouders.

Hierbij nodigen wij u uit tot het bijwonen van de vergadering van de commissie ruimte, die zal worden gehouden op 19 november 2015 om 19.30 uur in de Raadzaal. De stukken worden 9 dagen voorafgaand aan de vergadering gepubliceerd op de iPad en de website van de gemeente: www.medemblik.nl

De voorzitter,
P.A.H. Ligthart

De commissiesecretaris,
C.W. Zwakman

Agenda

		Tijd
01	Opening	19:30 uur
02	Vaststelling agenda	19:30 - 19:30 uur
03	Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)	19:30 - 20:00 uur
04	Ontwikkeling woningbouwlocatie Grietje Slagterlaan (IVR-15-03619) (portefeuillehouder J. Tigges)	20:00 - 21:00 uur
05	PAUZE	21:00 - 21:15 uur
06	Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 15 oktober 2015 (IVR-15-03615)	21:15 - 21:20 uur
07	Vaststellen toezeggingenlijst en overzicht moties	21:20 - 21:25 uur
08	Actieve informatie college	21:25 - 21:35 uur
09	4e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03591) (portefeuillehouder J. Tigges)	21:35 - 21:45 uur
10	Bespreeknotitie Sportvisserij (G. Mos, T. de Lange)	21:45 - 22:00 uur
11	Sluiting	22:00 uur

* Spreekrecht staat open voor burgers in de oriënterende commissievergaderingen. Inspraak is niet mogelijk over benoemingen, keuzen, voordrachten of aanbevelingen van personen en over onderwerpen waarover een klacht ex art. 9:1 Awb kan of kon worden ingediend. Spreekrecht dient vóór de vergadering te worden aangevraagd bij de griffie, tel. 0229-856222 of via griffie@medemblik.nl onder vermelding van naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en het onderwerp waarover men het woord wenst te voeren. Zie voor verdere informatie over inspraak www.medemblik.nl, of neem contact op de met de griffie: griffie@medemblik.nl

RAADSVERGADERING d.d. 10 december 2015

Zaaknummer	Z-15-58932 1.65/PM0 - Project ontwikkeling woningbouw voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan te Wognum.
Voorstelnummer	IVR-15-03619
Onderwerp	Ontwikkeling woningbouwlocatie Grietje Slagterlaan
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 3 november 2015;

gelet op het bepaalde in de nota Participatie bij ruimtelijke plannen, waarin bepaald is dat de gemeenteraad vooraf de kaders voor nieuwe ontwikkelingen vaststelt;

overwegende dat er sinds de vaststelling op 4 juli 2013 van de eerdere kaderstellende notitie voor de woningbouwlocatie Grietje Slagterlaan (voormalig tenniscomplex te Wognum) er wijzigingen opgetreden zijn in de woningbehoefte en de woningmarkt;

b e s l u i t

1. De geactualiseerde kaderstellende notitie voor de locatie Grietje Slagterlaan vast te stellen.
2. Op de locatie Grietje Slagterlaan 40 (semi-permanente) woningen in drie bouwlagen te (laten) realiseren voor starters en vergunninghouders.
3. Voor de realisatie van deze woningen het college op te dragen om een samenwerkingsovereenkomst voor te bereiden met de Woonschakel.
4. Het tekort op de grondexploitatie van het project Grietje Slagterlaan van 300.000,- ten laste te brengen van de Reserve Grondexploitaties
5. Gebruik te maken van de Coördinatieregeling op grond van afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan en andere daarmee samenhangende besluiten zoals de omgevingsvergunning voor het bouwen. Hiermee wordt de vergunningprocedure enkele maanden versneld.
6. Bijgaand coördinatiebesluit IO-15-25516 vast te stellen.
7. Het college op dracht te geven zo spoedig mogelijk het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.
8. Het college opdracht te geven om in overleg met De Kernraad Wognum en De Woonschakel het project te monitoren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 10 december 2015

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

1. Het beperken van krapte op de huurwoningmarkt in gemeente Medemblik;
2. het (laten) realiseren van 40 (semipermanente) woningen voor starters en vergunninghouders;
3. vaststelling van de geactualiseerde kaderstellende notitie als basis voor het opstellen van het bestemmingsplan;
4. het aangeven van de kaders voor het realisatietraject (ruimtelijk, financieel en procedureel);
5. het leggen van een basis voor een convenant met De Kernraad Wognum en De Woonschakel over het monitoren en eventueel faseren van het project.

Argumenten

1. Het is noodzakelijk om de kaderstellende notitie voor de locatie Grietje Slagterlaan van 4 juli 2013 te actualiseren. De woningbehoefte en de woningmarkt zijn sindsdien gewijzigd door de verplichte huisvesting van vergunninghouders.
2. Om in te spelen op de gewijzigde woningbehoefte is het noodzakelijk om op de locatie Grietje Slagterlaan te voorzien in een compacte bouw van 40 (semi-permanente) woningen in drie bouwlagen voor starters en vergunninghouders.
3. De samenwerking met De Woonschakel is afgestemd met de overige corporaties en biedt goede mogelijkheden voor een rolverdeling waarbij De Woonschakel zorg draagt voor de realisatie en verhuur van de woningen. De gemeente neemt een faciliterende rol op zich.
4. Uitgangspunt voor de gemeente is een sluitende grondexploitatie. Gelet op de onder 3 genoemde rolverdeling wordt de grond aan De Woonschakel de grond te koop aangeboden conform het bepaalde in de Prestatie-overeenkomst d.d. 12 augustus 2013. Dit komt neer op een totaalbedrag van 210.000,- excl. BTW. De totale ontwikkelkosten van de locatie bedragen 510.000,- excl. BTW. Gelet op de wettelijke taak van de gemeente om te voorzien in de huisvesting van vergunninghouders op grond van de Huisvestingswet (artikel 60b) wordt voorgesteld om het tekort op de grondexploitatie van 300.000,- ten laste te brengen van de Reserve Grondexploitaties.
5. Met gebruikmaking van de Coördinatieregeling voor bestemmingsplan en de daarmee samenhangende besluiten zoals de omgevingsvergunning voor het bouwen, kan de vergunning versneld worden afgegeven.
6. Conform artikel 3.30 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is voor de toepassing van de coördinatieregeling een besluit van de gemeenteraad nodig.
7. Wij hechten sterk aan een goede burgerparticipatie. We geven dit zorgvuldig vorm, we zijn duidelijk over mogelijkheden en noemen concrete datums. Anderzijds, het is nu van belang om binnen de wettelijke kaders een zo kort mogelijke bestemmingsplanprocedure te volgen. Het is gebruikelijk om burgers ook de mogelijkheid te bieden te reageren op een voorontwerp- bestemmingsplan. Wij stellen voor om deze stap over te slaan om daarmee de bestemmingplanprocedure enkele maanden te verkorten. Wij menen dat dit gerechtvaardigd is, gezien de urgente behoefte aan deze woningen.

Er komen naast de gesprekken op 13 en 14 oktober nog 4 momenten voor inspraak of het indienen van zienswijzen:

13 en 14 oktober 2015	Informatieavonden voor inwoners van Wognum
19 november 2015	Commissie Ruimte (oriënterend) - Inspraakrecht

18 december 2015 tot 28 januari 2016	Ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage - Indienen van schriftelijke zienswijzen bij raad
17 maart 2016	Commissie Ruimte (oriënterend) - Inspreekrecht
8 april 2016 tot 28 mei 2016	Na vaststelling bestemmingsplan raad 7 april 2016 - zes weken ter inzage - schriftelijke mogelijkheid in beroep te gaan bij RvS

8. Gelet op de aandachtspunten en de zorgen die naar voren zijn gekomen tijdens de bewonersavonden op 13 en 14 oktober en de dringende oproep van de Kernraad Wognum in haar brief van 25 oktober en het overleg hierover op 27 oktober is het van belang dat de gemeente met De Woonschakel en de Kernraad Wognum overleg voert over het monitoren van het project. Hiermee kan het draagvlak en de beheersbaarheid vergroot worden.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Hoeveel vergunninghouders komen naar gemeente Medemblik?

Vergunninghouders mogen in Nederland blijven. Zij worden door COA over alle gemeenten verdeeld.

- In 2015 moet Medemblik totaal 75 mensen huisvesten
- In 2015 nog 37 mensen in huurwoningen te plaatsen
- in 2016 111 mensen in huurwoningen plaatsen
- 1 op de 4 huurwoningen wordt nu toegewezen aan vergunninghouders

Waarom bouwen voor zoveel vergunninghouders bij elkaar?

De enorme toestroom van vluchtelingen zorgt voor overvolle asielzoekerscentra. Overvolle asielzoekerscentra zorgen voor druk op de woningmarkt. Druk op de woningmarkt zorgt voor langere wachttijden voor iedereen die een huurwoning zoekt. Als gemeente en woningbouwcorporaties nemen we graag samen op tijd onze verantwoordelijkheid. Dit kan door snel woningen te realiseren die passen binnen ons beleid en de omgeving. We willen ook woningen realiseren die passen binnen onze eisen aan financiële haalbaarheid. Daarom worden de appartementen op 1 locatie bij elkaar gebouwd. Dit beperkt de kosten voor bouw- en woonrijpmaken en de bouwkosten. Door de bouw van dit plan bereiken we dat de wachttijd van huidige woningzoekenden niet nog verder oploopt.

Waarom willen we snel van start met deze woningen?

Vergunninghouders hebben recht op een woning. Zij krijgen voorrang op andere woningzoekenden (Huisvestingswet). We moeten in 2015 75 vergunninghouders opvangen (wettelijke plicht) en in 2016 minimaal 111. De afgelopen jaren was er crisis op de woningmarkt. Bijna overal in Nederland zijn weinig woningen gebouwd. Daarnaast kopen mensen minder snel een woning. Er is minder doorstroming. Door de bouw van dit plan bereiken we dat de wachttijd van huidige woningzoekenden niet nog verder oploopt.

Locatiekeuze en aandachtspunten

Waarom is deze locatie gekozen?

- Grond in eigendom gemeente
- De snelst te realiseren extra locatie
- Reeds aanwezige ondergrondse infrastructuur
- Door raad al aangewezen als woningbouwlocatie
- In bewoond gebied en redelijk vrij gelegen
- Veel goede voorzieningen in de nabijheid (winkels, scholen, gezondheidszorg)
- Goede bereikbaarheid openbaar vervoer

Wordt mijn huis minder waard?

Planschadeonderzoek kan dit aantonen. Dit gaat alleen over **ruimtelijke aspecten** (uitzicht, inbreuk op privacy, extra verkeer). Niet over de bewoners.

Wordt het minder veilig in de buurt?

Bij andere opvanglocaties/AZC's is de criminaliteit rond een dergelijke locatie niet gestegen. Een duidelijke uiteenzetting vinden we op:

<http://www.omroepbrabant.nl/?news/237144772/Heeft+de+komst+van+asielzoekers+gevolgen+voor+mijn+veiligheid.aspx>

Integratie door St. Vluchtelingenwerk:

Regelt voor gemeenten de begeleiding, gericht op:

1. Deelname aan maatschappij (onderwijs, werk, toegang tot voorzieningen).
2. Leren Nederlandse taal, gedragscodes, ongeschreven regels etc.
3. Leren zelfstandige plaats te verwerven in de samenleving.

Aanleiding locatieontwikkeling

Door de verplaatsing van de tennisvereniging WTC naar hun nieuwe locatie achter De Bloesem in de wijk Bloesemgaarde, kan het oorspronkelijke complex aan de Grietje Slagterlaan een andere bestemming krijgen. De nieuwe bestemming van het terrein zal, zoals al eerder in de structuurvisie is bepaald, woningbouw worden. Om deze bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken heeft de raad op 4 juli 2013 een kaderstellende notitie vastgesteld. Hierin is gekozen voor het laten opstellen van een flexibel bestemmingsplan om planologisch in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Een nieuwe ontwikkeling is de taakstelling om op korte termijn te voorzien in de woningbehoefte van “vergunninghouders” (ex-asielzoekers) en starters op de woningmarkt. In de afgelopen jaren zijn weinig woningen gebouwd als gevolg van het inzakken van de woningmarkt. Bovendien neemt de vraag naar betaalbare woningen sterk toe.

De gemeente Medemblik ziet naast de reeds lopende projecten mogelijkheden om de “Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan” versneld te ontwikkelen. Woningcorporatie De Woonschakel Westfriesland heeft het initiatief genomen tot het laten ontwerpen van een plan voor semipermanente woningen. De Woonschakel en de gemeente Medemblik onderzoeken de samenwerkingsmogelijkheden om dit plan te realiseren. De Woonschakel is bereid de verantwoordelijkheid voor de exploitatie op zich te nemen en de gemeente Medemblik kan een faciliterende rol op zich nemen op het gebied van (planologische) procedures en vergunningen. Om dit plan mogelijk te maken is een geactualiseerde kaderstellende notitie opgesteld. In de bijlage treft u de kaderstellende notitie “Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan” aan, waarin de kaders zijn verwoord.

Financiën

Eerder raadsbesluit voorbereidingskrediet

Aan het opstellen van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Daarnaast worden er bij het opstellen van een bestemmingsplan diverse onderzoeken verricht. Tenslotte wordt het terrein bouwrijp gemaakt, waarbij in eerste instantie de huidige gebouwen met toebehoren al gesloopt zijn.

Om het bestemmingsplan op te kunnen stellen, de diverse onderzoeken te verrichten en de gebouwen te slopen is door de raad op 4 juli 2013 een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld van € 75.000,-

Financiële uitgangspunten

In de brief van de Woonschakel dd. 8 oktober worden verschillende punten genoemd waarover de gemeente en De Woonschakel nog met elkaar moeten overleggen. Gemeente en de Woonschakel maken samen afspraken over de financiële aspecten binnen de wettelijke mogelijkheden en gemeentelijke regels die hiervoor gelden. De afspraken worden uiteindelijk vastgelegd in een (anterieure) samenwerkingsovereenkomst.

Na onderzoek over deze punten komen wij tot de volgende uitgangspunten:

1. Gemeente verkoopt de grond bouw- en woonrijp met woonbestemming aan De Woonschakel conform de Prestatie-overeenkomst van 12 augustus 2013.
2. De Woonschakel draagt haar eigen exploitatietekort.
3. De gemeente maakt het plangebied bouw- en woonrijp en de gemeente blijft eigenaar van het openbaar gebied.
4. De Woonschakel betaalt leges voor de omgevingsvergunning omdat ontheffing hiervan niet mogelijk is.
5. Het college van B&W maakt gebruik van haar bevoegdheid om de hardheidsclausule toe te passen voor het niet heffen van een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen (West Frisiaweg) om het tekort op de grondexploitatie niet verder te vergroten.
6. De gemeente neemt als ontwikkelaar van de grond de plan- en procedurekosten en het risico voor eventuele planschade voor haar rekening.
7. De Woonschakel heeft op 27 oktober het verzoek aan de gemeente voor een garantie in het exploitatietekort bij vroegtijdige beëindiging ingetrokken, op grond van het voornemen van de gemeente de grond aan haar te verkopen met de bestemming "wonen". Hiermee is het risico van mogelijk 1 miljoen euro komen te vervallen.

De financiële consequenties van bovenstaande punten passen binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Aan de raad wordt voorgesteld om de dekking van het tekort op de grondexploitatie van 300.000,- ten laste te brengen van de Reserve Grondexploitatie.

Financieel voorstel (bedragen excl. BTW)

Kosten gemeente

Boekwaarde voormalig tenniscomplex (incl. interne kosten t/m 2016)	73.000,-
Plan- en procedurekosten (externe kosten)	75.000,-
Kosten bouw- en woonrijpmaken (incl. inrichting openbare ruimte)	270.000,-
Planschaderisico, overige kosten en onvoorzien	92.000,-
<u>Totale kosten</u>	<u>510.000,-</u>

Dekking

Grondverkoop voor 40 appartementen aan de Woonschakel:	210.000,-
Exploitatie tekort ten laste van de Reserve Grondexploitaties	300.000,-
<u>Totale dekking</u>	<u>510.000,-</u>

Toelichting:

In de Prestatieovereenkomst d.d. 12 augustus 2013 tussen gemeente en woningcorporaties is overeengekomen dat de prijs voor bouwrijpe grond 144,-euro per m² bedraagt (excl. BTW). Dit bedrag is door indexering op prijspeil 2015 toegenomen tot 150,- euro per m². Voor het bouwplan van De Woonschakel is ca. 1400 m² aan bouwgrond nodig voor de appartementen. Dit leidt tot een totaalbedrag van 210.000,- excl. BTW. Bij verkoop van de grond aan De Woonschakel wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om na de exploitatietermijn van de appartementen andere typen woningen te bouwen. Hiertoe zal in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit opgenomen worden.

Gelet op de verantwoordelijkheid van de gemeente voor het huisvesten van vergunninghouders wordt aan de raad voorgesteld om het exploitatietekort van 300.000,- ten laste te brengen van de Reserve Grondexploitaties.

Communicatie

De communicatie richt zich met name op de direct omwonenden en inwoners van Wognum.

Participatie

De Woonschakel is in dit proces gesprekspartner voor de gemeente mede namens de overige woningcorporaties.

Kanttelingen/Risico's

Het niet realiseren van dit project leidt tot het langer worden van wachttijden voor huurwoningen van starters en vergunninghouders. Ook groeien dan de problemen die ontstaan door stagnerende doorstroming in de AZC's.

Er is bezorgdheid/weerstand tegen de bouw van de woningen vanuit de bevolking. Wij communiceren extra zorgvuldig. Voor de integratie van de vergunninghouders schakelen we vluchtelingenwerk in. Voor de integratie van de kinderen is het overleg met de schoolbesturen reeds gestart.

Financien

Aan het opstellen van een bestemmingsplan zijn kosten verbonden. Daarnaast worden er bij het opstellen van een bestemmingsplan diverse onderzoeken verricht, zoals een:

1. Archeologisch onderzoek;
2. Geluidsonderzoek vanwege het verkeer op de Nieuweweg en de A7;
3. Lichtonderzoek (overlast van de verlichting van de sportvelden);
4. Bodemonderzoek naar mogelijke verontreinigingen;
5. Onderzoek naar de luchtkwaliteit en fijnstof;
6. Onderzoek naar de veiligheidsaspecten.

Tenslotte wordt het terrein bouwrijp gemaakt, waarbij in eerste instantie de huidige gebouwen met toebehoren gesloopt zijn.

Om het bestemmingsplan op te kunnen stellen, de diverse onderzoeken te verrichten en de gebouwen te slopen is door de raad op 4 juli 2013 een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld van € 75.000,-

Zodra de woningbouwplannen en de samenwerkingsovereenkomst met De Woonschakel concreet uitgewerkt zijn, kan begin 2016 door de raad een besluit genomen worden over een voorstel voor een krediet en/of de financiële gevolgen van grondverkoop. Uitgangspunt voor de gemeente is een sluitende grondexploitatie.

Relatie beleid

De voorgestelde woningbouw past in de door de raad vastgestelde structuurvisie en houdt een versnelling van de woningbouw ten opzichte van de Woonvisie. De provincie zal de voorgestelde woningbouw toetsen aan haar beleid met betrekking tot Bestaand bebouwd gebied.

Historie besluitvorming

Op 4 juli 2013 heeft de raad reeds een kaderstellende notitie voor het voormalig tenniscomplex aan de Grietje Slagterlaan vastgesteld. De nu voorliggende notitie is een actualisering hiervan naar aanleiding van de sindsdien opgetreden wijzigingen in de woningbehoefte en de woningmarkt.

Bijlagen ter inzage

IO-15-25516 Kaderstellende notitie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan

IO-15-25552 Concept-coördinatiebesluit

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 19 november 2015

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 26 november 2015

Kaderstellende notitie

Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan Wognum

Realisatie 40 (semi-permanente) wooneenheden

IO--15-25516 Bijlage bij IVR-15-03619, datum 23 oktober 2015

Begrenzing:

Het terrein wordt aan de westzijde en de noordzijde begrensd door de sportvelden van de vereniging Spartanen. Aan de oostzijde ligt de grens bij de sloot langs de Nieuweweg en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een complex woningen van Leekerweide en het verzorgingshuis van Sweelinckhof.

Tekening begrenzing:



Terreingrootte:

ongeveer 5.200 m².

Functie/bestemming:

woningbouw voor een combinatie van de doelgroepen starters en vergunninghouders

Randvoorwaarden omgeving:

De locatie krijgt vanuit zijn omgeving diverse randvoorwaarden. Zo moet er rekening gehouden worden met een milieucirkel van de huidige bijvelden met verlichting van de voetbalvereniging Spartanen. Daarnaast hebben we te maken met een belemmeringszone van wegverkeerslawaaï van de Nieuweweg en de A7. Hiervoor is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het verzorgingshuis heeft na de gerealiseerde uitbreiding geen behoefte aan verdere uitbreiding van zorgwoningen. De locatie is goed geschikt voor de doelgroepen starters en vergunninghouders:

- gelegen op loopafstand van de halte van het openbaar vervoer
- in een woonomgeving en redelijk vrij gelegen
- veel voorzieningen in de nabijheid (winkels, scholen, gezondheidszorg)

Op deze locatie kunnen semi-permanente-woningen voor starters en vergunninghouders gerealiseerd worden in een compacte opzet van twee bouwblokken met kleine wooneenheden in drie bouwlagen. In een latere fase is deze locatie ook geschikt voor grondgebonden woningen in permanente bouwvorm voor ouderen en/of jongeren.

Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan Wognum

2

Type woningen:	compacte bouw van twee bouwblokken met in totaal 40 kleine (semi-permanente) wooneenheden in drie bouwlagen
Opgenomen in structuurschets:	ja.
Opgenomen in de woonvisie:	ja, in de periode 2018 (met daarin opgenomen 25 woningen).
Bestemmingsplanvoorschriften voor woondoeleinden:	
Goothoogte:	maximaal 7 meter bij kap en maximaal 10.00 meter bij plat dak
Nokhoogte:	maximaal 12.00 meter
Maximaal aantal:	40 kleine wooneenheden
Parkeernormen:	Voldoen aan de parkeernormen die door de raad zijn vastgesteld in de nota Parkeernormen gemeente Medemblik dd 24 december 2013.
Participatie bevolking:	Op 13 en 14 oktober zijn twee drukbezochte bewonersavonden georganiseerd voor respectievelijk de direct omwonenden en de overige buurtbewoners. Op deze avonden is het bouwplan van De Woonschakel toegelicht. Opmerkingen van de bewoners worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Bij de oriënterende commissie op 19 november is mogelijkheid om in te spreken op de nu voorliggende kaderstellende notitie. Tegen het bestemmingsplan kunnen zienswijzen ingediend worden bij de raad die daarover een besluit neemt. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Door toepassing van de coördinatieregeling wordt gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan de procedure voor de omgevingsvergunning doorlopen.
Uitgangspunt t.a.v. kostendekkendheid:	Bij functiewijziging van sport naar (semipermanente) woningbouw voor starters en vergunninghouders is het uitgangspunt een sluitende grondexploitatie. Bij eventuele latere realisatie van (grondgebonden) permanente woningen kunnen er mogelijk opbrengsten gegenereerd worden.
Betrokkenheid raad	De raad wordt naar verwachting begin 2016 betrokken bij: a. het vaststellen van het bestemmingsplan b. het goedkeuren van een kredietvoorstel en/of de financiële gevolgen van de grondverkoop.
Uitgangspunten woningbouw	De woningbouw wordt qua stedenbouwkundige en architectonische aspecten afgestemd op de omliggende bebouwing.

De woningen worden zo gesitueerd dat zij enerzijds een zo gunstig mogelijke orientatie hebben qua privacy, uitzicht, bezonning en bereikbaarheid en anderzijds zo min mogelijk hinder ondervinden van omgevingsfactoren als licht en geluid van de aangrenzende sportvelden en geluid van de nabijgelegen wegen (Nieuweweg en A7)

De ontsluiting voor auto's vindt plaats via de Grietje Slagterlaan op de nabijgelegen rotonde in de Nieuweweg.

De ontsluiting voor fietsers en voetgangers vindt plaats richting de Kloostermuur en via de omliggende fiets- en voetpaden.

Bij de ontsluiting voor fietsers en voetgangers richting supermarkt Deen wordt aandacht besteed aan het voorkomen aan ongewenste situaties op achterpaden en sluipoutes.

Bij de nieuw te bouwen woningen worden groenvoorzieningen gerealiseerd in aansluiting op het reeds aanwezige groen.

Iedere benedenwoning krijgt een klein tuintje.

Ten behoeve van de nieuwe woningen worden vrijstaande bergingen gebouwd.

Bij de nieuw te bouwen woningen worden conform de nota parkeerbeleid voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in aanvulling op de reeds bestaande parkeerplaatsen.

Bij de nieuw te bouwen woningen wordt een speelplek gerealiseerd voor jonge kinderen.

Coördinatiebesluit ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de ontwikkeling van (semi-permanente) woningbouw Grietje Slagterlaan, Wognum.

Doel

De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor de voorbereiding, vaststelling en bekendmaking van het bestemmingsplan voor de locatie Grietje Slagterlaan, de omgevingsvergunning voor het bouwen, het besluit hogere grenswaarde zoals bedoeld in artikel 45, 47, 55, 61, 83, 85 of 100a van de Wet geluidhinder en alle overige besluiten die met het project samenhangen en waarvan coördinatie gewenst is.

Inleiding

Er is een ontwerpbestemmingsplan in voorbereiding dat voorziet in de ontwikkeling van een complex met 40 woningen ten behoeve van de huisvesting van statushouders en starters aan de Grietje Slagterlaan in Wognum. Om met name te kunnen voorzien in de huisvestingsopgave ten behoeve van statushouders, wil woningcorporatie De Woonschakel hier op korte termijn woningbouw realiseren. Het plan gaat uit van de bouw van twee woongebouwen met in totaal 40 appartementen en losse bergingen. Deze zijn geprojecteerd op het terrein van de voormalige tennisbaan aan de Grietje Slagterlaan te Wognum. Voor deze locatie heeft de gemeenteraad op 4 juli 2013 een kaderstellende notitie voor woningbouw vastgesteld. Het terrein ligt op dit moment feitelijk braak, maar is nog bestemd voor sportvoorzieningen. Het oprichten van woongebouwen is daardoor in strijd met het bestemmingsplan. Om de plannen mogelijk te maken is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

In verband met het spoedeisende karakter van dit initiatief wordt zo spoedig mogelijk een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Voor de bouw van de complexen met appartementen is de ontwikkeling al in een vergevorderd stadium in die zin dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid. Daarnaast is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat mogelijk een besluit hogere grenswaarde voorbereid en vastgesteld moet worden (dit is noodzakelijk in verband met de ligging binnen de geluidzone van de rijksweg A7 en de Nieuweweg).

Omdat het wenselijk is dat de woningen zo spoedig mogelijk na de vaststelling van het bestemmingsplan worden gebouwd, heeft het college de gemeenteraad voorgesteld om de zogenaamde coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen (IVR-15-03619). Met deze regeling kan de gemeente de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van met elkaar samenhangende besluiten bundelen in één procedure. Er geldt ook één beroepsprocedure. (Geen stapeling van procedures). De tijdswinst ten opzichte van de reguliere procedure(s) kan aanzienlijk zijn. De bundeling van procedures brengt geen wijzigingen in de bevoegdheid om de diverse besluiten vast te stellen; de gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast en het college verleent de noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

Voor toepassing van de coördinatieregeling is een zogenaamd coördinatiebesluit van de gemeenteraad nodig. Dit besluit is gebaseerd op artikel 3.30 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wat houdt de coördinatieregeling in?

De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor het bestemmingsplan en aanverwante besluiten gezamenlijk te doorlopen en bekend te maken.

Op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de raad een project aanwijzen waartoe de herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt voorbereid en bekendgemaakt, gecoördineerd met de bijbehorende besluiten zoals een omgevingsvergunning voor het bouwen. Voor de aanwijzing gelden twee voorwaarden:

- a. het moet gaan om de verwezenlijking van een onderdeel van het ruimtelijk beleid van de gemeente;
- b. het moet wenselijk zijn om de besluitvorming gecoördineerd toe te passen voor de verwezenlijking van het beleid. Hieronder worden beide voorwaarden voor dit specifieke project toegelicht.

Argumenten

Het project aan de Grietje Slagterlaan is een verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk beleid.

Er is sprake van een woningbouwplan dat voorziet in inbreiding en huisvesting biedt aan starters en statushouders. Het project past zowel binnen het rijks-, provinciaal als gemeentelijk (woon)beleid.

De coördinatieregeling levert tijdswinst op voor de initiatiefnemer en de gemeente.

In het totale vergunningentraject levert toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling tijdswinst op, omdat:

1. door het van toepassing verklaren van de gemeentelijke coördinatieregeling kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning worden verleend gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan. In plaats van één of opeenvolgende procedures bewandelt de gemeente één traject. De tijdig afstemmen over de besluiten kan leiden tot een betere inhoudelijke besluitvorming waardoor (procedure) fouten worden voorkomen.
2. over beroep tegen gecoördineerd voorbereide besluiten wordt in één procedure en in één instantie beslist, namelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling dient binnen zes maanden een uitspraak te doen. Normaliter is deze tijd veel langer. Het voorkomt een herhaling van de bezwaren en standpunten in opeenvolgende bezwaar- en beroepszaken. Voor belanghebbenden/omwonenden zijn er ook voordelen; zij hoeven maar één keer te ageren. Daardoor verkleint het risico dat men bezwaren inbrengt tegen het verkeerde besluit.

De tijdswinst is nodig omdat we snel willen bouwen. Waarom willen we dat?

Vergunninghouders hebben recht op een woning. Zij krijgen voorrang op andere woningzoekenden (Huisvestingswet). We moeten in 2015 75 vergunninghouders opvangen

(wettelijke plicht) en in 2016 minimaal 111. De afgelopen jaren was er crisis op de woningmarkt. Bijna overal in Nederland zijn weinig woningen gebouwd. Daarnaast kopen mensen minder snel een woning. Er is minder doorstroming. Door de bouw van dit plan bereiken we dat de wachttijd van huidige woningzoekenden niet nog verder oploopt.

De coördinatieregeling is tijds- en kostenbesparend voor het ambtelijk apparaat

Door het coördineren van de procedure ontstaat er veel tijdswinst die ook consequenties heeft voor de ambtelijke inzet. Doordat er voor beroep sprake is van één besluit, kan ook maar één keer geageerd worden bij de Raad van State. Er staat namelijk ook geen apart bezwaar bij het college open tegen de omgevingsvergunning of het besluit hogere grenswaarde, omdat de rechtsbescherming samenvalt met het bestemmingsplan en er alleen rechtstreeks beroep openstaat bij de Raad van State.

Het vorenstaande leidt logischerwijs tot minder ambtelijke inzet bij de procedurebegeleiding en dus tot minder gemeentelijke kosten.

De coördinatieregeling geeft een duidelijke samenhang in de besluitvorming

Door de gecoördineerde voorbereiding is de samenhang tussen de te nemen besluiten voor iedereen duidelijk. Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning hebben maar één doel, namelijk het vergunnen van het aangevraagde verzoek. Voor de belanghebbenden heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming wordt vereenvoudigd en versneld omdat de belanghebbenden tegen het pakket van gecoördineerde besluiten in één keer beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

De gemeenteraad moet het besluit nemen (Toegangsbesluit)

Ondanks het feit dat het college bevoegd is voor de vergunningverlening, mag alleen de raad op grond van artikel 3.30 Wro het coördinatiebesluit nemen. In de praktijk wordt dit ook wel het ‘toegangsbesluit’ genoemd. Inhoudelijk kan de raad vooralsnog niet over het plan beslissen, dit kan pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad kan in dit stadium uitsluitend beslissen op welke wijze de procedure plaatsvindt. Zoals eerder is gesteld, is er sprake van aanzienlijke tijdswinst en kostenbesparing bij het toepassen van de coördinatieregeling.

Geen bezwaar en beroep tegen toegangsbesluit

Tegen het besluit tot coördinatie staat geen bezwaar of beroepsmogelijkheid open. Dit besluit is op de zogenaamde negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht gezet (artikel 8:5, bijlage C).

Besluit

De gemeenteraad van de gemeente Medemblik heeft besloten (IVR-15-03619):

De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en voor de volgende besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de woningen op de locatie Grietje Slagterlaan te Wognum:

- a. omgevingsvergunning voor activiteit bouwen;
- b. besluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- c. overige, hiervoor niet met name genoemde besluiten, passend binnen het bestemmingsplan, waarvan het college ter bevordering en het welslagen van de coördinatie het nodig oordeelt om deze onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking.

Datum: 10 december 2015

Plaats: Wognum

Gemeenteraad van de gemeente Medemblik,

De griffier,

De voorzitter,

Samenvatting van de vergadering van de Commissie Ruimte van de gemeente Medemblik gehouden op 15 oktober 2015, aanvang 19.30 uur Commissie MBG 24.

Aanwezig:

Voorzitter: P. Ligthart
Commissiegriffier: B. Gerdingh

VVD : J. de Vries, C. Nederhoff
CDA : A. Schouten
GB : F. Diergaarde, P. Mosch
PvdA : T. Beuker, D. Kuipers
PWF : S. Zeilemaker, M. Weber
PW2010 : C. Neefjes
D66 : G. Mos
GL : A. Bozelie

Portefeuillehouder: J. Tigges

Ambtelijke vertegenwoordiging K. Boon, M. Postma en P. Meester

Dhr. R. Schuurman (RUD, t.a.v. agendapunt 7)

Dhr. J. Hendriks (woningbouwcoöperatie De woonschakel) en J. Kröger (woningbouwcoöperatie Het Grootslag t.a.v. agendapunt 8)

Afwezig:

Fracties CU en BAMB

Nr		Samenvatting en advies
01	Opening	De heer Tigges geeft aan dat er door de commissiegriffier informatie aan de commissieleden is uitgedeeld over de semipermanente huisvesting van statushouders aan de Grietje Slagterlaan. Daarna schetst hij dat vanaf het moment dat het presidium door het college werd geïnformeerd over de plannen, er heel wat organisatie heeft plaatsgevonden om de informatieavonden van afgelopen dinsdag en woensdag mogelijk te maken. De avonden werden door gemiddeld zo'n 250 mensen per avond bezocht en zijn in een kritische maar goede atmosfeer verlopen. Hij vertelt dat er 40 mensen werden geweigerd afgelopen woensdag. Dit werd op last van de brandweer gedaan omdat het anders te druk zou worden. De 40 mensen zijn in de gelegenheid geweest om hun naam en email achter te laten. Van die mogelijkheid hebben 6 mensen gebruik gemaakt. Hij dankt de vele raads- en commissieleden die de avonden hebben bijgewoond. Die kunnen dan beter geïnformeerd de beslissing nemen. De wethouder geeft aan dat het college naar verwachting op 3 november besluit over de plannen op de Grietje Slachterlaan. De wethouder zegt toe: dat de raads- en commissieleden de stukken daarvoor 14 dagen van te voren krijgen om zich goed voor te bereiden op de commissie Ruimte vergadering van 19 november 2015. Op die avond kan er ook door inwoners worden ingesproken. Daarna zal het meningsvormend op 26 november worden besproken en neemt de raad op 10 december 2015 een besluit over een kaderstellende notitie en de financiën voor de Grietje Slachterlaan. De wethouder zegt over het vervolgproces dat het college het proces duidelijk naar de inwoners en belanghebbenden toe zal communiceren. De wethouder legt uit

		dat er met de andere gemeenten uit de buurt, het COA en de provincie naar het probleem wordt gekeken. Daarbij wordt ook gekeken naar de opvang van vluchtelingen in recreatieparken. Met de provincie is afgesproken dat er ambtelijk elke dinsdag een overleg is tussen de gemeenten en de provincie. Daarbij is de semipermanente woonruimte in Wognum een aantal keer als positief voorbeeld naar voren gekomen. De wethouder krijgt complimenten uit de commissie voor de zorgvuldig voorbereide informatieavonden. Hij vertelt de commissie dat hij vol vertrouwen is dat de semipermanente woonruimte binnen de gestelde termijn zal zijn gerealiseerd.
02	Vaststelling agenda	
03	Spreekrecht art. 15 RvO (reservering)	Nadat de voorzitter de tijdelijke commissiegriffier B.W. Gerdingh heeft voorgesteld stelt de commissie de agenda vast.
04	Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 17 september 2015 (IVR-15-03552)	Bij afwezigheid van de dhr. Zwagerman (CU) i.v.m. ziekte geeft de voorzitter zijn wijzigingsvoorstel weer. Bij agendapunt 11 de zin "omdat een doorvaarbare duiker veel duurder is" vervangen door: "omdat er al een ontsluiting is via een andere doorvaarbare duiker." De commissie gaat akkoord.
05	Vaststellen toezeggingenlijst en overzicht moties	Er zijn toezeggingen en moties afgehandeld, de griffie adviseert om die af te voeren. De toezeggingen die vermeld staan onder Thema ma, 7 september komen voort uit recente informatienota's, de laatste twee toezeggingen komen voort uit de technische bespreking van de begroting 2016. Deze staan uit binnen de organisatie. De motie Nieuwbouwlocatie Abbenes is van de raad van 8 oktober jl. en staat uit binnen de organisatie. Voorgesteld wordt de motie m.b.t. de Windmolens af te voeren, omdat de afhandeling met de infonota IVR-15-03547 met de raad gedeeld is. De commissie gaat hiermee akkoord. De commissie vraagt over een aantal toezeggingen en moties een reactie van de wethouder. 460: De provincie neemt over 12 dagen een besluit over de overgang van de Markerwaardweg. Aan deze oplossing zal ook het Hoogheemraadschap meebetalen. Een tunnel is financieel niet mogelijk gebleken. 485: De wethouder zegt toe dat hij in de gemeentelijke communicatie aandacht zal besteden aan het feit dat drankkartons (melk- en frispakken) bij het plastic mogen worden weggegooid. 509 en 533 : Toezegging 509 gaat over de jaarschijf en 533 over het meerjarenprogramma ze kunnen niet worden samengevoegd. 539: De griffie kijkt naar hoe de tekst in toezegging 539 onder "gedaan in" kan worden ingekort. 59: De wethouder komt bij de actieve informatie op deze motie terug. 60: Bij deze motie ontbreekt het advies van de griffie; overigens wordt deze motie in Q1 uitgevoerd.
Toezeggingen aan de Raad: Afvalscheiding (543)		

Wethouder Tigges informeert als volgt:

- De herinrichting van het terrein vóór de nieuwe moskee: De raad heeft op 10 september 2015 ingestemd met een amendement van CDA, D66 en Gemeentebelangen. De skatebaan wordt niet verplaatst en de parkeerplaatsen worden niet aangelegd. Gevolg van dit amendement is dat het ontwerp voor de aansluiting van de moskee op het openbaar gebied moet worden aangepast. Momenteel wordt gewerkt aan ontwerp en kostenraming van deze aanpassing.
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek bouwlocatie De Eendragt in Wognum: In het geval de uitslag van het hernieuwde bodemonderzoek positief is, wordt op maandag 19 oktober a.s. gestart met het archeologisch proefsleuvenonderzoek op de woningbouwlocatie De Eendragt op de hoek Oosteinderweg / Nieuweweg in Wognum. Direct omwonenden worden hierover dan op 16 oktober a.s. geïnformeerd via een huis-aan-huisbericht. In het geval de uitslag van het bodemonderzoek niet positief is, verwachten wij dat de start met een aantal weken (naar verwachting 3) wordt uitgesteld. Medio 2016 gaat de eerste paal in de grond.
- Winkelcentrum Klaverweide - verkeersveiligheid: Op 1 oktober is er een overleg geweest met de heren initiatiefnemer en zijn jurist over de ontsluiting en verkeersveiligheid van het winkelcentrum Klaverweide in Zwaagdijk West. Er is uitgesproken dat beide partijen een verantwoording hebben in de verkeersveiligheid. Dus ook in het dragen van kosten voor het nemen van maatregelen. De wethouder laat 3 opties schetsmatig met een globale kostenraming opstellen en legt deze begin december voor aan de initiatiefnemers. Medio januari zal een vervolgesprek plaatsvinden. De wethouder bevestigt dat gedeelde verantwoordelijkheid ook gedeelde kosten betekent.
- Stand van zaken herontwikkeling stadhuislocatie Medemblik: Voor de gemeenteraad is een vertrouwelijke informatienotitie ter inzage gelegd over de stand van zaken over de stadhuislocatie in Medemblik. Een openbare bespreking volgt nog.
- Horeca-uitbreiding Koningin Emmapark: Tot op heden is nog geen overeenkomst tot stand gekomen met de exploitant. Er zijn meerdere geschilpunten, waaronder de bijdragen die van exploitant worden verwacht met betrekking tot het parkeren, het recht van opstal en het mogelijk anders - in afwijking van het bestemmingsplan - situeren van het pand. Volgende week maandag vindt een gesprek plaats met de adviseur van de exploitant, waarbij voor de gemeente het vastgestelde bestemmingsplan en de met de exploitant gesloten intentieovereenkomst uitgangspunt is. De wethouder geeft aan dat hij niet verwacht dat ze eruit komen. De wethouder zal zich inzetten om de midgetgolfbaan zo snel mogelijk te realiseren in het Emmapark. Met of zonder de exploitant.
- De sloopwerkzaamheden aan de Korte Brake zijn stilgelegd wegens vervuiling met PAC's. De RUD is inmiddels ingelicht.
- Er is een vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen aan de Molenweg 6 in Wervershoof (conform het bestemmingsplan). Er was een bezwaar binnengekomen maar dat was een week te laat was. De omwonenden zullen met de initiatiefnemer in gesprek. Naar verwachting zullen dit vruchtbare gesprekken zijn. De wethouder zegt toe dat -conform de beantwoorde vragen van GL en PW2010 (BR-15-00232) in dit najaar of uiterlijk in de cyclus van januari 2016 aan de raad een conceptnotitie over het onderwerp "zonnepanelen in het agrarisch gebied" zal worden voorgelegd. Tot die tijd zal de wethouder geen nieuwe (soortgelijke) (vergunning)aanvragen verlenen/ toekennen. Hij zal de betreffende aanvragen ophouden of opschorten totdat het beleid met de raad is besproken.
- Op vragen over het verkochte vastgoed Stadtman, zegt de wethouder toe dat hij de commissie schriftelijk zal informeren over

		het vermeende verschil in de prijs die het college verwachtte te krijgen voor dit vastgoed en de prijs die daadwerkelijk is betaald.
Toezeggingen aan de Raad: Beleidsnota aanleg zonneweiden (544)		
Toezeggingen aan de Raad: Verkoop Stadtmanlocatie (545)		
07	Toelichting Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) op geluidmetingen verkeer. De presentatie vindt plaats naar aanleiding van de geluidsbelasting en - metingen van het wegverkeer ten behoeve van bestemmingsplan Mantelhof (Andijk), op verzoek van de commissie ruimte (commissievergadering 9 april 2015).	De presentatie (bijlage 1) wordt gegeven door Krista Boon (beleidsambtenaar verkeer). Naar aanleiding van vragen over de presentatie wordt een aantal zaken toegelicht: - Om de snelheid op weg te verlagen wordt gekozen voor een plateau om de nieuwe wijk te ontsluiten. - Omdat de lintwegen erg lang zijn is er in de gemeente Medemblik een landelijk afwijkende weginrichting die 50- is genoemd. Dat heeft te maken met de beleving van de weggebruiker. - Een weggebruiker kijkt met name naar de omgeving en de inrichting van de weg en dat bepaalt voor de bestuurder de snelheid. Daarom wordt bij impact van verkeersmaatregelen gekeken naar de 85% die zich wel door de maatregelen laat beïnvloeden. De zogenoemde V85. - 48 db is een gezonde waarde. Alleen die wordt bijna nergens gehaald. Als een weg wordt aangelegd of aan herinrichting toe is, wordt weer gekeken naar de huidige en toekomstig verwachte geluidsbelasting voor de omgeving. Dat kan betekenen dat er op dat moment geluidsisolerende maatregelen op woningen of wegen worden toegepast. - Bij de inrichting van wegen wordt nu al rekening gehouden met de toename van elektrisch gemotoriseerd verkeer. - De presentatie wordt door de griffie toegestuurd aan de commissieleden.
07.a	PAUZE	De voorzitter besluit om geen pauze te nemen omdat de commissie al is uitgelopen.
08	Overleg met corporaties: Het aanbod van sociale huurwoningen in de gemeente en de omvang en ontwikkeling van de wachtlijst woningzoekenden. (Naar aanleiding van de raadsbrede commissie van 22 juni jl. over de Kaderbrief 2016)	De presentatie (bijlage 2) wordt gegeven door de heren J. Hendriks (de Wooncompagnie) en H. Kröger (het Grootslag). Naar aanleiding van vragen over de presentatie wordt een aantal zaken toegelicht: - DAEB = Diensten van Algemeen Economisch Belang - Dat er wordt opgeroepen dat gemeenten zich inzetten voor gemengde (goedkopere en duurdere huur- en koopwoningen door elkaar) wijken. - Verkoop van woningen door een corporatie kan als doel hebben om verarming van een wijk tegen te gaan. - Verdringing kan worden tegen gegaan door starters en statushouders gelijke en op een gelijk moment kansen op woningen te geven. - Duurzaamheid helpt om de betaalbaarheid van woningen te verhogen maar (spaarzaam)gedrag past zich ook aan, aan de energiekosten. - Tegenwoordig wachten mensen op een woning die aan hun voorwaarden voldoet. Er wordt soms wel 4 of 5 keer een woning afgewezen. - In Medemblik is een goede mix in vergelijking met de stad. Maar hier is de impact van kluitje van bijv. een 12-tal woningen wel veel groter. Dus waakzaamheid blijft geboden. - 10 - 20% van de woningen in Medemblik gaat naar arbeidsmigranten. - Nieuwe uitleglocaties moeten goed gemixt (goedkopere en duurdere huur- en koopwoningen) worden. - De doelgroep van de corporaties groeit, er komen meer mensen

		die minder verdienen. - Landelijk beleid heeft een nadelig effect voor plattelandsgemeenten omdat het landelijke beleid zich met name richt op de grote steden. - Landelijk beleid verplicht een keuze tussen DAEB en niet DAEB. De corporaties in Medemblik kiezen voor niet DEAB. Wel houden ze zoveel mogelijk aan wat ze hebben. - De presentatie wordt door de griffie toegestuurd aan de commissieleden.
09	Reactie op voornemen Provinciaal Inpassingsplan Windpark Westfrisia (IVR-15-03586)	De commissie is vol lof over de brief die de wethouder namens de raad heeft opgesteld. Er zijn wel een paar vragen en opmerkingen die leiden tot een reactie van de wethouder. - Tijdens de commissie Ruimte, wonen en water van de Provincie zijn er vragen gesteld aan de gedeputeerde over de status van de aanvraag voor het windpark Westfrisia aan de Zwaagdijk. De gedeputeerde zal hierop terugkomen. De wethouder zegt toe de commissie te informeren zodra die informatie wordt verstrekt. - De wethouder zal nog eens kijken naar de toon van de brief en enkele verschrijvingen. - De wethouder zegt toe dat hij zal onderzoeken of er jurisprudentie is over afwijkingen door de raad of provincie van niet vastgestelde (bestemmings)plannen en uitgekeerde planschadeclaims. - De wethouder zegt toe dat hij zal nakijken of bij het vaststellen van bestemmingsplannen in de gemeente Medemblik door de provincie voorbehouden zijn gemaakt om ontwikkelingen op het gebied van “windenergie op land” mogelijk te maken. - De commissie adviseert het college unaniem om de brief aan te passen naar aanleiding van de vragen die de commissie ruimte heeft gesteld. De aanpassingen zullen op vrijdag worden gedaan en dan worden voorgelegd aan de fractievoorzitters. Deze kunnen de brief dan in het weekend aan de fracties voorleggen en er voor maandag (12:00 uur red.) reageren. Vervolgens zal de aangepaste brief in concept aan gedeputeerde staten en provinciale staten worden gezonden. - De commissie adviseert dat het voorstel door kan voor bespreking in de meningsvormende commissie.
10	Sluiting	De voorzitter sluit de vergadering



Herziene Woningwet

per 1 juli 2015 >

John Hendriks
Medemblik
15 oktober 2015

Woningwet

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Sinds 1901, eerste wet omtrent volkshuisvesting
- Maakt inmenging overheid mogelijk
- Bevorderen bouw goede woningen
 - Door bouwvoorschriften (Woningwetwoningen)
 - Door financiële steun erkende corporaties
- Herziening
- in maart 2015 Eerste Kamer
- N.a.v. Novelle Blok en resultaten enquetecie.

Nieuwe verhoudingen

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Een nieuwe  **WONINGWET**, met strakke regels
- Volkshuisvesting is en blijft ons vak
- Aanwezig in de buurt, presteren op lokaal niveau, investeren in de regio
- Opvattingen van gemeenten geven richting

Werkdomein corporaties

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Beperking kerntaken corporaties
- Bouw, verhuur, beheer sociale huurwoningen (DAEB) en (beperkt) maatschappelijk vastgoed / leefbaarheid
- Splitsing DAEB en niet-DAEB (juridisch of admin.)
- Niet-DAEB investeringen alleen:
 - wanneer ten dienste van DAEB en in DAEB gebied
 - Als marktpartijen niet kunnen/willen investeren
 - Na rendementstoets en akkoord minister
 - Met externe financiering

Verhuur DAEB

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



- Onder € 34.911
- 80/10/10:
10 % middeninkomens, 10% huishoudens met beperking
- Huurtoeslaggerechtigden passend toewijzen:
 - 95 % < € 577 of € 618
 - Invoering 2016 (geen overgangsregeling)
- Bevriezen liberalisatiegrens voor 3 jaar op € 710

Leefbaarh. en maatsch. vastgoed

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

Leefbaarheid

- i.o.m. gemeente vaststellen
- Beperkte lijst
- Alleen voor eigen huurders / directe omgeving



Maatschappelijk vastgoed

- Limitatieve lijst die tot DAEB mag behoren
- Alleen in wijk met corporatie bezit en indien maatschappelijk en economisch verantwoord

Transparante prestatieafspraken

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOON-
SCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- “Naar redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid”
- Legitimering van keuzes, invloed voor gemeenten en huurders
- Indicatieve investeringscapaciteit
- Inzet middelen: waarvoor en waar



Rol gemeente

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Indien Woonvisie: prestatieafspraken verplicht
- Bij onenigheid: geschillencie door minister
- Gemeente recht op méér info corpo
- Jaarlijks vóór 1 juli: meerjarig activiteiten plan

Rol huurders

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

- Volwaardige rol bij prestatie afspraken
- Deelname in geschillencie
- Instemmingsrecht fusies
- 1/3 van de RVC mogen zij benoemen
- Recht op huurdersraadplegingen

De juiste schaal

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

- “Schaal in overeenstemming met de schaal van de regionale woningmarkt”
- Gemeenten kunnen voorstel tot regionaal werkgebied doen
- Buiten kerngebied geen uitbereiding voorraad
- Eerste helft 2016 (hopelijk) duidelijkheid



Sociale verhuur: de kern van de zaak

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie

- Diensten van Algemeen Economisch Belang en andere activiteiten
- Corporaties kiezen voor het sociale segment
- Gematigde huren, geen inkomensherverdeling
- Splitsingsvoorstel, zienswijze gemeente (2016)

Sociale portefeuille (DAEB)

Commerciële portefeuille (niet DAEB)



Woningvoorraad Medemblik



goedkoop	huur < € 403	260	385	46	691	16%
betaalbaar 1	€ 403 < huur < € 576	1185	1455	286	2926	68%
betaalbaar 2	€ 576 < huur < € 618	72	359	63	494	11%
betaalbaar 2	€ 618 < huur < € 710	40	80	57	177	4%
duur	huur > € 710	0	19	0	19	1%
					4307	100%
huurverhoging			inflatie	inflatie	inflatie	

Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Vastgoed

Exploiteren



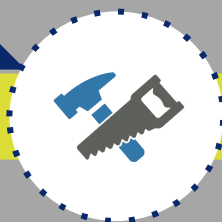
Operationele
kasstroom

Verkopen



Verkoop
kasstroom

Investeren



Investerings-
kasstroom

Waarderen



Leningen



Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONSHAKEL
WESTFRIESLAND

WoonCompagnie



Vastgoed

Exploiteren

€ 13 mln

WoonCompagnie

per woning totaal
x € 1,- x € 1 mln

Huuropbrengsten: 5.820 79

af:

Bedrijfslasten 1.100 15

Onderhoudslasten 1.250 17

Rentelasten 1.400 19

Verhuurdersheffing 800 11

VPB 320 4

Operationele kasstroom 953 13



Financiële huishoudboekje

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

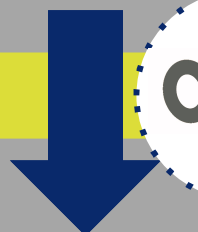
DE WOONSHAKEL

WoonCompagnie



Vastgoed

Exploiteren



€ 13 mln

Verkopen



€ 7 mln

Investerings-
kasstroom



Leningen



Verkopen

Gemiddeld in aantallen

25 verkopen aan huurders

30 verkopen aan derden

55 verkopen totaal

WoonCompagnie

Duurzaam businessmodel

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Vastgoed

Exploiteren



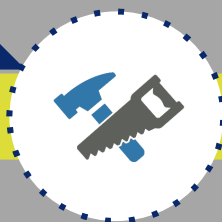
€ 13 mln

Verkopen



€ 7 mln

Investeren



€ 25 mln

Waarderen



Maximaal
25% o.b.v. bdw



Maximaal 25% financieren

Leningen



Duurzaam businessmodel

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Vastgoed

Inzet onderpand WSW per 31-12-2014

Gemeente	Totaal WOZ	WOZ geen onderpand	WOZ onderpand	Schuldrest. Len.	achtervang % onderpand
BEEMSTER	134.115.790	2.592.000	131.523.790	6.982.239	5%
EDAM-VOLENDAM	158.576.320	7.776.000	150.800.320	31.974.002	21%
HOLLANDS KROON	379.335.261	31.814.832	347.520.429	78.370.442	23%
HOORN	2.696.000		2.696.000		
LANDSMEER	621.000	621.000			
LANGEDIJK	1.585.000		1.585.000		
MEDEMBLIK	70.996.440	-	70.996.440	31.270.458	44%
OOSTZAAN	3.612.000		3.612.000		
OPMEER	3.477.000		3.477.000		
PURMEREND	587.573.907	46.648.436	540.925.471	195.747.615	36%
SCHAGEN	638.245.670	17.760.206	620.485.464	88.044.136	14%
SCHERMER	54.528.315		54.528.315	14.427.213	26%
WATERLAND	108.048.000	9.990.000	98.058.000	6.215.000	6%
ZEEVANG	76.874.389		76.874.389	4.952.669	6%
Eindtotaal	2.220.285.092	117.202.474	2.103.082.618	457.983.775	22%

Waarderen



Maximaal
5% o.b.v. bdw

Leningen



Maximaal 25% financieren

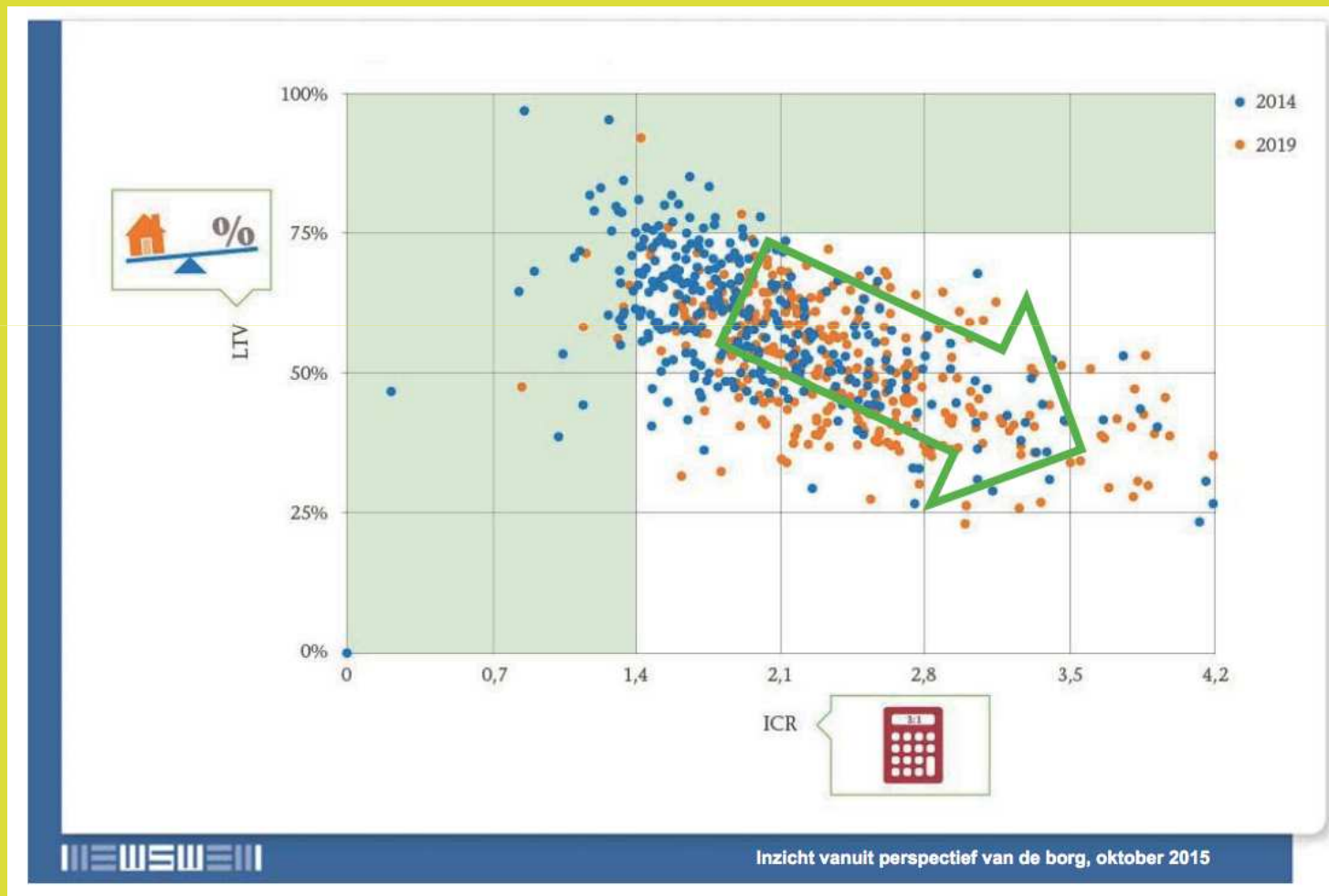
Sectorbreed beeld

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Draaien aan knoppen

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG

DE WOONSHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Betaalbaarheid



Beschikbaarheid



Kwaliteit

Betaalbaarheid



Conclusies woonlasten

Er is een flink probleem met armoede onder de huurders: 20 procent (bij de Vijfhoek) à 27 procent (bij de Huurderskoepel Schagen en omstreken) van de huurders leeft nu al in armoede.

De kans op armoede is het grootst bij de huurders tussen de 35 en 65 jaar, huurders met een korte woonduur (tot 5 jaar), huurders met kinderen en huurders met een bijstandsuitkering.

De in omvang grootste groepen die in armoede leven zijn mensen in loondienst en uitkeringsgerechtigden.

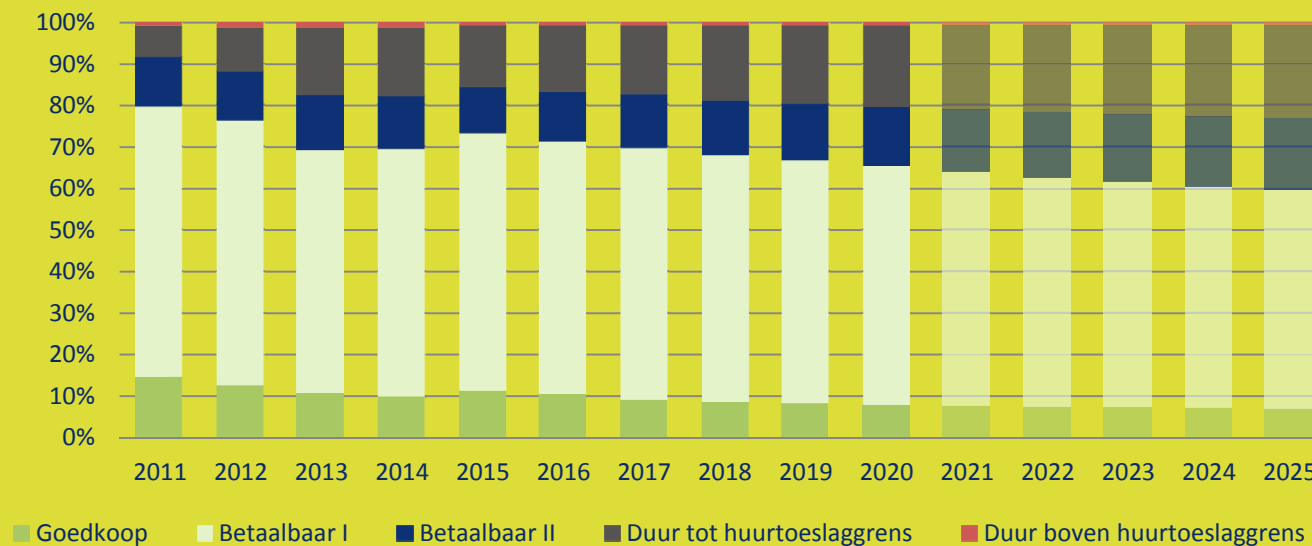
Het grootste deel van de armen behoort tot de primaire doelgroep.

Armoede naar woonduur

Vijfhoek	Onder de armoedegrens	Boven de armoedegrens
	%	%
Korter dan 5 jaar	33	67
5 tot 10 jaar	27	73
10 jaar of langer	11	89
Totaal	20	80

Conclusie: onder huurders met een kortere woonduur is vaker armoede dan onder huurders met een langere woonduur.

Woningen per huurklasse (in percentage)



Ontwikkeling inkomensgroepen

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOON-
SCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie

	regio Purmerend			regio Schagen			West-Friesland		
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2010	2020	2030
< € 33.614	33%	39%	41%	39%	45%	47%	42%	46%	49%
€ 33.614 tot € 43.000	19%	19%	19%	21%	21%	21%	21%	21%	21%
> € 43.000	48%	42%	40%	40%	34%	32%	37%	32%	30%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
N =	68.650	73.800	77.030	35.350	38.530	40.550	46.720	51.060	53.930

- Bij negatief koopkrachtscenario verontrustend beeld
- Hoger aandeel lagere inkomens
- Dalend aandeel hogere inkomens
- Gelijkblijvend aandeel middeninkomens
- Wezenlijk ander beeld dan tot dusver verondersteld

Beschikbaarheid

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



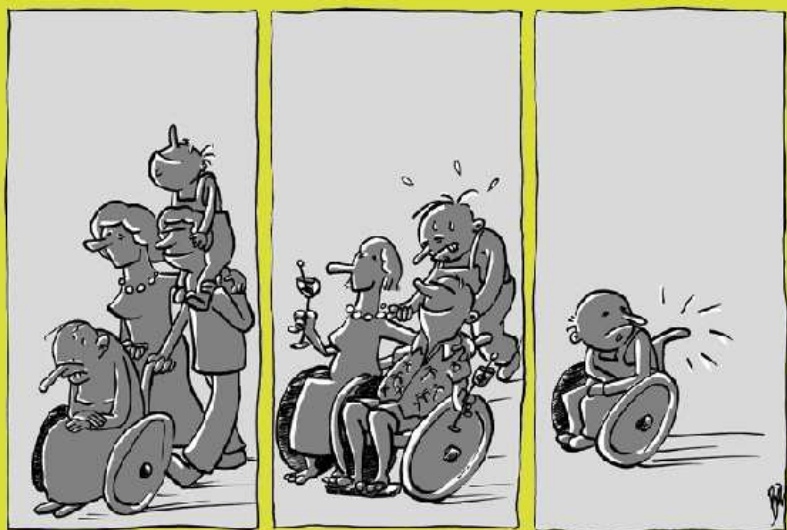
DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



"Het woningaanbod neemt af door extra belastingmaatregelen, terwijl de vraag naar huurhuizen toeneemt. We waarschuwen de minister van Wonen al langer."

Vereniging van woningcorporaties Aedes over lange wachttijden



Demografie



Kwaliteit

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONCHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



Duurzaamheidsbeleid 2014-2020	EI (-)	EI Δ
Stand van zaken 2014	1,67	
Nulscenario (regulier onderhoud)	1,55	0,12
Energetisch opwaarderen (investeren)	1,44	0,11
Energetisch verbeteren (investeren)	1,38	0,06
Zonnepanelen	1,34	0,04
Maatwerkbeleid	1,25	0,09
Ambitie 2020	1,25	



Vinden van de juiste mix

WONINGSTICHTING
HET GROOTSLAG



DE WOONSHAKEL
WESTFRIESLAND

woonCompagnie



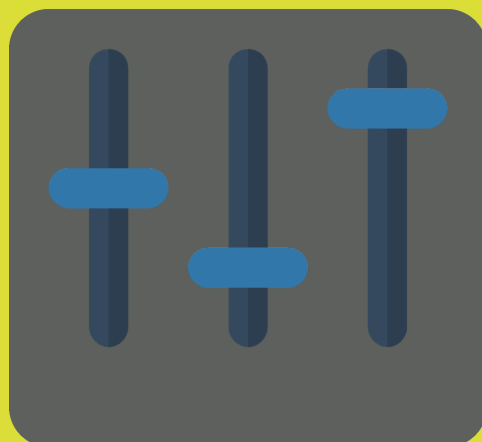
Betaalbaarheid



Beschikbaarheid



Kwaliteit



Input voor de juiste mix:

- Aantal reacties per woning?
- Demografische ontwikkelingen?
- Betaalbaarheid?
- Achtervangpositie?
- ...

Dank voor uw aandacht!

Geluid en verkeersveiligheid

Middenweg Andijk



Geluid

Verkeersveiligheid

Keuze bij het bestemmingsplan



Geluid



- <https://www.youtube.com/watch?v=xHdpr5hbXrA>
- <https://www.youtube.com/watch?v=Rb0UmrCXxVA>



Er zijn grenzen vastgesteld voor geluid. Maar wat houden die grenzen in? Hoe hard is 50 of 60dB?



dB(A)	Beleving	Voorbeelden
10	Net hoorbaar	Normale ademhaling, vallend blad
40		Huiskamer, slaapkamer, rustig kantoor, rustige woonbuurt, vogels bij zonsopkomst, zacht geroezemoes in een klas
50	Rustig	Licht autoverkeer op 30 m, eigen kantoorkamer, regen, koelkast, in het bos
55		Koffiezetapparaat, elektrische tandenborstel (50-60 dB)
60	Indringend	Airconditioning (50-75 dB), normale conversatie, wasmachine (50-75 dB), vaatwasser (55-70 dB), naaimachine, wasdroger, pianospel (60-70 dB), F16A straaljager op 6000 m hoogte (59 dB)
70	Storend bij telefoneren	Verkeer op de snelweg, druk kantoor, elektrisch scheerapparaat (50-80 dB), stofzuiger (60-85 dB), geluid van hard staande TV, auto op 15 m, fortissimo zingen op 1 m afstand
80	Hinderlijk	Wekkeralarm op 0.7 m, haardroger (60-95 dB), rumoerig kantoor, zwaar verkeer (80-85 dB) op 15 m, toilet doorspoelen (75-85 dB), deurbel, rinkelende telefoon, fluitende ketel, gemotoriseerde maaaimachine (65-95 dB), machinaal handgereedschap, pneumatisch gereedschap op 15 m, kamermuziekorkestje (75-85 dB), klassieke gitaar van dichtbij
90	Zeer hinderlijk, gehoorbeschadiging na 8 u	Zware vrachtwagen op 15 m, bulldozer op 15 m, druk stadsverkeer, mixer (80-90 dB), tractor, vrachtwagen, schreeuwend praten, gejuich bij rustig sportevenement, gillend kind, passerende motorfiets, kleine luchtcompressor
100	Zeer luid	Zware vuilniswagen, naar vuurwerk kijken, metro (90-115 dB), machine in fabriek, klas in timmerschool, motorfiets (95-110 dB), diesel vrachtwagen, grote luchtcompressor, pneumatische beitel, versnellingsbak auto, in de auto op drukke snelweg, F16A straaljager op 300 m hoogte
110	Extreem luid	Heimachine, rockconcert (110-130 dB), schreeuwen in iemands oor, gillend huilende baby, speelgoed piepbeestje dicht tegen het oor, motorzaag, bladblazer, disco, drukke videospelhal, symfonieorkest gemiddeld niveau, onveilige walkman op zijn hardst (112 dB), op een sneeuwmobiel rijden, zandstralen, hard spelende radio of hifi, F16A straaljager op 90 m hoogte, krijsende metrowielen
120		Luidste menselijke stem, autoclaxon op 1 m, startend vliegtuig op 70 m, klinkhamer, kettingzaag (120-125 dB), hameren op een spijker, pneumatische boor (100-120 dB), zware machine, sirene van ambulance, voetbal in het stadion (117 dB), klas met schreeuwende kinderen
140	Pijngrens	Luchtalarmsirene van dichtbij, vliegtuigen op vliegdekschip, propellervliegtuig van dichtbij, straalvliegtuig op 300 m (135-145 dB)

Er zijn drie soorten maatregelen mogelijk:

Bronmaatregelen, overdrachtmaatregelen, ontvangermaatregelen



Er zijn drie soorten maatregelen mogelijk:

1) Bronmaatregelen

- De weg verder leggen
- De rijsnelheid verlagen
- Ander asfalt
- Soort verkeer (milieuzone)
- Intensiteit op de weg verlagen



Er zijn drie soorten maatregelen mogelijk:

2) Overdrachtmaatregelen

- Scherm of wal voor de woningen



Er zijn drie soorten maatregelen mogelijk:

3) Ontvangermaatregelen

- Gevelmaatregelen



Verkeersveiligheid



Inritconstructie



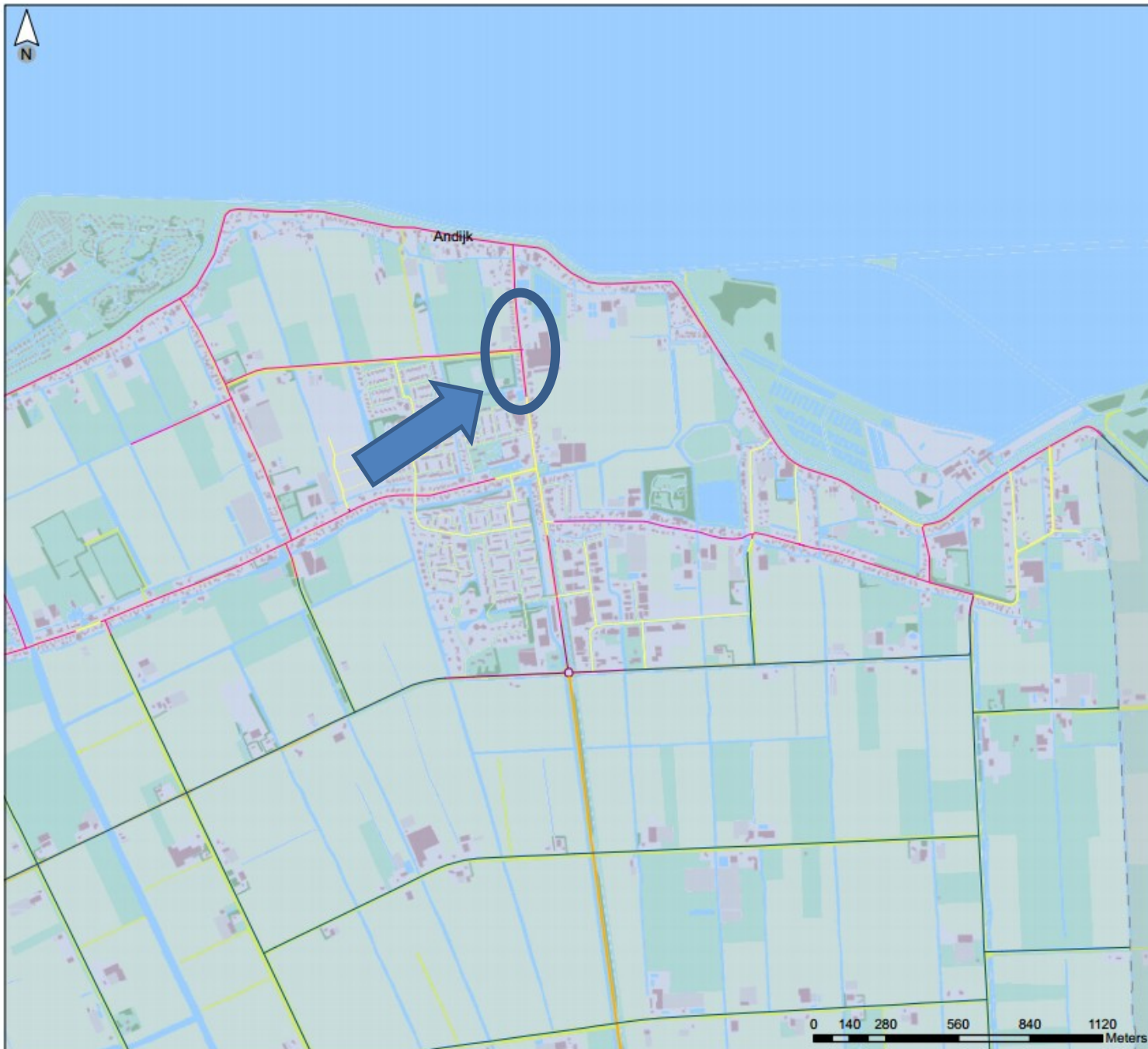
Plateau



Snelheidsregimes GVVP

snelheidsregime	Gewenste snelheid	Bescherming fietsers en voetgangers	Kruispunten
30km-zone	Onder de 40	Lage snelheid autoverkeer	Snelheidsremmer, voorrang van rechts
50km-min	Onder de 50	Fietssuggestiestroken	Snelheidsremmer, voorrang geregeld
50km	Onder de 60	Fietsstroken/fietspaden	Snelheidsremmer, voorrang geregeld





Legenda

Wegcategorie

Buiten de bebouwde kom

- Stroomweg (100 km/h - 120/130 km/h)
- Gebiedsontsluitingsweg (80 km/h)
- Erftoegangsweg (50 km/h)

Binnen de bebouwde kom

- Gebiedsontsluitingsweg (50 km/h)
- Gebiedsontsluitingsweg - min (50 km/h)
- Erftoegangsweg (30 km/h)

Grenzen

- Gemeentegrens Medemblik

Gemeentelijk Verkeer- & Vervoersplan Medemblik

Wegencategorisering

Andijk

Maart 2013

Copyright ondergrond: Topografische Dienst Kadaster

Keuze bij bestemmingsplan



Wegbeeld bij realisatie Mantelhof



Wegbeeld bij realisatie Mantelhof

Aan de afbeelding van de woningen kunnen geen rechten worden ontleend.
Voor de goede kijker, het zijn woningen van de Dijkgraaf Grootweg Andijk.



Uw vragen

Stil asfalt, is het mogelijk? ja

Als stil asfalt wordt neergelegd is een geluidreductie van 2 tot 3 dB mogelijk. U moet wel rekening houden met een kortere levensduur en hogere onderhoudskosten van het asfalt.

Langzamer rijden, is het mogelijk? Moeizaam

Zorgen dat het verkeer langzamer gaat rijden is lastig. De positieve effecten op verkeersveiligheid en geluid zijn dan ook beperkt. Het rekenmodel gaat ervan uit dat iedereen 30km/u rijdt. Rekentechnisch heeft het dus een positief effect op geluid.

Is het mogelijk om met een combinatie van maatregelen onder de 48dB te komen?

Mogelijk kan dat als de snelheid wordt verlaagd en stil asfalt wordt toegepast. Als daarvoor wordt gekozen, moet nader onderzoek uitwijzen of dat het geval is. Als het geluid onder de 48 dB komt extra gevelmaatregelen voor de nieuwe woningen niet meer nodig..

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer BR-15-00254
 Zaaknummer Z-15-58902
 Naam raadslid Commissie ruimte
 Fractie Commissie ruimte
 Onderwerp Windmolens Westfrisia
 Datum waarop de vraag is gesteld 15 oktober 2015
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
 Portefeuillehouder J. Tigges
 Afdeling Naam afdeling(en)

1.	Wat is volgens de Gedeputeerde de status van de aanvraag voor het windpark Westfrisia aan de Zwaagdijk? Toelichting: Tijdens de commissie Ruimte, wonen en water van de Provincie zijn er vragen gesteld aan de gedeputeerde over de status van de aanvraag voor het windpark Westfrisia aan de Zwaagdijk. De gedeputeerde zou hierop terugkomen.
antwoord	De Gedeputeerde antwoordt als volgt: Het inpassingsverzoek (de aanvraag) is in 2012 niet formeel afgewezen. Op het moment waarop het regionale proces voor het Windplan Westfriesland (met daarin naast Westfrisia, ook windprojecten bij Drechterland en solitaire molens) werd gestopt, is de aanvraag niet formeel geweigerd. Aangegeven is dat de aanvraag “niet in behandeling is genomen”, dat wil zeggen: aangehouden. Ter informatie gaat hierbij de volledige beantwoording (zie PI-15-79142) op (ook andere) vragen vanuit de commissie Ruimte, Water en Wonen.

2.	Is er jurisprudentie over afwijkingen door de raad of provincie van niet vastgestelde (bestemmings)plannen en uitgekeerde planschadeclaims?
antwoord	In de (concept)brief van de raad aan de provincie, d.d. 20 oktober 2015, is gewezen op een uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam, inzake de eerdere weigering door de voormalige gemeente Wervershoof met betrekking tot het windpark Westfrisia. Het hof geeft in deze uitspraak aan dat het bestuursorgaan (in deze casus de raad) een grote mate van beleidsvrijheid toekomt. Politieke besluitvorming kan om die reden geen grond vormen voor onrechtmatig handelen van de gemeente. Het hof ziet dan ook geen reden tot schadevergoeding.

Zijn er ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplannen in de gemeente Medemblik door de provincie voorbehouden zijn gemaakt voor de ontwikkelingen op het gebied van wind op land?

Nee. Het ontbreken van enige reactie/voorbehoud van de provincie op dit punt is ook aangehaald in de conceptbrief van de raad, d.d. 20 oktober 2015.

1. Verhouding besluitvorming PIP en omgevingsvergunning en het geen daarover is verwoord in de brief van augustus 2014 aan Windpark Westfrisia BV;

Als in de komende procedure blijkt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, wordt bij vaststelling van het PIP windpark Westfrisia het ruimtelijk gebruik van het projectgebied geregeld. Dit betekent dat in het PIP wordt vastgelegd dat op de aangeduide locatie een windpark mag worden opgericht en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld bouwhoogte). Om het windpark ook daadwerkelijk te realiseren moeten een aantal vergunningen worden verkregen. Onder andere een omgevingsvergunning voor het bouwen van de windturbines. Uitgangspunt voor deze vergunningen is het toegelaten gebruik in het PIP (realisatie windpark) en het wettelijk kader van de vergunningplicht (bijvoorbeeld het Bouwbesluit). Het beperkte toetsingskader voor deze vergunningen laat niet toe dat opnieuw wordt gekeken naar de gewenste ruimtelijk inpassing van deze activiteiten, omdat het PIP hier al in voorziet. Er wordt bij de beoordeling van deze vergunningaanvragen dus niet meer aan de overgangsregeling uit de PRV getoetst. Het gaat hier specifiek om vergunningen die nodig zijn om het windpark, dat bij vaststelling van het PIP, ruimtelijk wordt toegestaan, ook daadwerkelijk te realiseren zoals de omgevingsvergunning voor de bouw.

Het gaat niet om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, waarin wel een ruimtelijke afweging wordt gemaakt. Deze omgevingsvergunning wordt bijvoorbeeld door initiatiefnemers van herstructureringsprojecten aangevraagd. Deze aanvragen worden wel aan de regeling uit de PRV getoetst.

In de brief van augustus 2014 wordt ten aanzien van de omgevingsvergunning het volgende gemeld: *‘voor de volledigheid willen wij u erop wijzen dat bij aanvraag om een omgevingsvergunning deze niet kan vallen onder de overgangsregeling, omdat deze aanvraag dan zou inkomen na 11 april 2011 en derhalve niet aan de gestelde criteria kan voldoen’*. De omgevingsvergunning die hier wordt bedoeld is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze zin is toegevoegd om de initiatiefnemer erop te wijzen dat bij het indienen van een nieuwe aanvraag na 11 april 2011, (bijvoorbeeld omdat er hogere molens gewenst zouden zijn) de PIP aanvraag uit 2010 zou vervallen en de nieuwe aanvraag beoordeeld zou worden conform de vereisten van het herstructureringsbeleid (lid 1 tot en met 6 van art 32 PRV).

2. De status van de aanvraag gelet op het geen ter zake is vermeld in o.a. statenvoordrachten en de antwoorden op de vragen van statenlid Bruggeman van juni jl vraag 4 en 5. Is er überhaupt nog wel sprake is van een aanvraag voor een inpassingsplan?

Het inpassingsverzoek (de aanvraag) is in 2012 niet formeel afgewezen. Op het moment waarop het regionale proces voor het Windplan Westfriesland (met daarin naast Westfrisia, ook windprojecten bij Drechterland en solitaire molens) werd gestopt, is de aanvraag niet formeel geweigerd. Aangegeven is dat de aanvraag “niet in behandeling is genomen”, dat wil zeggen: aangehouden. De initiatiefnemer heeft deze verdere vertraging toen geaccepteerd.

Er zijn twee redenen waarom GS de beslissing op aanvraag op dat moment heeft aangehouden:

- Weigeren was niet opportuun, omdat de provincie nog met het Rijk en IPO in gesprek was over de verdeling van 6.000 MW Wind op Land 2020. Westfrisia kon wel eens nodig zijn voor het behalen van de te verwachten aanvullende taakstelling.
- Ook toen was er vanuit de ruimtelijke ordening geen inhoudelijk goede reden om te weigeren. De locatie paste (ook op dat moment) binnen het ruimtelijk beleid van de provincie. Ook vanuit de Elektriciteitswet was er op dat moment geen grond om het verzoek af te wijzen. Zoals bekend, een inpassingsverzoek kan volgens de Elektriciteitswet worden geweigerd als de energiedoelstelling Wind op Land op een andere manier voldoende zeker is gesteld. Voldoende zeker betekent in dat geval meer dan een plan of voornemen. Nodig is daadwerkelijk gerealiseerd opgesteld vermogen of tenminste een vastgesteld/onherroepelijk bestemmingsplan waarmee grote zekerheid is verkregen over de realisatie van dat plan. Op dat moment was het halen van de duurzame doelstellingen 2020 (580 MW) niet voldoende zeker gesteld, bijvoorbeeld omdat het ontwerp Rijksinpassingsplan voor windpark Wieringermeer nog niet was vastgesteld.

Er is daarom nog steeds sprake van een geldig inpassingsverzoek waarop moet worden beslist.

RAADSVERGADERING d.d. 10 december 2015

Zaaknummer	Z-15-58777: 4e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost exploitatieplan
Voorstelnummer	IVR-15-03591
Onderwerp	4e herziening exploitatieplan Zwaagdijk-Oost
Agendapunt	
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 3 november 2015;

gelet op Artikel 6.15 Wro;

overwegende dat een exploitatieplan jaarlijks moet worden herzien op grond van artikel 6.15 Wro;

b e s l u i t

de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 10 december 2015

De griffier,

De voorzitter,

Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

- Woningbouw in de kern Zwaagdijk-Oost;
- Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om, conform afdeling 6.4 van de Wro en de afdeling 6.2 van het Bro, de door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten van deze woningbouwlocatie te verhalen op eigenaren van de in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning

Argumenten

1. Een exploitatieplan is wettelijk voorgeschreven indien geen anterieure overeenkomst kan worden gesloten. De exploitatieopzet geldt als toetsingskader voor de kosten en opbrengsten in het plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de fasering. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.
2. Het sluiten van een posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar alsnog van de verplichting de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunning te betalen.
3. Een exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien; voor de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost dient dit vóór 11 januari 2016 plaats te vinden. Als de herziening niet vóór de genoemde datum heeft plaatsgevonden, dan kunnen er geen leges geheven worden en kan geen kostenverhaal plaats vinden.

Aanleiding

De gemeente Wervershoof heeft in samenwerking met de projectontwikkelaars Bouwfonds en Huizon BV de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost voorbereid. Het is de gemeente niet gelukt om overeenkomsten te sluiten met de particuliere eigenaren. Op grond van artikel 6.12 Wro (Wet ruimtelijke ordening) is de gemeente dan verplicht, bij vaststelling van een bestemmingsplan waarin bouwplannen zijn opgenomen, een exploitatieplan vast te stellen. Bestemmingsplan en exploitatieplan zijn door de gemeenteraad van Wervershoof op 25 november 2010 vastgesteld. Tegen het plan is bezwaar gemaakt. Bij uitspraak van de Raad van State van 11 januari 2012 is dit bezwaar ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan en exploitatieplan onherroepelijk geworden. Een exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien. De 1^e herziening van het exploitatieplan is op 13 december 2012 door uw raad vastgesteld. Bijgaand treft u de 4^e herziening van het exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost aan, die vóór 11 januari 2016 dient te worden vastgesteld. In het bestemmingsplangebied zijn nog geen bouwactiviteiten ontwikkeld. De 4^e herziening van het exploitatieplan betreft dan ook uitsluitend de rekentechnische aanpassing van de parameters zoals voorgeschreven in het exploitatieplan. Een dergelijke aanpassing van het exploitatieplan behoort volgens artikel 6.15 lid 3 Wro niet tot een structurele herziening. Dat betekent dat op de voorbereiding van dit besluit afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) niet van toepassing is. Dit houdt onder meer in dat een kennisgeving als bedoeld in artikel 6.14 lid 1 Wro aan diegene die in de kadastrale registratie staan vermeld als eigenaar van de grond achterwege kan blijven. Tevens is er voor de belanghebbenden geen mogelijkheid om zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen. Dat betekent dat de bezwaarfase wordt overgeslagen en alleen sprake is van een beroepsmogelijkheid.

Communicatie

Wettelijke publicatie en kennisgeving aan grondeigenaren en projectontwikkelaars

Participatie

n.v.t.

Kanttekeningen/Risico's

Als de eigenaren geen omgevingsvergunning aanvragen en het niet tot planontwikkeling komt dan heeft de gemeente geen mogelijkheid tot kostenverhaal. De bestemmingsplanprocedure en overige tot nu gemaakte voorbereidingskosten bedragen per 31 december 2014: € 218.787,-.

Financien

Zie hierboven.

Relatie beleid

Ja

Historie besluitvorming

Naar aanleiding van de behandeling van de 3e herziening van het exploitatieplan Zwaagdijk-Oost is een informatienota raad verzonden (IVR-15-03306: Stand van zaken en aanpak woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost). In deze nota staat aangegeven hoe ons college voornemens is de woningbouw op deze locatie vlot te trekken. Deze informatienota is voor de volledigheid bij dit voorstel gevoegd.

Bijlagen ter inzage

4^e herziening exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IO-15-25296)

Stand van zaken en aanpak woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost (IVR-15-03306)

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte 19 november 2015

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 26 november 2015

4^e Herziening Exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost

Ontwerp d.d. 19 oktober 2015

Vastgesteld d.d.

INHOUDSOPGAVE

A. HET EXPLOITATIEPLAN.....	5
1. INLEIDING.....	5
2. STATUS EXPLOITATIEPLAN WONINGBOUWLOCATIE ZWAAGDIJK-OOST	7
2.1. KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	7
2.2. BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	7
2.3. VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK	7
2.4. TE VERWERVEN GRONDEN	7
2.5. CITEERTITEL	7
3. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	8
3.1. INLEIDING	8
3.2. BOUWRIJPMAKEN VAN HET EXPLOITATIEGEBIED.....	8
3.3. AANLEG VAN NUTSVOORZIENINGEN IN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
3.4. INRICHTING OPENBARE RUIMTE IN HET EXPLOITATIEGEBIED	9
4. EISEN EN REGELS.....	10
5. EXPLOITATIEOPZET.....	15
5.1. INLEIDING	15
5.2. REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN.....	15
5.3. TIJDVAK.....	16
5.4. FASERING EN KOPPELINGEN	16
5.5. RAMING VAN DE INBRENGWAARDEN VAN DE GRONDEN	16
5.6. RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE	17
5.7. RAMING VAN DE OPBRENGSTEN VAN DE EXPLOITATIE.....	18
5.8. WIJZE VAN TOEREKENING VAN DE TE VERHALEN KOSTEN AAN DE UIT TE GEVEN GRONDEN	18
5.9. BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE	21
5.10. PERCENTAGE GEREALISEERDE KOSTEN	21
6. KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN.....	22
6.1. EXPLOITATIEGEBIED	22
6.2. VOORGENOMEN GRONDGEBRUIK	23
6.3. KAART AANGEWEZEN WONINGBOUWCATEGORIEËN.....	24
6.4. FASERING EN KOPPELINGEN	25
7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	26

7.1.	EISEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	26
7.2.	BOUWRIJP MAKEN	26
7.2.1.	Slopen, rooien en dempen.....	26
7.2.2.	Waterstructuur, aanleggen en verleggen van het afwateringssysteem....	26
7.2.3.	Aanleg bomen.....	28
7.2.4.	Wegen en riolering.....	30
7.2.5.	Aanbrengen van openbare verlichting	32
7.3.	WOONRIJP MAKEN	33
7.3.1.	Aanleggen van verbindingen	33
7.3.2.	Aanleggen van groenvoorzieningen	34
7.3.3.	Herstraten van wegen.....	35
7.4.	REGELS OMTRENT AANBESTEDING	36
B.	TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN	37
8.	PROCEDURE	37
8.1.	PROCEDURE EXPLOITATIEPLAN	37
8.2.	RECHTSGEVOLGEN	37
8.3.	JAARLIJKSE HERZIENING.....	38
8.4.	EINDAFREKENING	38
9.	TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 2: DE STATUS VAN HET PLAN	39
9.1.	TOELICHTING OP KOPPELING MET HET RUIMTELIJK BESLUIT	39
9.2.	TOELICHTING OP BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEGEBIED	39
9.2.1.	Toelichting op het voorgenomen grondgebruik	39
9.2.2.	Toelichting op de citeertitel	39
10.	TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN	41
10.1.	TOELICHTING BODEMSANERING	41
10.2.	TOELICHTING PARKEERGELEGENHEID.....	41
10.3.	TOELICHTING INFRASTRUCTUUR.....	41
10.4.	TOELICHTING INRICHTEN OPENBARE RUIMTE	41
11.	TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 4: EISEN EN REGELS	42
11.1.	DE FICTIE VAN GEMEENTELIJKE GRONDEXPLOITATIE IN HET EXPLOITATIEGEBIED 43	
11.2.	TOEREKENING	43
11.3.	TOELICHTING REKENTECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	44
11.4.	TOELICHTING RAMING INBRENGWAARDE	45
11.5.	TOELICHTING RAMING VAN DE ANDERE KOSTEN IN VERBAND MET DE EXPLOITATIE 45	
11.6.	OPBRENGSTENRAMING	45

12. TOELICHTING BIJ DE BIJLAGEN	46
--	-----------

A. HET EXPLOITATIEPLAN

1. INLEIDING

Doel

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht, bij vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit waarin bouwplannen zijn opgenomen als aangewezen in artikel 6.12 Wro juncto artikel 6.2.1. Bro, een exploitatieplan vast te stellen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, of doordat de gemeente zelf eigenaar is van alle bedoelde gronden. In het bestemmingsplangebied Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is niet met alle particuliere eigenaren een overeenkomst gesloten. Ter uitvoering en realisatie van het exploitatiegebied volgens het vast te stellen bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost stelt de gemeente daarom dit exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost vast.

Inhoud

Het exploitatieplan, de bijbehorende kaarten en de in het exploitatieplan opgenomen exploitatieopzet vormen de juridische basis om conform afdeling 6.4 van de Wro en afdeling 6.2 van het Bro de door de gemeente gemaakte en te maken kosten in het kader van de realisatie van de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost te verhalen op eigenaren van in het exploitatiegebied gelegen gronden. Het kostenverhaal vindt plaats bij de omgevingsvergunning(en). De exploitatieopzet geldt als toetsingskader voor de kosten en opbrengsten in het plan en op welke wijze de kosten toegerekend worden aan de verschillende eigenaren. In dit verband omschrijft het exploitatieplan welke werken en werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken, de aanleg van nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte en de fasering. Bij ontwikkeling van gronden binnen het exploitatiegebied dient het exploitatieplan in acht te worden genomen.

Status exploitatieplan

In situaties waarin sprake is van zelfrealisatie zijn er ten aanzien van het kostenverhaal verschillende mogelijkheden:

- de eigenaar sluit met de gemeente *voorafgaand aan* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde anterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit met de gemeente *na* vaststelling van het exploitatieplan een overeenkomst, de zogenaamde posterieure overeenkomst;
- de eigenaar sluit geen overeenkomst met de gemeente en betaalt bij de verlening van de omgevingsvergunning(en) een exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan.

Na vaststelling van het exploitatieplan is dit plan leidend bij de over kostenverhaal te maken afspraken. Het sluiten van een posterieure overeenkomst bevrijdt de eigenaar van de verplichting de exploitatiebijdrage op basis van een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning te betalen.

Onderdelen exploitatieplan

Artikel 6.13 Wro noemt een aantal verplichte en een aantal facultatieve onderdelen van een exploitatieplan.

Verplichte onderdelen:

- Kaart van het exploitatiegebied
- Omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied;
- Een exploitatieopzet met daarin:
 - Voor zover nodig een raming van de inbrengwaarden van de gronden, welke inbrengwaarden worden beschouwd als kosten in verband met de exploitatie van die gronden;
 - Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie, waaronder een raming van de planschade;
 - Een raming van de opbrengsten van de exploitatie, alsmede de peildatum van eerste drie genoemde ramingen;
 - Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden;
 - Voor zover nodig een fasering van de uitvoering van de werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en zo nodig koppelingen hiertussen;
 - De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Facultatieve onderdelen:

- Een kaart waarop het voorgenomen grondgebruik is aangegeven en de gronden welke de gemeente beoogt te verwerven;
- Eisen voor de werken en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het gebied;
- Regels omtrent het uitvoeren van de bedoelde werken en werkzaamheden;
- Een uitwerking van de in de artikelen 3.1, eerste lid en 3.10 derde lid van de Wro bedoelde regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid, zoals bepalingen inzage woningbouwcategorieën of andere opstellen;
- Het verbod bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren totdat voor de betreffende gronden een uitwerkingsplan is vastgesteld.

De gemeente Medemblik heeft ervoor gekozen de wettelijke mogelijkheden waar zinvol aan te grijpen teneinde de beoogde kwaliteit te kunnen realiseren. In voorliggend exploitatieplan zijn dan ook zowel de verplichte als sommige facultatieve onderdelen terug te vinden.

2. STATUS EXPLOITATIEPLAN WONINGBOUWLOCATIE ZWAAGDIJK-OOST

2.1. Koppeling met het ruimtelijk besluit

De 4^e herziening van het exploitatieplan behoort bij het bestemmingsplan Woningbouw Zwaagdijk-Oost.

Hieraan gekoppeld is een beeldkwaliteitplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost.

2.2. Begrenzing van het exploitatiegebied

De begrenzing van het exploitatiegebied volgt de begrenzing zoals aangegeven op de kaart van het exploitatiegebied, dat als hoofdstuk 6.1 Exploitatiegebied onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan.

2.3. Voorgenomen grondgebruik

De gemeente heeft het grondgebruik voorgenomen zoals aangegeven op de Kaart Voorgenomen grondgebruik in Hoofdstuk 6.2.

2.4. Te verwerven gronden

De gronden zijn in eigendom van particuliere eigenaren. Beide grondeigenaren hebben een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden gesloten met een ontwikkelaar.

2.5. Citeertitel

Dit exploitatieplan wordt aangehaald als: **4^e herziening Exploitatieplan woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost** versie 1.

3. OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

3.1. Inleiding

Als onderdeel van de exploitatie van de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost moet een aantal werken, werkzaamheden en voorzieningen worden gerealiseerd, onder andere voor de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte.

Hieronder worden kort de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen aangegeven. De voorzieningen passen binnen artikel 6.2.5 Bro, in welk artikel de voorzieningen zijn opgenomen waarvan de kosten opgenomen mogen worden in de exploitatieopzet.

Een beschrijving van de werken en werkzaamheden die verricht worden binnen het exploitatiegebied volgt hieronder. De eisen die aan de werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied worden gesteld zijn in Hoofdstuk 7.1 Eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschreven.

Om het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-oost uit te voeren moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- a. de bestaande kas wordt gesloopt;
- b. het gebied wordt bouwrijp gemaakt door het afwerken van de bouwvlakken, aanbrengen van riolering, kabels en leidingen;
- c. de omrandende bomen worden cf. de vereisten in Hoofdstuk 7.1 geplant;
- d. de waterlopen worden aangelegd, verbreed of gedempt;
- e. de nieuwe ontsluiting en infrastructuur wordt neergelegd met klinkerbestrating;
- f. de nieuwe bebouwing wordt in de loop der jaren gerealiseerd cf. het bestemmingsplan c.a., en qua planning conform het exploitatieplan;
- g. als de eerste bebouwing is gerealiseerd wordt de ontsluitingsweg voorlopig afgewerkt met grasbermen en openbare verlichting;
- h. fasegewijs worden de groen- en speelvoorzieningen gerealiseerd;
- i. het gebied wordt fasegewijs deels bij het afronden van de woonbebouwing en deels op vaste tijdstippen woonrijp gemaakt door het aanbrengen van de definitieve verharding, beplanting, meubilair enz.

3.2. Bouwrijpmaken van het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werkzaamheden voor het bouwrijp maken voorzien:

1. Slopen van de bestaande kas en overige aanwezige opstallen;
2. Dempen van watergangen en leggen van nieuwe watergangen;
3. Rooien van bomen en struiken;
4. Opschonen en afvlakken terrein;
5. Leggen van de ondergrond voor de benodigde wegen en parkeerterreinen;
6. Realiseren van kunstwerken;
7. Aanleggen van wegen en riolering;
8. Aanbrengen van bomen.

-
9. Indien noodzakelijk, bodem- en/of grondwatersanering

3.3. Aanleg van nutsvoorzieningen in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werken en werkzaamheden voorzien voor de aanleg van nutsvoorzieningen:

1. Leggen van nieuwe kabels en leidingen voor gas, elektriciteit en dataverkeer
2. Leggen van nieuw riool;
3. Aansluiten van het nieuwe riool op het bestaande rioolstelsel.

3.4. Inrichting openbare ruimte in het exploitatiegebied

In het exploitatiegebied zijn de volgende werkzaamheden voorzien voor het inrichten van de openbare ruimte:

1. Leggen van de nieuwe wegen c.a.;
2. Realiseren van kunstwerken t.b.v. de waterstructuur;
3. Maken van de benodigde parkeervakken;
4. Plaatsen openbare verlichting;
5. Plaatsen brandkranen;
6. Realiseren groenstructuur;
7. Realiseren speelvoorzieningen.

4. EISEN EN REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze eisen en regels wordt verstaan onder:

- a. aanbestedingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de opdracht voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is gegund;
- b. sociale huurwoning: een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.
- c. sociale koopwoning: Koopwoning met een koopprijs van max. €165.000,- VON prijspeil 1 juli 2012;
- d. voltooiingsverslag: een document waarin staat aangegeven op welke wijze de werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd;
- e. werken en werkzaamheden: werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in de omschrijving van werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied.

ARTIKEL 2 EISEN EN REGELS MET BETREKKING TOT WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DE UITVOERING ERVAN

Toepasselijkheid van eisen en regels voor werken en werkzaamheden en de uitvoering

- 2.1 Op werken en werkzaamheden is het programma van eisen en regels dat als Hoofdstuk 7.1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.2.1 Uiterlijk 4 weken vóór de voorgenomen aanvang van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.2.2 Bij die melding worden in ieder geval de volgende gegevens verstrekt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een nauwkeurige omschrijving van de wijze waarop de werken en werkzaamheden zullen worden uitgevoerd, voorzien van toepasselijk kaartmateriaal;
 - c. een nauwkeurige omschrijving van de toe te passen materialen.

Instemming met voorgenomen aanvang van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.3.1 Een melding behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 4 weken na ontvangst van een melding wordt omtrent de instemming besloten.
- 2.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een melding, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat daarbij het programma van eisen en regels dat als Hoofdstuk 7.1 onderdeel uitmaakt van dit exploitatieplan in acht is genomen;
- 2.3.3 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij eisen stellen omtrent de wijze waarop de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aangetoond;

-
- 2.3.4 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij, mits goed gemotiveerd, afwijken van het bepaalde onder 2.3.2 indien de op dat moment actuele situatie dat naar hun mening noodzakelijk maakt.

Melding van voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.4.1 Zodra de werken en werkzaamheden waarop een melding als bedoeld in artikel 2.2.1 betrekking heeft zijn voltooid wordt hiervan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 2.4.2 Bij die melding wordt een voltooiingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de wijze van uitvoering en de eventuele problemen of discussiepunten tijdens de uitvoering alsmede de gekozen oplossing.

Instemming met voltooiing van uitvoering van werken en werkzaamheden

- 2.5.1 Een voltooiingsverslag behoeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 3 weken na ontvangst van dat verslag wordt omtrent de instemming besloten.
- 2.5.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een verslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen werken en werkzaamheden zijn uitgevoerd in overeenstemming met artikel 2.1.
- 2.5.3 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij eisen stellen omtrent de wijze waarop de kwaliteit van de uitvoering van werken en werkzaamheden wordt aangetoond;
- 2.5.4 Burgemeester en wethouders kunnen hierbij, mits goed gemotiveerd, afwijken van het bepaalde onder 2.5.2 indien de op dat moment actuele situatie dat naar hun mening noodzakelijk maakt.

ARTIKEL 3

REGELS MET BETREKKING TOT AANBESTEDING VAN DE UITVOERING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN EN DAAROP BETREKKING HEBBENDE DIENSTEN

Toepasselijkheid van regels voor de gunning van werken en werkzaamheden

- 3.1 Op de gunning van de opdrachten voor de uitvoering van werken en werkzaamheden is hoofdstuk 7.4 van dit exploitatieplan van toepassing.

Melding van gunning van werken en werkzaamheden

- 3.2.1 Uiterlijk 3 weken voor de voorgenomen gunning van werken en werkzaamheden wordt daarvan door de exploitant schriftelijk melding gedaan aan burgemeester en wethouders.
- 3.2.2 Bij die melding wordt een aanbestedingsverslag gevoegd, dat in ieder geval inhoudt:
- a. een aanduiding van de werken en werkzaamheden waarop de melding betrekking heeft;
 - b. een omschrijving van de gevolgde aanbestedingswijze;
 - c. een aanduiding hoe deze aanbestedingswijze zich verhoudt tot het gemeentelijk budgetbesluit als bedoeld onder 3.1.

Instemming met gunning van werken en werkzaamheden

- 3.3.1 Een aanbestedingsverslag heeft de schriftelijke instemming van burgemeester en wethouders. Uiterlijk 3 weken na ontvangst van een aanbestedingsverslag beslissen burgemeester en wethouders omtrent de instemming daarmee.
- 3.3.2 Burgemeester en wethouders onthouden zich van instemming met een aanbestedingsverslag, indien daarin naar hun oordeel niet aannemelijk is gemaakt dat de daarin begrepen opdracht voor de uitvoering van de betrokken werken en werkzaamheden in overeenstemming met artikel 3.1 is voorbereid.

Artikel 4. Regels met betrekking tot de fasering en uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)

- 4.1. Op de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen is de volgende fasering van toepassing:
 - a. De fasering zoals aangegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 bij dit exploitatieplan dient te worden gevolgd;
 - b. 'Fase I', 'Fase II' en 'Fase III' omvat het bouwrijp maken, waaronder de aanleg van de waterstructuur, groenvoorzieningen en infrastructuur binnen het exploitatiegebied.
 - c. Het vlak als gemarkeerd met 'Fase 1' op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 omvat de aanleg van de woningbouw in het zuiden van het exploitatiegebied.
 - d. 'Fase A', 'Fase B' en 'Fase C' omvatten de aanleg van de woningbouw in het noorden van het exploitatiegebied.
 - e. Met de werken en werkzaamheden als gemarkeerd 'Fase 1' en 'Fase A' op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 kan worden gestart, zodra de waterstructuur, groenvoorzieningen en infrastructuur zoals gemarkeerd met respectievelijk 'Fase I', 'Fase II' en 'Fase III' op dezelfde kaart, zijn aangelegd.
 - f. 'Fase A' kan tegelijk met 'Fase 1' worden gestart.
 - g. Met de werken en werkzaamheden in 'Fase B' kan worden gestart als 'Fase A' is afgerond. Hieronder wordt verstaan dat voor ten minste 80% van het aantal woningen van 'Fase A' omgevingsvergunningen zijn verleend en dat de beoogde openbare infrastructuur voor 'Fase A' volledig woonrijp is gemaakt.
 - h. Met de werken en werkzaamheden in 'Fase C' kan worden gestart als 'Fase A' en 'Fase B' zijn afgerond. Onder "afgerond" wordt verstaan dat voor ten minste 80% van het oppervlak van 'Fase A' en 'Fase B' omgevingsvergunning zijn verleend en dat de beoogde openbare infrastructuur voor 'Fase A' en 'Fase B' volledig woonrijp is gemaakt.
 - i. Indien binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan minder dan 50% van de omgevingsvergunning voor de woningen in fase A plus fase B is verleend, dan kan het college besluiten eerder te starten met fase C dan bepaald onder h.
 - j. Voor het bouwrijp maken en de aanleg van nutsvoorzieningen en het woonrijp maken kan na toestemming van het college van burgemeester en wethouders worden afgeweken van de fasering.
 - k. Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat dit binnen 10 jaar na start van 'Fase I', 'Fase II' en 'Fase III' woonrijp dient te zijn gemaakt.
- 4.2. Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de fasering zoals deze in artikel 4.1 is aangegeven.

Artikel 5. Regels met betrekking tot koppelingen tussen werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen (artikel 6.13, lid 2, sub c, Wro)

- 5.1 Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat slechts een begin kan worden gemaakt met werken en werkzaamheden indien de aanleg van infrastructuur voldoende is afgerond.
- 5.2 Burgemeester en wethouders besluiten of de aanleg van infrastructuur voldoende is afgerond om werken en werkzaamheden te mogen uitvoeren.
- 5.3 Voor het gehele exploitatiegebied geldt, dat realisatie van werken en werkzaamheden slechts kan worden voortgezet indien de infrastructuur binnen 6 jaar, nadat deze als bouwstraat is aangelegd, is herstraat als bouwstraat.
- 5.4 De exploitant dient te allen tijde voor het hele exploitatiegebied ervoor te zorgen dat er een deugdelijke bouwstraat ligt. Het college van Burgemeester en wethouders kan beslissen wanneer de bouwstraat niet meer deugdelijk is en of er eerder herstraat dient te worden.
- 5.5 De groenstrook als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient te worden opgeleverd binnen één jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning in fase A;
- 5.6 Het eiland als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient te worden opgeleverd binnen een jaar na het verlenen van de eerste omgevingsvergunning in fase 1;
- 5.7 De realisatie van de eilandverbindingen als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient gereed te zijn bij oplevering van het eiland.
- 5.9 Voor het gehele exploitatiegebied geldt dat zodra 50% van de mogelijke omgevingsvergunningen voor het gebied zijn verleend, de calamiteitenontsluiting als aangegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 moet worden opgeleverd.
- 5.10 De speelplaats als weergegeven op de kaart Fasering en Koppelingen in Hoofdstuk 6.4 dient binnen 3 jaar na het verlenen van 70% van de omgevingsvergunningen voor 'Fase A' opgeleverd te zijn.
- 5.11 Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren in strijd met de koppelingen zoals deze in artikel 5.1 tot en met 5.10 zijn aangegeven.

ARTIKEL 6

UITWERKING VAN DE REGELS MET BETREKKING TOT DE UITVOERBAARHEID: WONINGBOUWCATEGORIEËN

Aantal en situering woningen en percelen aangewezen woningbouwcategorieën

- 6.1. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen en of sociale koopwoningen worden aangewezen de gronden die met de aanduiding sociale huur en sociale koop zijn opgenomen op de Kaart Aangewezen woningbouwcategorieën in Hoofdstuk 6.3. De Kaart Aangewezen woningbouwcategorieën maakt als Hoofdstuk 6.3 onderdeel uit van dit exploitatieplan.
- 6.2. Op de ingevolge art. 6.1 aangewezen gronden dienen minimaal de op de kaart aangewezen woningbouwcategorieën met vermelde aantallen sociale koop- en huurwoningen te worden gebouwd.

ARTIKEL 7

VERBODSBEPALING

Het is verboden te handelen in strijd met deze eisen en regels.

ARTIKEL 8 REGELS MET INACHTNEMING WAARVAN ONTHEFFING KAN WORDEN VERLEEND

Voorwaarden voor ontheffing

- 8.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4 en/of 5 van deze eisen en regels, indien
- a. een alternatief voorstel bij het college is ingediend waarin de beoogde afwijking van de regels wordt gemotiveerd, en
 - b. indien naar het oordeel van het college uit deze motivering blijkt dat het alternatieve voorstel een meer praktische fasering of koppeling is, en
 - c. indien naar het oordeel van het college deze beoogde wijziging geen ongewenste andere effecten heeft.

Beperkingen of voorschriften te verbinden aan ontheffing

- 8.2 Burgemeester en wethouders kunnen aan een te verlenen ontheffing beperkingen of voorschriften verbinden, welke beperkingen en voorschriften verband moeten houden met de belangen op wier bescherming de betreffende bepalingen zien.

Algemene weigeringsgrond voor ontheffing

- 8.3 Een ontheffing zal worden geweigerd, indien de verlening ervan zou betekenen dat het exploitatieplan structureel wordt gewijzigd of de verlening gevolgen heeft voor de exploitatieopzet.

5. EXPLOITATIEOPZET

5.1. Inleiding

De exploitatieopzet vormt de basis voor de berekening van de exploitatiebijdrage die betaald moet worden bij de afgifte van de omgevingsvergunning. In de exploitatieopzet worden alle kosten en opbrengsten geraamd die verbonden zijn met de exploitatie, voor zover deze vallen binnen de begrenzing van het Bro. De kosten worden vervolgens verdeeld (omgeslagen) over alle percelen waarop een bouwplan voorzien is. Voor de berekening is niet relevant wie eigenaar is van de percelen, alle percelen delen volgens dezelfde systematiek in de kosten.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van tabellen die samen een samenvatting vormen van de exploitatieopzet, stap voor stap de exploitatieopzet en de berekening van de exploitatiebijdrage toegelicht.

Met nadruk zij vermeld dat deze exploitatieopzet een voorlopig karakter kent omdat een aantal posten nog niet exact kan worden geraamd. Bij de jaarlijkse herzieningen van het exploitatieplan zullen steeds nauwkeuriger ramingen worden ingevoegd en –zodra werken zijn uitgevoerd- nacalculaties worden opgenomen, waarmee de eindberekening steeds preciezer zal worden. Het uiteindelijk kostenverhaal vindt conform de systematiek van de wet plaats op basis van werkelijke kosten en opbrengsten.

Artikel 6.13 lid 4 Wro geeft aan dat voor de exploitatieopzet er vanuit wordt gegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht. Alle kosten en opbrengsten, onafhankelijk welke eigenaar de kosten maakt, zijn bij de berekening van de kosten en opbrengsten meegenomen.

5.2. Rekentechnische uitgangspunten

Voor de exploitatieopzet zijn de volgende verdere uitgangspunten gehanteerd:

Prijspeildatum	1 januari 2015
Rentevoet per jaar	4,50%
Kostenstijging per jaar	2 %
Opbrengststijging per jaar	2 %
Fasering in enig jaar	1 juli

In de onderliggende waarden die gebruikt zijn in de berekening van de exploitatieopzet zitten onvoorziene kosten inbegrepen. De opbrengststijging van 2% is een rekentechnische aanname 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.

Zoals hierboven aangegeven wordt de exploitatieopzet jaarlijks geactualiseerd bij de herziening van het exploitatieplan. De gemeente heeft dan de mogelijkheid de hierboven aangegeven parameters toe te passen voor de indexering. In dit geval staat geen beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan. Als de gemeente andere parameters hanteert, staat wel beroep open tegen de herziening van het exploitatieplan.

De actualisatie kan ertoe leiden dat eigenaren die nog geen omgevingsvergunning hebben aangevraagd, een hogere of een lagere exploitatiebijdrage betalen als zij na actualisatie hun vergunningaanvraag indienen. Dit is af te leiden uit de herziening van het exploitatieplan.

5.3. Tijdvak

Het tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden bedraagt 10 jaren (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten vierde, Wro). Het bestemmingsplan en het exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is op 25 november 2010 door de gemeenteraad van Wervershoof vastgesteld. Tegen dit plan is bezwaar gemaakt en bij uitspraak van 11 januari 2012 is dit bezwaar door de Raad van State ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan onherroepelijk vastgesteld. Als startdatum voor de grondexploitatie geldt het moment van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is een start per 1 januari 2016.

5.4. Fasering en koppelingen

In artikel 4 en artikel 5 van de eisen en regels zijn regels gegeven voor, respectievelijk, de fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen en voor de koppelingen hiertussen. Omdat deze fasering en koppelingen van invloed zijn op de exploitatieopzet, dient ook in de exploitatieopzet hiermee rekening te worden gehouden. De aanduiding van de fasering en de koppelingen in de exploitatieopzet is van belang om de kosten en opbrengsten in het tijdvak van de exploitatie te kunnen plaatsen.

In onderstaande opzet is een fictieve verdeling over de jaren weergegeven; die verdeling is namelijk nog niet bekend. De fasering in de eisen en regels zegt alleen iets over de bindende volgorde maar niet over de jaren.

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
2 onder 1 kap woning (stuks)		2	4	4	4	2	2	2			
Sociale koop (stuks)	2		2	2			2				
Sociale huur(stuks)								2	2	2	2
Hoekwoning (stuks)								2	2	2	2
Kleine kavel met agrarische bestemming (m2)	569	1084	1496	1290	1084	797					
Grote kavel met agrarische bestemming (m2)							618	1265	1228	1206	649
Kleine kavel met woningbouwbestemming (m2)											
Grote kavel met woningbouwbestemming (m2)	469	1121	1614	1433	1737	1469	618	1265	1228	1206	649
Hoekwoning west (stuks)	2		2	2			2				

5.5. Raming van de inbrengwaarden van de gronden

De Wro noemt verder als onderdeel van de exploitatieopzet de raming van de inbrengwaarde van de gronden waarop het exploitatieplan betrekking heeft (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro). De inbrengwaarde van de gronden wordt nadrukkelijk beschouwd als kosten in de exploitatieopzet, omdat in de fictieve gemeentelijke exploitatie die het stelsel van de Wro als uitgangspunt neemt, de gemeente ook de gronden zou moeten verwerven. De inbrengwaarde wordt bepaald per datum van vaststelling van het exploitatieplan.

Tot de raming van de inbrengwaarden van de gronden worden meer uitgebreid gerekend de ramingen van: (1) de waarde van de gronden in het exploitatiegebied, (2) de waarde van de opstallen die in verband met de exploitatie van de gronden moeten worden gesloopt, (3) de kosten van het vrijmaken van de gronden in het exploitatiegebied van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten, en (4) de kosten van sloop,

verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen in het exploitatiegebied (zoals bepaald in artikel 6.2.3, sub a tot en met d, Bro).

5.6 Raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kostensoorten toegelicht. In de volgende paragraaf volgt een opsomming en specificatie van de verschillende kosten. Op grond van artikel 6.13 lid 6 Wro moeten de kosten die in het exploitatieplan worden opgenomen tevens voldoen aan drie criteria:

Profijt: Het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan moet nut ondervinden van de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen. Te denken valt aan fysiek nut (bij wegen of riolering bijvoorbeeld) of aan het feit dat door de voorzieningen en maatregelen een groter gebied kan worden ontwikkeld.

Toerekenbaarheid: De kosten zouden zonder het plan niet gemaakt worden of worden mede ten behoeve van het plan gemaakt.

Proportionaliteit: Als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening, werk of maatregel, worden de kosten naar rato verdeeld.

De onderstaande kosten zijn met toepassing van deze criteria volledig toe te rekenen aan het plangebied.

Wro	Bro	Bro	Omschrijving	Nominaal	Geïnvesteed vermogen	Contante waarde per 1-1-2016
6.13.1.c.2	6.2.4.a		Onderzoek (archeologisch en grondonderzoek)			
6.13.1.c.2	6.2.4.b		Bodemsanering			
6.13.1.c.2	6.2.4.c	6.2.5.a	Aanleg nutsvoorzieningen			
6.13.1.c.2		6.2.5.b				
6.13.1.c.2		6.2.5.c	Bouw- en woonrijp maken	€ 1.668.027		€ 1.593.531
6.13.1.c.2		6.2.5.d	Aanleg OV-infra			
6.13.1.c.2		6.2.5.e	Aanleg groen	€ 129.892		€ 134.108
6.13.1.c.2		6.2.5.f	Openbare verlichting			
6.13.1.c.2		6.2.5.g	Straatmeubilair			
6.13.1.c.2		6.2.5.h	Gebouwde parkeervoorzieningen			
6.13.1.c.2	6.2.4.d		maatregelen mbt gronden			
6.13.1.c.2	6.2.4.e		Kosten buiten exploitatiegebied	€ 130.000		€ 130.000
6.13.1.c.2	6.2.4.f		Kosten voor toekomstige locaties			
6.13.1.c.2	6.2.4.g		Voorbereiding, toezicht + uitvoering (plankost.scan)	€ 1.211.494		€ 1.211.494
6.13.1.c.2	6.2.4.h		Opstellen ruimtelijke plannen			
6.13.1.c.2	6.2.4.i		Ontwerpcompetities			
6.13.1.c.2	6.2.4.j		Gemeentelijke apparaatskosten			
6.13.1.c.2	6.2.4.k		Tijdelijk beheer			
6.13.1.c.2	6.2.4.l		Raming planschade	€ 216.487		€ 216.487
6.13.1.c.2	6.2.4.m		Niet terugvorderbare belasting			
6.13.1.c.2	6.2.4.n		Rente			
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):						€ 3.285.620,-

De kosten buiten het exploitatiegebied betreffen bovenwijkse kosten, nl. een bijdrage aan de verbetering van de Westfrisiaweg. De Westfrisiaweg is een belangrijke ontsluitingsweg voor het gehele gebied en al zeker voor de zeer nabij gelegen woningbouwlocatie Zwaagdijk-

Oost. Conform raadsbesluit wordt een bijdrage van € 5,- per m2 woningbouwgrond gehanteerd voor de Westfrisiaweg. Hierbij tellen de zgn. agrarische kavels op de woningbouwlocatie Zwaagdijk niet mee.

Op deze manier worden de kosten van de Westfrisiaweg naar rato verdeeld over alle woningbouwlocaties in de gemeente.

De verbetering van de Westfrisiaweg is zeer profijtelijk voor de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost daar de filegevoeligheid sterk zal afnemen. De kosten aan de Westfrisiaweg worden mede ten behoeve van dit plan gemaakt.

5.6. Raming van de opbrengsten van de exploitatie

Naast een raming van de kosten is ook een raming van de opbrengsten een verplicht onderdeel van een exploitatieplan.

Hierbij kan er een onderscheid worden gemaakt tussen de opbrengsten uit de ontwikkeling en de opbrengsten vanuit bijdragen van derden. In dit geval zijn er geen bijdragen van derden.

Omschrijving	Uitgifteprijs per eenheid	Eenheid	Programma	Nominaal	Geinvesteerd vermogen	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Contante waarde per 1-1-2016
Zonder 1 kap woning (stuks)	€ 57.523	st	20	€ 1.150.461	0		2	4	4	4	2	2	2				€ 1.073.912
Sociale koop (stuks)	€ 35.845	st	8	€ 286.760	0	2		2	2			2					€ 274.027
Sociale huur (stuks)	€ 32.586	st	8	€ 260.691	0								2	2	2	2	€ 216.518
Hoekwoning oost (stuks)	€ 53.049	st	8	€ 424.389	0								2	2	2	2	€ 352.484
Grote kavel met agrarische bestemming (m)	€ 35	m2	10676	€ 369.273	0							3162	2958	2958	1598		€ 311.989
Kleine kavel met agrarische bestemming (a)	€ 46	m2	6320	€ 291.436	0	569	1084	1496	1290	1084	797						€ 278.799
Kleine kavel met woningbouwbestemming (a)	€ 231	m2			0												
Grote kavel met woningbouwbestemming (a)	€ 177	m2	12809	€ 2.264.218	0	469	1121	1614	1433	1737	1469	618	1265	1228	1206	649	€ 2.059.028
Hoekwoning west (stuks)	€ 59.112	st	8	€ 472.897	0	2		2	2			2					€ 451.897
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)																	€ 5.018.654

De raming van de opbrengsten van de woningbouw zal bij de jaarlijkse actualisaties worden geïndexeerd aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van het Kadaster.

5.7. Wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

De wijze van toerekening van de te verhalen kosten bevat 2 stappen nl.:

- Het bepalen van de maximaal te verhalen kosten;
- De toerekening van de maximaal te verhalen kosten aan de uit te geven gronden.

Onder de totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend uit de ontwikkeling vallen opbrengsten die worden gekregen of toegerekend in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen. Alle gronden die ontwikkeld zullen worden in de woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost zitten al in deze exploitatieopzet berekend, deze opbrengstenpost is dus niet aanwezig.

Stap a:

Op grond van artikel 6.16 Wro mogen niet meer kosten verhaald worden dan er opbrengsten zijn in het plan, dit wordt ook wel 'macro-aftopping' genoemd.

	Contante waarde per 1-1- 2016
Totaal van de inbrengwaarden van de gronden (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten eerste, Wro)	€ 1.967.320
Totaal van de andere kosten in verband met de exploitatie (artikel 6.13, lid 1, sub c, ten tweede, Wro):	€ 3.285.620
Bruto te verhalen kosten	€ 5.252.940
Totale opbrengsten van bijdragen en subsidies van derden (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub b, Bro)	€ 0
Totale opbrengsten welke worden verkregen of toegekend naaste ontwikkeling (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub c, Bro)	€ 0
Netto te verhalen kosten	€ 5.252.940
Totale opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied (6.13, lid 1, sub c, ten derde, Wro juncto 6.2.7, sub a, Bro)	€ 5.018.654
Maximaal te verhalen kosten (met toepassing van artikel 6.16, Wro)	€ 5.018.654

Stap b:

Ten behoeve van het bepalen van de exploitatiebijdrage worden in het exploitatieplan uitgiftecategorieën vastgesteld (artikel 6.18, lid 1, Wro). Per onderscheiden categorie wordt een basiseenheid vastgesteld in een hoeveelheid vierkante meters grondoppervlakte, een hoeveelheid vierkante meters vloeroppervlakte, of een andere hiermee vergelijkbare maatstaf als de terreinmaat (artikel 6.18, lid 2, Wro).

Door elke basiseenheid te vermenigvuldigen met een per categorie vastgestelde gewichtsfactor worden gewogen eenheden vastgesteld (artikel 6.18, lid 3, Wro). De wet geeft overigens geen regels voor het bepalen van de gewichtsfactoren. De opbrengstpotentie kan als een mogelijk en realistisch aanknopingspunt dienen. Door de opbrengstpotentie af te leiden van de uitgifteprijs en te verhalen naar verhoudingscijfers kunnen gewichtsfactoren worden berekend. Een uitgiftecategorie met een hogere opbrengstpotentie per basiseenheid betaalt als gevolg hiervan relatief meer mee per basiseenheid aan de verhaalbare kosten dan een uitgiftecategorie met een geringere opbrengstpotentie per basiseenheid.

De definitie van de verschillende categorieën in de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is als volgt:

Sociale huur:	Een huurwoning, waarbij de aanvangshuurprijs ligt onder de grens als bedoeld in artikel 13 lid 1 onder a van de Wet op de huurtoeslag.
Sociale koop:	Koopwoning met een koopprijs van max. €165.000,- VON prijspeil 1 juli 2010;
Hoekwoning oost:	De woningen op de hoek van een rijtje van minimaal 3 sociale huur of sociale koopwoningen, oostelijk gelegen.
Hoekwoning west:	De woningen op de hoek van een rijtje van minimaal 3 sociale huur of sociale koopwoningen, westelijk gelegen.
2 onder 1 kap:	Een woning die onder één kap is gebouwd met een andere woning op een kavel van maximaal 300 m ²
Kleine kavel met woningbouwbestemming:	Een kavel bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning met een maximale grootte van 400 m ²

Grote kavel met woningbouwbestemming:

Een kavel bedoeld voor het bouwen van een vrijstaande woning groter dan 400 m²

Kleine kavel met agrarische bestemming:

Een kavel bedoeld om als agrarische kavel mee te verkopen met een kavel met woningbouwbestemming met een maximale grootte van 650 m²;

Grote kavel met agrarische bestemming:

Een kavel bedoeld om als agrarische kavel mee te verkopen met een kavel met woningbouwbestemming groter dan 650 m²;

Met betrekking tot de bestemmingen uit het bestemmingsplan verhouden de woningbouwcategorieën uit het exploitatieplan zich als volgt:

Bestemming in het bestemmingsplan	Corresponderende woningbouwcategorieën in het exploitatieplan
Agrarisch-cultuurgrond	- Grote kavel met agrarische bestemming - Kleine kavel met agrarische bestemming
Wonen-1	- Kleine kavel met woningbouwbestemming
Wonen-2	- Grote kavel met woningbouwbestemming
Woongebied	- Hoekwoning oost - Hoekwoning west - Sociale huur - Sociale koop - 2 onder 1 kap

In de berekening van de basiseenheden worden de kavels met agrarische bestemming samengenomen met de kavels met een woningbouwbestemming, omdat deze bedoeld zijn samen te verkopen.

2 onder 1 kap (stuks)	woning	57523,07	57,52	20	1150,46
Sociale koopwoning (stuks)	woning	35844,96	35,84	8	286,76
Sociale huurwoning (stuks)	woning	32586,33	32,59	8	260,69
Hoekwoning oost (stuks)	woning	53738,26	53,74	8	429,91
Grote kavel met agrarische bestemming (m ² kavel)		34,58	0,03	10676	369,23
Kleine kavel met agrarische bestemming (m ² kavel)		46,11	0,05	6320	291,44
Kleine kavel met woningbouw (m ²)	m ² kavel	230,57	0,23		0,00
Grote kavel met woningbouw (m ²)	m ² kavel	176,77	0,18	12809	2264,22
Hoekwoning west (stuks)	woning	59112,09	59,11	8	472,90

De som der gewogen eenheden bedraagt 5525,61

De gewogen eenheden in het exploitatiegebied worden bij elkaar opgeteld (artikel 6.18, lid 4, Wro). Het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid is het ten hoogste verhaalbare bedrag, gedeeld door de som van de gewogen eenheden in het exploitatiegebied (artikel 6.18, lid 5, Wro).

Maximaal te verhalen kosten	€ 5.018.654,-
Som der gewogen eenheden	5525,61
Het hoogste verhaalbare bedrag per gewogen eenheid	€ 908,25

5.8. Berekening exploitatiebijdrage

De exploitatiebijdrage wordt berekend door het aantal gewogen eenheden en gedeeltes van eenheden, dat in het exploitatieplan is toegedeeld aan de in de vergunningaanvraag betrokken gronden, dan wel indien dit tot een hoger aantal leidt, het aantal gewogen eenheden dat is opgenomen in de vergunningaanvraag, te vermenigvuldigen met het verhaalbare bedrag per gewogen eenheid (artikel 6.19 Wro).

Bijvoorbeeld; indien een bouwaanvraag wordt ingediend voor 3 hoekwoningen oost, dan is de exploitatiebijdrage: Aantal woningen x gewichtsfactor x verhaalbare bedrag per gewogen eenheid = exploitatiebijdrage

$$3 \times 53,74 \times \text{€ } 908,25 = \text{€ } 146.428,06$$

Deze uitkomst moet vervolgens worden verminderd met de inbrengwaarde van de in de vergunningaanvraag betrokken gronden en de kosten die door de aanvrager in verband met de betreffende gronden zijn gemaakt (artikel 6.19, respectievelijk sub a en sub b, Wro).

5.9. Percentage gerealiseerde kosten

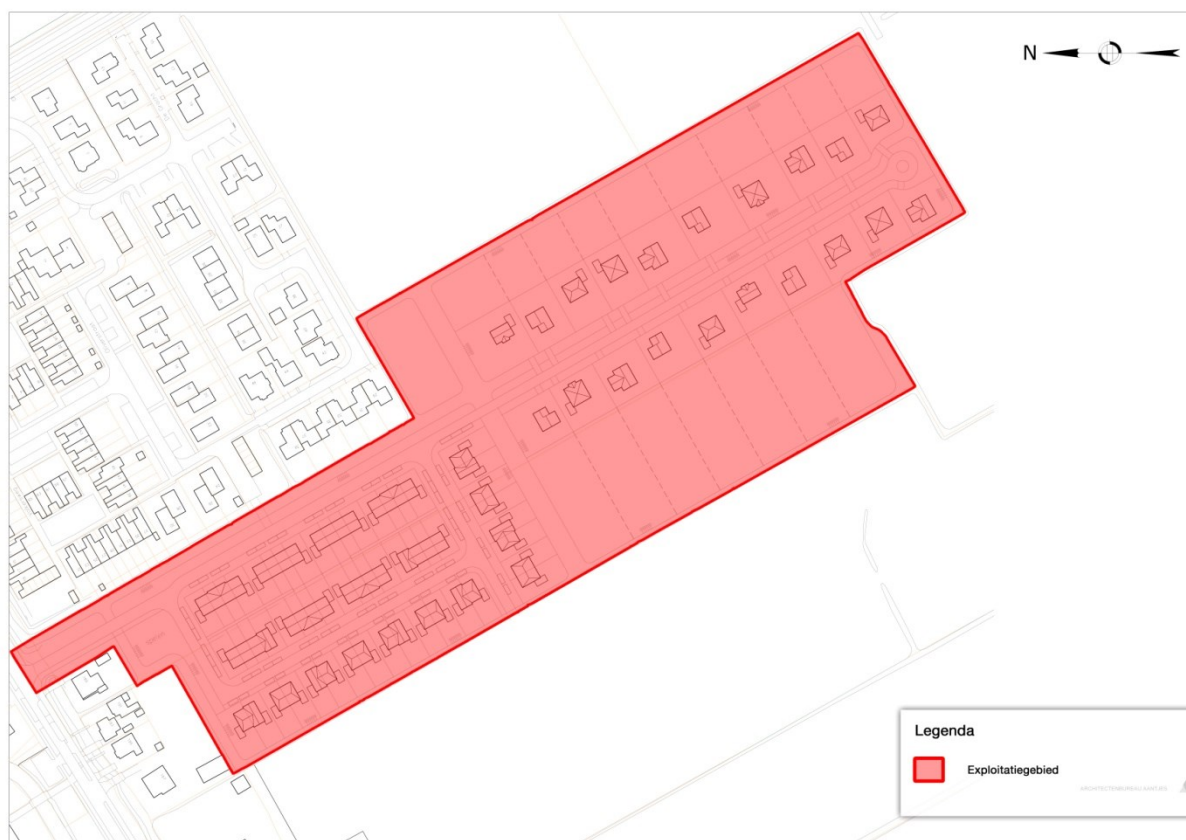
De boekwaarde van dit plan per 31 december 2014 is € 218.787,-

Het percentage gerealiseerde kosten (in relatie tot de geraamde kosten (exclusief de inbrengwaarde), per 31 december 2014 komt daarmee op:

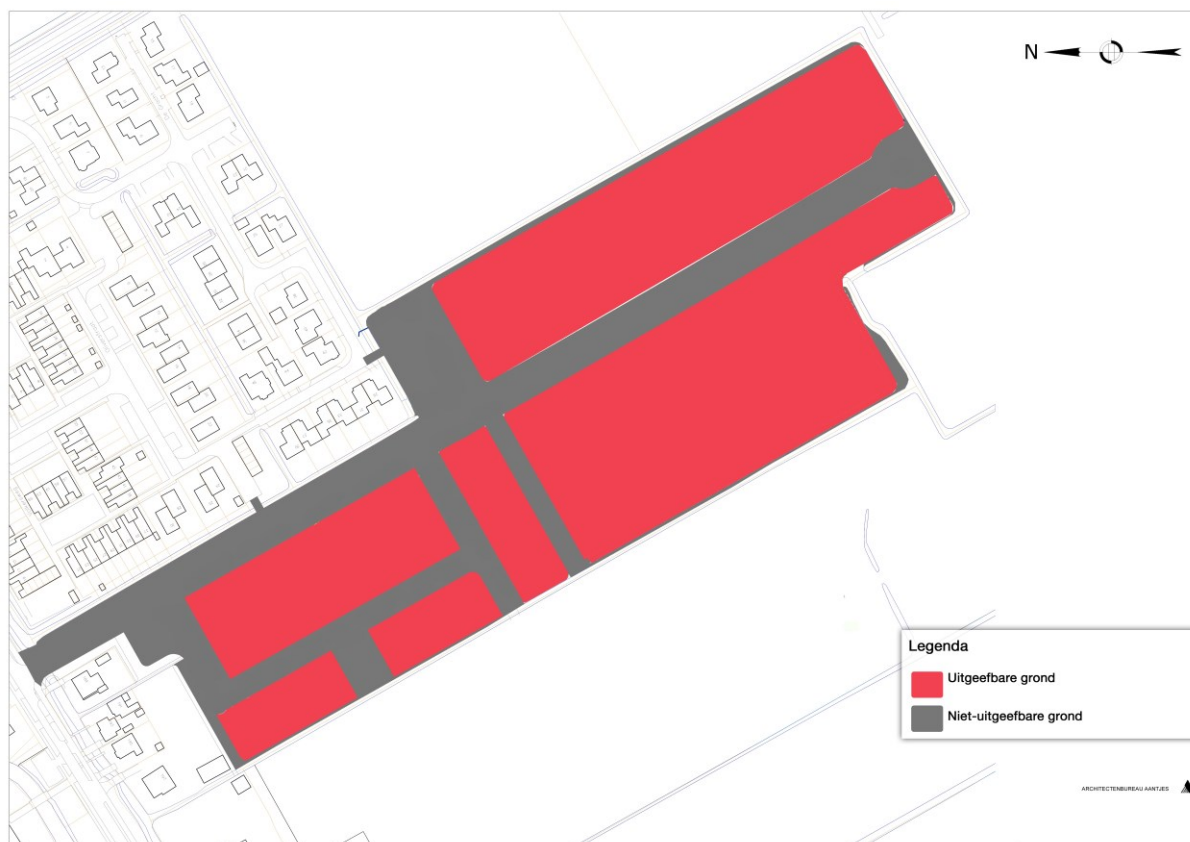
$$(\text{€ } 218.787,- / \text{€ } 3.285.620,-) \times 100 \% = 6,66 \%$$

6. KAARTEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

6.1. Exploitatiegebied



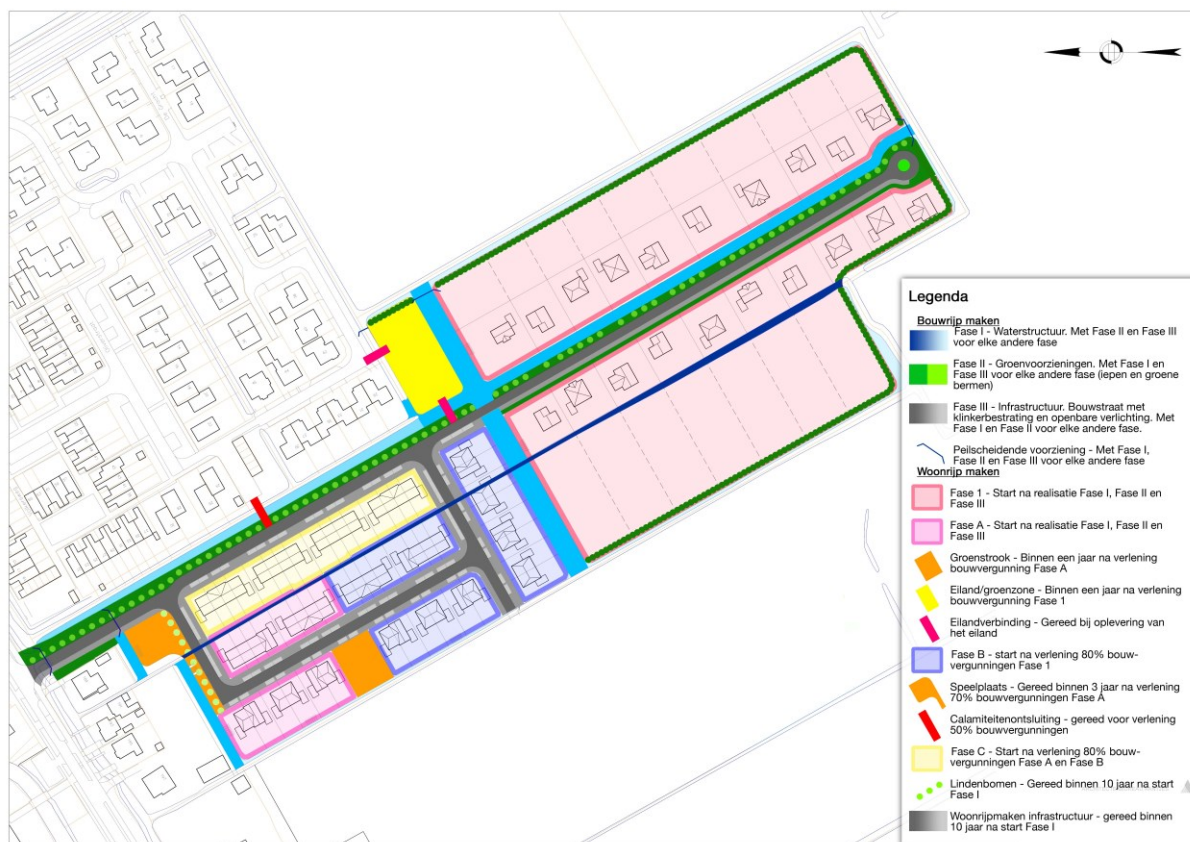
6.2. Voorgenomen grondgebruik



6.3. Kaart aangewezen woningbouwcategorieën



6.4. Fasering en koppelingen



7. BIJLAGEN BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

7.1. Eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

7.2. Bouwrijp maken

Onder bouwrijp maken wordt verstaan:

1. Slopen van de bestaande kas en overige aanwezige opstallen;
2. Dempen van watergangen en leggen van nieuwe watergangen;
3. Rooien van bomen en struiken;
4. Opschonen en afvlakken terrein;
5. Leggen van de ondergrond voor de benodigde wegen en parkeerterreinen;
6. Realiseren van kunstwerken;
7. Aanleggen van wegen en riolering;
8. Aanbrengen van bomen.

7.2.1. Slopen, rooien en dempen

Voorafgaande aan de werken en werkzaamheden worden opnames gemaakt van de belendende panden, zodat eventuele schade door bouwwerkzaamheden, trillinghinder of om andere reden door de werken en werkzaamheden veroorzaakt, kan worden geconstateerd.

Alle aanwezige opstallen zullen gesloopt moeten worden zodat de achterblijvende grond geschikt is voor het beoogde grondgebruik.

De op het terrein aanwezige bomen en struiken dienen, voor zover noodzakelijk in verband met de werken bouwrijp maken en/of uitgeefbaar terrein en/of aanleg wegen en waterlopen, te worden verwijderd.

7.2.2. Waterstructuur, aanleggen en verleggen van het afwateringssysteem

De watergangen dienen te worden aangelegd zoals aangegeven op de onderstaande kaart:



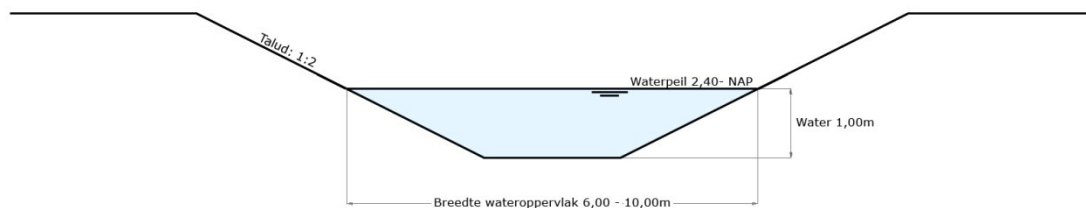
Binnen het plangebied worden twee verschillende waterpeilen gehanteerd. De watergangen aan de westzijde en dwars door het plan hebben een waterpeil van 2,40 – NAP, de watergang aan de oost- en zuidzijde van het plangebied heeft een waterpeil van 3,00 – NAP. Deze peilen zijn op de bovenstaande kaart aangegeven. Waar de watergangen met een verschillend peil op elkaar aansluiten dient een peilscheidende voorziening te worden geplaatst. De peilscheidende voorziening dient het waterpeil op 2,40 – NAP te houden, ten behoeve van het onderhoud dient de peilscheidende voorziening via het water benaderbaar te zijn (minimaal 6m water) of via een onderhoudspad van tenminste 5 meter breed. De verdere specificaties van de peilscheidende voorziening dienen in overleg met de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te worden bepaald. De situatie in het zuidwestelijk deel, waar geen aansluiting is tussen de watergangen met hun peilverschillen, is ongewijzigd.

Binnen het plan worden vier nieuwe watergangen aangelegd en tenminste één watergang verbreed. De watergangen aan de rand van het plangebied worden gehandhaafd. Indien het wenselijk is om deze te vergroten dient dit in overleg met het hoogheemraadschap te gebeuren. De profielen voor de nieuwe watergangen en de te verbreden watergang dienen ten minste aan de volgende eisen te voldoen:

talud: 1:2

bodembreedte: 2m – 6m

Diepte 1m



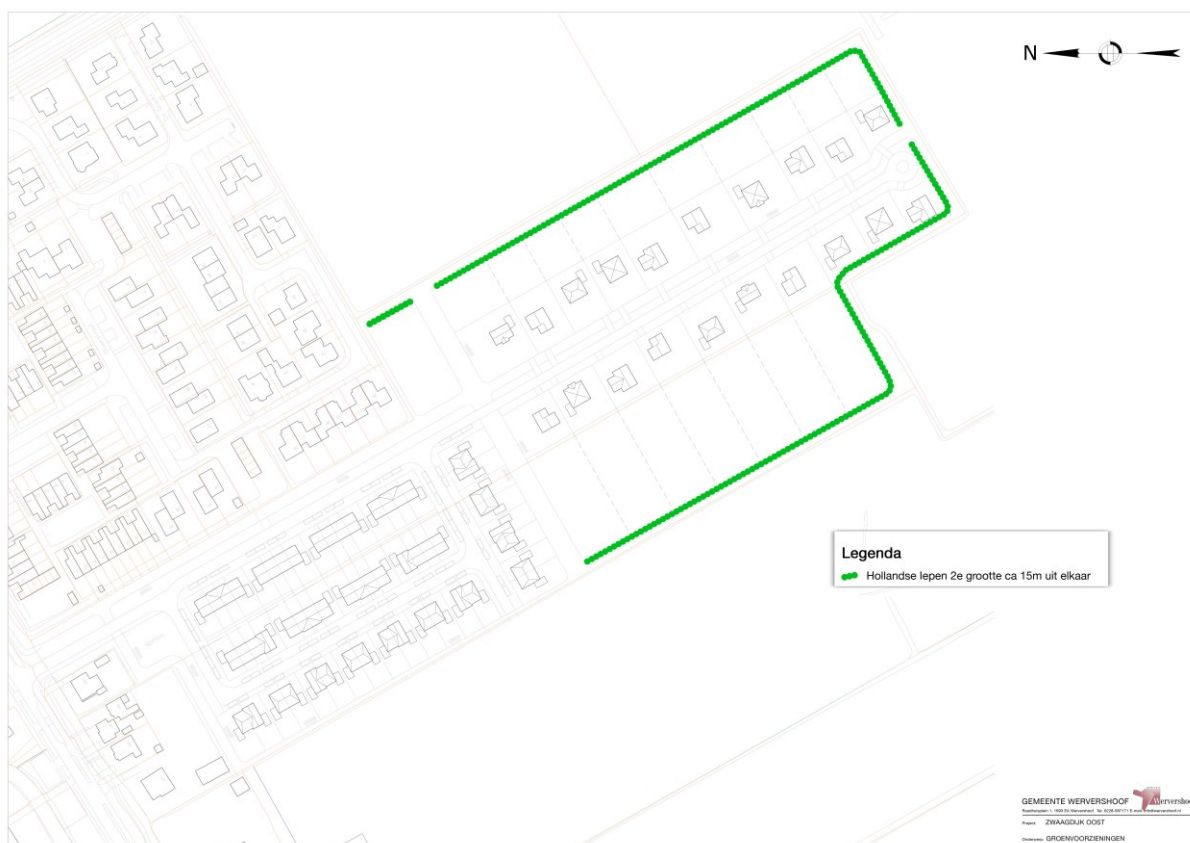
De bodembreedte van de watergangen binnen het plangebied bedraagt 2 meter (breedte wateroppervlakte is daarmee 6 meter), uitzondering hierop is de watergang dwars op de ontsluitingsweg. Deze dient als scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied en dient tenminste 6 meter breed te zijn op de bodem (wateroppervlakte is daarmee 10 meter).

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 natuurlijke wijze worden vormgegeven, zodanig dat de bouwwerken stabiel blijven.

7.2.3. Aanleg bomen

Binnen het plangebied wordt onderscheid gemaakt in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel dient naadloos aan te sluiten op de bestaande bebouwing, de beplanting hier staat afwisselend tussen de woningen waardoor een goede overgang naar het landschap ontstaat. Het zuidelijke deel dient een groen kader te krijgen door middel van beplanting langs de rand.

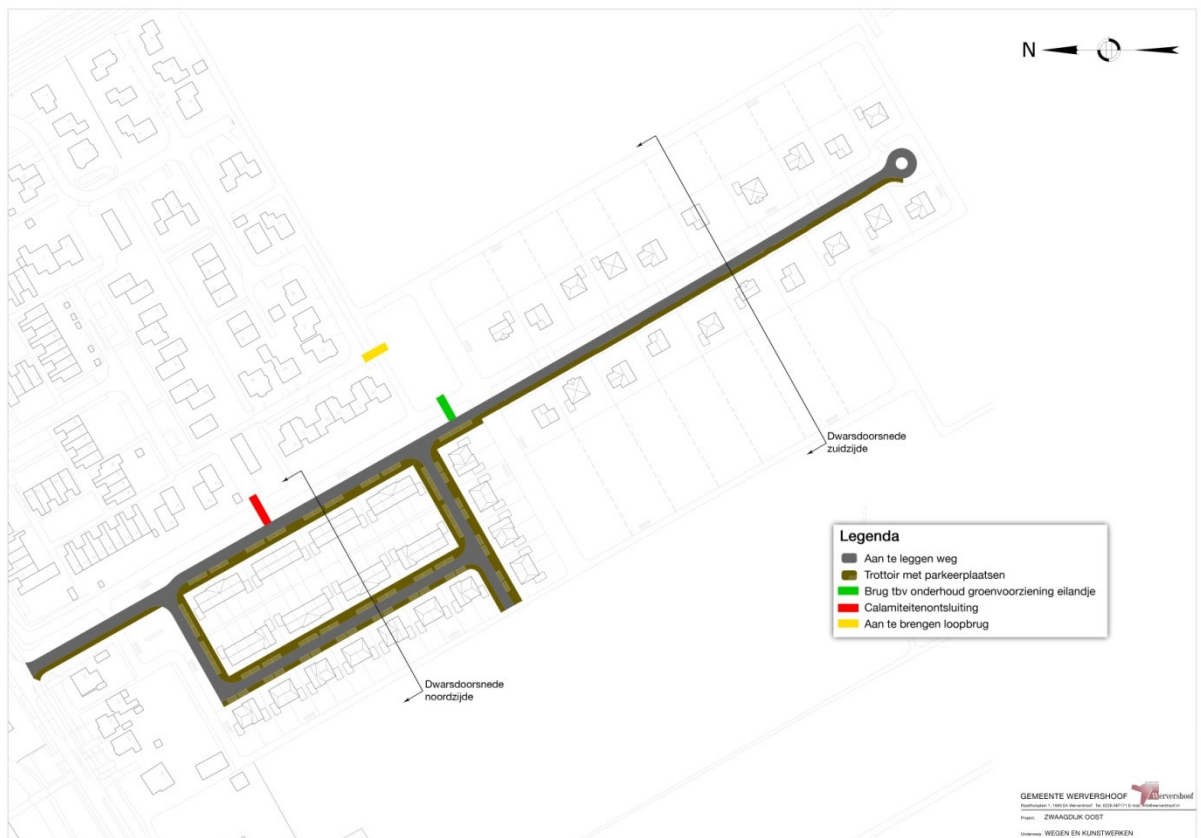
De aan te brengen groenvoorzieningen in de fase van het bouwrijp maken zijn weergegeven op de onderstaande tekening:



Langs de rand van het zuidelijke plangebied dienen iepen, van het soort de Ulmus "Horizon" van de 2e grootte op circa 15m uit elkaar te worden aangebracht. Langs de ontsluitingsweg en langs de speeltuin dienen Lindebomen van de 2e grootte op ca 25m uit elkaar te worden aangebracht. Op bovenstaande kaart staat aangegeven waar de bomen moeten komen. De iepen worden gedurende het bouwrijpmaken aangelegd, de Lindebomen bij het woonrijpmaken.

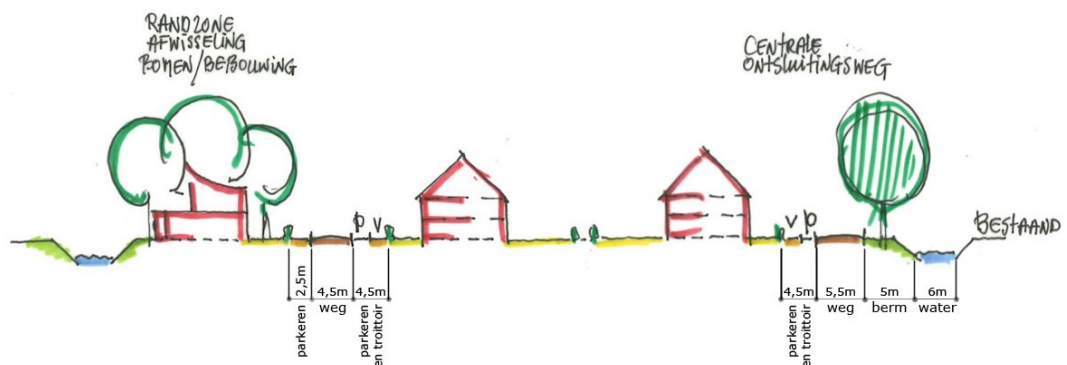
7.2.4. Wegen en riolering

Op onderstaande tekening is de ligging van de (bouw)wegen in het plangebied weergegeven. Deze wegen dienen conform de bijgevoegde profielen te worden aangelegd. De wegen moeten duurzaam veilig worden ingericht met een maximum snelheid van 30km per uur.

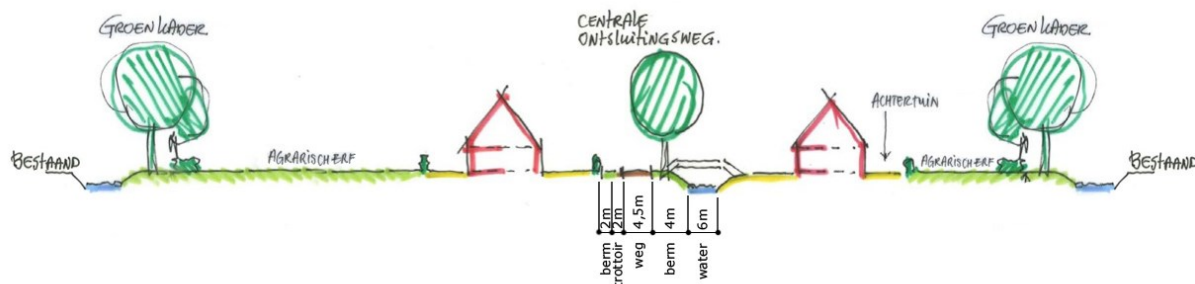


7.2.4.1. Wegprofielen

Profiel noordzijde plangebied:



Profiel zuidzijde plangebied:



De opbouw van de wegverhardingen dient tenminste te voldoen aan de volgende vereisten:

Toplaag:

- Bestrating met klinkers “op de kop”
- Betonklinkers met kleurechte toplaag
- Trottoirbanden 180x200mm
- Opsluitbanden 120x250mm in stampbeton met steunrug

Onderlaag

- 25cm hydraulisch menggranulaat

Zandbed

- tenminste 40cm zandbed

7.2.4.2. Aanleggen van kunstwerken

De kruising tussen de hoofdontsluitingsweg en de watergang die het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied scheidt dient tenminste uitgevoerd te worden in combinatie met een stroomduiker. De duiker dient tenminste te voldoen aan de vereisten die het Hoogheemraadschap stelt. Bovendien dient de duiker een minimale doorvaarthoogte van 1,20 meter te hebben om doorvaarbaar te zijn voor maaiboten. Voor de overige eisen en regels met betrekking tot de kunstwerken in de watergangen wordt verwezen naar artikel 6 uit het bestemmingsplan.

7.2.4.3. Parkeren, fiets- en voetpaden

De ontwikkelaar realiseert de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er moeten tenminste 2 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd. Bij de vrijstaande woningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kappers dient hiervan minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

De opbouw van de verhardingen voor de parkeerplaatsen dient tenminste te voldoen aan de volgende vereisten:

Toplaag:

- Bestrating met betonklinkers met kleurechte toplaag
- Trottoirbanden 180x200mm (indien er sprake is van een trottoir)
- Opsluitbanden 120x250mm in stampbeton met steunrug

Onderlaag

- 20cm hydraulisch menggranulaat

Zandbed

- tenminste 30cm zandbed

7.2.4.4. *Nutsvoorzieningen*

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de aanleg van kabels en leidingen voor gas, water, elektra, telefoon, CAI en openbare verlichting en eventueel ander telecommunicatienetwerken. Hierbij dient te worden voldaan aan de profieleisen van nutsbedrijven. Zonodig vindt verlegging plaats van bestaande kabels, leidingen en/of andere telecommunicatienetwerken.

De nutsvoorzieningen worden aangebracht onder het voetpad, indien het voetpad ontbreekt dienen de nutsvoorzieningen onder de parkeerplaatsen te worden aangebracht, waar deze ook ontbreken dienen de nutsvoorzieningen in de berm te worden aangelegd. De exacte locatie en aanlegdiepte worden in overleg met de gemeente in het definitieve ontwerp bepaald.

Brandkranen dienen te worden aangelegd cf. de vereisten van de Brandweer.

7.2.4.5. *Riolering*

Ten behoeve van de waterhuishouding dient riolering te worden aangelegd. Daarnaast dient de nieuwe riolering te worden aangesloten op de bestaande riolering. De rioleringsaanleg dient plaats te vinden conform een op te stellen basisrioleringsplan. Dit plan dient opgesteld te worden door de exploitant en ter goedkeuring voorgelegd te worden aan B&W.

Het basisrioleringsplan dient te voldoen aan de gemeentelijke technische eisen en aan de lozingsvereisten van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, principe uitgangspunt hierbij is een verbeterd gescheiden stelsel.

De rioleringsmaterialen moeten voldoen aan de volgende (kwaliteits)eisen.

- Rioolgemaal met dubbele pompen
- PVC: klasse SN8, DWA grijs en HWA groen (IT-buis met grondlichte omhulling);
- Putten: beton;
- Kolken: straatkolken NeBo G130 DR, trottoirkolken NeBo G128 LD;
- Putranden: NeBo N352 NB-R.

De ontwerptekeningen voor de riolering worden door de ontwikkelende partij gemaakt.

7.2.5. **Aanbrengen van openbare verlichting**

Langs de wegen worden lichtmasten geplaatst h.o.h. 25m1, lichtpunthoogte 6m, sox 24 Watt.

7.3. Woonrijp maken

1. Leggen van de nieuwe wegen c.a.;
2. Realiseren van kunstwerken t.b.h. de waterstructuur;
3. Maken van de benodigde parkeervakken;
4. Plaatsen openbare verlichting;
5. Plaatsen brandkranen;
6. Realiseren groenstructuur;
7. Realiseren speelvoorzieningen.

7.3.1. Aanleggen van verbindingen

7.3.1.1. Calamiteitenontsluiting

In het noordelijk deel van het plangebied dient een calamiteitenontsluiting te worden gerealiseerd welke de nieuwe woonwijk verbindt met de bestaande dorpsuitbreiding. Deze verbinding dient gerealiseerd te worden tussen de Oliverstraat 24 en De Gracht 39 naar de hoofdontsluitingsweg van het plangebied. Deze verbinding dient te worden gerealiseerd in de vorm van een eenvoudige brug. De brug is primair voor fiets- en voetgangers bedoeld, maar in geval van nood kan de ontsluiting worden benut door hulpdiensten. De specifieke eisen voor de brug dienen in overleg met de gemeente en hulpdiensten te worden bepaald.

7.3.1.2. Eilandverbinding

Om het eilandje in het zuidelijke deel van het plangebied te ontsluiten en te betrekken bij de bestaande dorpsuitbreiding, dient een verbinding gerealiseerd te worden tussen de Gracht 29 en 42. Deze verbinding kan eventueel gecombineerd worden met de peilscheidende voorziening die ongeveer op dezelfde plek gerealiseerd moet worden.

7.3.1.3. Verbinding tbv groenvoorzieningen

De ontsluiting vanaf het plangebied naar het eilandje dient tenminste 3 meter breed te zijn en zodanig gedimensioneerd dat machines voor onderhoud aan het eiland hier overheen kunnen. Deze ontsluiting dient te worden vormgegeven als een eenvoudige brug.

7.3.2. Aanleggen van groenvoorzieningen



De groenvoorzieningen moeten worden aangelegd conform bovenstaande kaart.

Eilandje

Aan de oostzijde van het eilandje dienen lepen, Ulmus "Horizon", te worden geplant, de rest van het terrein wordt langs de randen omsloten met struikbeplanting. De rest van het terrein is open gras met enkele bomen en bankjes. Precieze locatie van de bomen en bankjes zal in overleg met de gemeente worden bepaald.

Groenstrook

De groenstrook tussen de twee-onder-een-kappers dient als doorzicht naar het achterliggende landschap. Aan de noordelijke en zuidelijke rand van deze groenstrook komt struikbeplanting. In het midden komen één of meerdere bomen met bankjes eromheen. De groenstrook kan, in overleg met de gemeente, nog wat verder naar het noorden of zuiden worden verplaatst, mits deze niet aan de noordelijke of zuidelijke rand komt te liggen.

Speelplaats

Ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' dienen, in overleg met de omwonenden, de volgende speelvoorzieningen aangelegd te worden:

- Speelvoorziening met één of meerdere speeltoestellen in de leeftijdscategorie 1 tot 6 jaar.
- Speelvoorziening met één of meerdere speeltoestellen in de leeftijdscategorie 6 tot 12 jaar.

Het richtbedrag voor deze speelvoorzieningen is in totaal circa € 25.000,-. Dit bedrag is exclusief plaatsingskosten en het aanleggen van een ondergrond van rubberen tegels onder de speelvoorzieningen.

Afschermend groen

Het afschermend groen dient de bestaande woonbebouwing af te screenen van de te realiseren weg. De soortkeuze dient plaats te vinden in overleg met de betrokken aanwonende.

Groene berm

De groene berm ten westen van de hoofdontsluitingsweg, in het zuidelijk deel van het plangebied, dient te worden ingezaaid met gras.

7.3.3. Herstraten van wegen

Wegen worden in eerste instantie als bouwwegen aangelegd zoals hiervoor beschreven. Voor het gehele exploitatiegebied geldt, dat realisatie van werken en werkzaamheden slechts kan worden voortgezet indien de infrastructuur binnen 6 jaar, nadat deze als bouwstraat is aangelegd, is herstraat als bouwstraat. De gehele infrastructuur dient te voldoen aan de principes van duurzaam veilig. Bij de aanleg van infrastructuur wordt aandacht besteed aan het voorkomen van (trilling)hinder in de eindsituatie.

7.4. Regels omtrent aanbesteding

Indien in het plangebied openbare ruimte wordt ingericht dan dient dit te worden aanbesteed conform het gestelde in het Budgetbesluit gemeente Wervershoof 2005 (artikel 3) en het gestelde in de actuele Nationale en Europese aanbestedingsregels.

Na 1 januari 2011 zal het dan geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente Medemblik het gestelde in het Budgetbesluit gemeente Wervershoof 2005 (artikel 3) vervangen.

B. TOELICHTING BIJ HET EXPLOITATIEPLAN

8. PROCEDURE

8.1. Procedure exploitatieplan

Op de voorbereiding van een exploitatieplan is evenals bij een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing, hetgeen inhoudt dat het exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Wat betreft het exploitatieplan geldt dat uitsluitend belanghebbenden een zienswijze in kunnen dienen.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan zullen tegelijkertijd door de gemeenteraad worden vastgesteld (art. 6.12 lid 4 Wro). Van deze vaststelling ontvangen de eigenaren van de gronden gelegen in het exploitatiegebied binnen 4 weken bericht (art. 6.14 lid 2 Wro). Daarnaast zal voor alle percelen in het exploitatieplan waarop een exploitatiebijdrage rust een aantekening worden gemaakt in het gemeentelijke register van publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

8.2. Rechtsgevolgen

Dit exploitatieplan heeft gevolgen voor eigenaren van gronden die een bouwplan gaan realiseren.

Nadat het exploitatieplan in werking is getreden vormt dit plan een toetsingskader voor de omgevingsvergunning van het bouwplan (art. 44 lid 1 sub g Woningwet). De gemeente moet een omgevingsvergunning die in strijd is met de voorschriften uit het exploitatieplan weigeren. Tevens zal bij de verlening van de omgevingsvergunning op basis van het exploitatieplan een financieel voorschrift aan de omgevingsvergunning worden verbonden, inhoudende dat de vergunninghouder een exploitatiebijdrage aan de gemeente verschuldigd is. Eventuele betaling aan de gemeente is derhalve pas bij verlening van de omgevingsvergunning aan de orde. Dit is anders als de exploitatiebijdrage anderszins verzekerd is (art. 6.17 Wro), bijvoorbeeld doordat de gemeente een overeenkomst heeft gesloten met de grondeigenaar. Deze eigenaren dragen ook mee in de kosten, maar niet op basis van het exploitatieplan maar op basis van privaatrechtelijke afspraken. Voor de berekening in het exploitatieplan heeft dit geen gevolgen omdat in de berekening van het aandeel van de kosten die gronden moeten dragen, deze gronden ook geheel worden meegenomen.

Burgemeester en wethouders stellen bij de omgevingsvergunning een termijn waarbinnen de exploitatiebijdrage dient te worden betaald. Als de in het voorschrift opgenomen betalingstermijn overschreden wordt, kunnen burgemeester en wethouders besluiten tot een bouwverbod of bouwstop, tot invordering bij dwangbevel of tot gehele of gedeeltelijke intrekking van de omgevingsvergunning (art. 6.21 Wro). Zolang het exploitatieplan niet onherroepelijk is, geldt op grond van artikel 50a Woningwet een aanhoudingsplicht voor de omgevingsvergunning.

8.3. Jaarlijkse herziening

Bij de exploitatieopzet wordt er gerekend met ramingen en een tijdsplanning voor het gehele proces. Gedurende het proces worden vrijwel altijd afwijkingen van de eerdere ramingen geconstateerd als gevolg van meevallers en tegenvallers. Om deze reden is in de Wro (art. 6.15) bepaald dat het exploitatieplan nadat het in werking is getreden minimaal jaarlijks moet worden herzien totdat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die in het exploitatieplan zijn voorzien, zijn gerealiseerd.

Een herziening kan los van het bestemmingsplan plaatsvinden. Deze herziening kan bestaan uit niet-structurele onderdelen als een uitwerking en detaillering van de ramingen van kosten en opbrengsten, indexerend of het vervangen van de ramingen van de kosten door gerealiseerde kosten. Tegen deze herzieningen staan geen rechtsmiddelen open.

De 3^e herziening van dit exploitatieplan betreft niet structurele onderdelen.

Als een herziening op andere onderdelen ziet, dan wordt een ontwerpherziening in procedure gebracht, ontvangen grondeigenaren bericht, kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen en staat beroep open tegen vaststelling van de herziening bij de Raad van State.

8.4. Eindafrekening

Binnen drie maanden nadat alle werken, werkzaamheden en maatregelen die voorzien zijn in het exploitatieplan, zijn uitgevoerd, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (art. 6.20 Wro). De betaalde exploitatiebijdragen worden herberekend op grond van de totale kosten en de totale opbrengsten in het exploitatiegebied. Als de herberekende exploitatiebijdrage meer dan 5 procent lager is dan de bij de omgevingsvergunning betaalde exploitatiebijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan 5 procent, terug met rente aan de omgevingsvergunninghouder. Indien meer dan 90 procent van de in het exploitatieplan begrote kosten is gerealiseerd, kan een omgevingsvergunninghouder verzoeken om eindafrekening. Tegen de eindafrekening en herberekening van de exploitatiebijdrage kan beroep worden ingesteld.

Door de eindafrekening en herberekening wordt voorkomen dat een houder van een omgevingsvergunning teveel betaalt aan de gemeente, het teveel betaalde (voor zover dit meer is dan 5 procent) wordt achteraf terugbetaald door de gemeente. Als de omgevingsvergunninghouder te weinig heeft betaald, kan de gemeente het te weinig betaalde niet achteraf alsnog in rekening brengen.

9. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 2: DE STATUS VAN HET PLAN

9.1. Toelichting op koppeling met het ruimtelijk besluit

De gemeente is voornemens om woningen te doen realiseren op de locatie Zwaagdijk-Oost. Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost biedt het planologisch kader om deze bestemming te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan is inmiddels vastgesteld op 25 november 2010 en door middel van een uitspraak van de Raad van State onherroepelijk geworden op 11 januari 2012.

Met het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost worden nieuwe bestemmingen en opstellen in het plangebied mogelijk gemaakt, waarmee opbrengst kan worden gegenereerd. De gemeente maakt kosten om deze nieuwe functie en inrichting mogelijk te maken en te realiseren.

De gronden zijn geheel in eigendom bij derden. Met deze partijen is geen privaatrechtelijke overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te regelen.

De gemeente is derhalve verplicht een exploitatieplan vast te stellen om haar kosten te kunnen verhalen.

9.2. Toelichting op begrenzing van het exploitatiegebied

Het exploitatieplan heeft betrekking op het exploitatiegebied. Het exploitatiegebied is weergegeven op de kaart die in Hoofdstuk 6.1 Exploitatiegebied is bijgevoegd (art. 6.13 lid 1 sub a Wro).

Het exploitatiegebied is vrijwel identiek aan het bestemmingsplangebied uitgezonderd het perceel horende bij Zwaagdijk 197. Op dit perceel worden geen bouwplannen voorzien.

9.2.1. Toelichting op het voorgenomen grondgebruik

Het voorgenomen grondgebruik is een uitwerking van de verkaveling waarbij de bestemmingen van het bijbehorende ruimtelijk besluit zijn aangegeven.

Het bestemmingsplan is een globaal bestemmingsplan. Het voorgenomen grondgebruik is een uitwerking van het bestemmingsplan.

Gaande de uitvoering kan er binnen de grenzen van het bestemmingsplan gekozen worden voor een andere uitwerking.

9.2.2. Toelichting op de citeertitel

Het exploitatieplan wordt jaarlijks herzien tot het moment dat alle in het plan voorziene werken, werkzaamheden en bouwwerken gerealiseerd zijn (artikel 6.15, lid 1, Wro). Na de herziening worden de geraamde kosten en opbrengsten zoals deze in de exploitatieopzet zijn opgenomen aangepast aan de werkelijke waarden. Met deze herziening kan sprake zijn van een verhoging of verlaging van de exploitatiebijdrage.

Onderstaande tabel geeft een overzicht weer van de versies van het exploitatieplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost.

Versie	Datum vaststelling	Wijzigingen
1	25 november 2010	-

2	13 december 2012	1 ^e herziening
3	12 december 2013	2 ^e herziening
4	11 december 2014	3 ^e herziening
5	10 december 2015	4 ^e herziening

10. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 3: OMSCHRIJVING VAN WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

10.1. Toelichting bodemsanering

Ten behoeve van de realisatie van het plan is onderzocht of de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Dat blijkt het geval te zijn; er is geen sanering nodig.

Op een deel van de locatie is een nikkelverontreiniging aangetroffen. De verwachting is dat deze verontreiniging door natuurlijke afbraak zodanig zal afnemen dat zonder aanvullende werkzaamheden woningen kunnen worden gerealiseerd. Indien t.z.t. toch een restverontreiniging zal blijken te bestaan dan moet alsnog bodemsanering worden uitgevoerd. Vooralsnog zijn hiervoor geen kosten opgenomen.

10.2. Toelichting parkeergelegenheid

Voor de gehele planontwikkeling wordt in afdoende parkeerplekken voorzien in het openbare gebied en/of op eigen terrein. Hierbij wordt de normstelling uit het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost doorgezet.

10.3. Toelichting Infrastructuur

De ontsluiting vindt plaats door middel van één centrale weg, met een smal dorps profiel. Aan het eind van deze weg is een draaikom voor grotere voertuigen. De vrije kavels aan de oostzijde worden ontsloten door middel van bruggetjes, zoals op de Zwaagdijk ook het geval is. Daarnaast is er in het noordelijk deel nog een ontsluitingsweg voor de woningen aan de westzijde van het plangebied. De eisen aan de infrastructuur worden verwoord in bijlage 7.1.

De bestaande sloten worden deels gedempt en er wordt in de lengterichting langs de nieuwe ontsluitingsweg een watergang gelegd. Op een aantal plekken is een peilscheidende voorziening nodig. Voorts wordt tussen de beide plandelen, het noordelijk deel met hogere dichtheden en het zuidelijk deel met lagere dichtheden, een brede watergang gerealiseerd. De eisen aan de watergangen zijn verwoord in bijlage 7.1

10.4. Toelichting inrichten openbare ruimte

In bijlage 7.1 zijn de eisen neergelegd voor het inrichten van de openbare ruimte. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt omzoomd door een hoog opgaande bomenrij met iepen. Hiermee ontstaat een samenhangend beeld met een klassiek Hollandse sfeer. In het plangebied zelf worden lindes geplant, zoals op de Zwaagdijk al staan. De open ruimtes worden verder ingericht met speeltoestellen en gras. Hier en daar wordt een bankje geplaatst.

11. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 4: EISEN EN REGELS

Algemeen

Het bestemmingsplan Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost is uitgewerkt tot op het niveau van een kaart met het voorgenomen grondgebruik. Daarnaast is in bijlage 7.1 weergegeven hoe het gebied bouw- en woonrijp moet worden gemaakt. In de regels worden voorts eisen gesteld aan de fasering.

Toelichting bij artikel 2

In dit artikel worden de eisen aan het bouw- en woonrijp maken bindend verklaard, en wordt het proces geregeld om deze eisen uit te werken tot op besteksniveau.

Toelichting bij artikel 3

In dit artikel wordt geregeld dat de private partijen het gemeentelijk budgetbesluit volgen bij hun werkzaamheden. De gemeente is verplicht haar budgetbesluit door te vertalen; achtergrond is dat de overheden transparantie en een open kans op mededinging nastreven.

Toelichting bij art. 4 en 5

Artikel 4 en 5 regelen de volgorde waarin de werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. Om het mogelijk te maken dat zoveel mogelijk verschillende woningtypes op de markt worden gebracht, is er voor gekozen het mogelijk te maken dat tegelijkertijd aan de oostzijde (grote kavels) als aan de westzijde (sociale woningbouw, kleinere woningen) wordt gestart. In de loop der jaren zullen de woningen naar elkaar toegroeien. Om te zorgen dat er in de jaren van uitvoering wel een eenheid in het gebied staat, wordt de omringende bomenstructuur met hoge opgaande bomen en de waterstructuur als eerste aangelegd. Ook de weg wordt direct op een nette manier afgewerkt. Bij het bouwrijp maken wordt een klinker (op de kop) gelegd; na 6 jaar wordt de weg op aanwijzing van de gemeente herstraat, en na 10 jaar vindt de definitieve bestrating plaats. Zodra in een deelgebied de eerste bebouwing is opgeleverd wordt de weg afgewerkt met grasbermen, openbare verlichting, trottoirs (waar van toepassing) en parkeervakken.

Toelichting bij art. 6

Dit artikel regelt de plek waar de sociale woningbouw moet komen evenals het aantal sociale woningen en de verdeling koop en huur.

Toelichting bij art. 8

Dit artikel maakt het mogelijk om af te wijken van art. 4 en 5 mits dat praktisch is en geen ongewenste neveneffecten heeft. Er moet wel eerst toestemming worden gevraagd aan het college. Dit artikel is opgenomen om flexibiliteit in de uitvoering te kunnen hanteren daar het moeilijk is om werkzaamheden over een zo lange periode vooruit te plannen.

11. TOELICHTING BIJ HOOFDSTUK 5: DE EXPLOITATIEOPZET

11.1. De fictie van gemeentelijke grondexploitatie in het exploitatiegebied

Voor het opstellen van de exploitatieopzet moet worden uitgegaan van de fictie dat de gemeente als enige exploitant optreedt in het exploitatiegebied. In de werkelijkheid blijven de gronden tijdens het gehele ontwikkelproces weliswaar eigendom van de exploitant maar voor het opzetten van de exploitatieopzet gaat de systematiek kort gezegd uit van de fictie dat de gemeente de gronden verwerft (kosten voor de gemeente), alle handelingen verricht of in opdracht laat verrichten op het gebied van werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied (kosten voor de gemeente) en de gronden uiteindelijk uitgeeft in bouwplanklare kavels (opbrengsten voor de gemeente).

De exploitatieopzet is, anders gezegd, een rekenkundige omslagmethode uitgaande van de fictieve situatie dat de gemeente de gehele exploitatie actief ter hand zou nemen. Aangezien het in werkelijkheid niet de gemeente is die als enige exploitant optreedt, maar het juist de particuliere eigenaren zijn die (een gedeelte van) de locatie ontwikkelen, voorziet het stelsel van het kostenverhaal vervolgens in een correctie waardoor kosten die door de exploitant zijn gemaakt en niet door de gemeente, in aftrek komen op de exploitatiebijdrage.

Voor de gemeente geldt derhalve dat de exploitatieopzet bij een exploitatieplan niet hetzelfde is als de exploitatie van het eigen grondbedrijf. De verschillen tussen beide begrotingen hebben enerzijds te maken met de techniek, maar in belangrijke mate ook met de rol van de gemeente van waaruit de begrotingen worden gemaakt. De exploitatieopzet bij een exploitatieplan maakt de gemeente vanuit een publieke rol. Het is een berekening om via wettelijke vastgelegde regels te komen tot becijfering van een exploitatiebijdrage te verbinden als voorschrift aan de omgevingsvergunning. De exploitatieopzet van het gemeentelijk grondbedrijf anderzijds wordt gemaakt vanuit het oogpunt van het grondbedrijf ten dienste van eigen gebruik en de afwegingen als ontwikkelaar.

11.2. Toerekening

Kosten in verband met werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan het exploitatiegebied of een gedeelte daarvan profijt heeft, en welke toerekenbaar zijn aan het exploitatieplan worden naar evenredigheid opgenomen in de exploitatieopzet (artikel 6.13, lid 6, Wro). Dat betekent dat om bepaalde kosten (geheel of gedeeltelijk) op te kunnen nemen in de exploitatieopzet, de kosten ook in een directe relatie moeten staan tot de ontwikkeling waarop het exploitatieplan betrekking heeft.

Meer bepaald zal de vraag in welke mate kosten van grondexploitatie te verhalen zijn via het exploitatieplan, moeten worden beantwoord door de kosten per kostenpost te beoordelen op drie criteria. Dit samenstel van drie criteria bepaalt of, en in welke evenredigheid van nut kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen kunnen worden opgenomen in de exploitatieopzet en verhaald kunnen worden op de exploitant. In het exploitatieplan dient daartoe duidelijk naar voren te komen op welke wijze de kosten zoals deze in de exploitatieopzet zijn opgenomen, voldoen aan de genoemde drie criteria.

In de eerste plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *profijt*. De ontwikkeling waar het exploitatieplan betrekking op heeft, moet profijt ondervinden van de uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt. Indien de locatie in het geheel geen profijt ondervindt, dan zijn de kosten ook niet te verhalen via de grondexploitatie. Deze kosten zullen moeten worden gefinancierd uit andere bronnen, zoals de algemene dienst, subsidies van andere overheden, of uit andere exploitatie die wel profijt trekken uit de betreffende werken, werkzaamheden en maatregelen.

Overigens geldt deze toets voor de locatie als geheel en niet voor elk van de te ontwikkelen gronden afzonderlijk. Ook indien slechts een gedeelte van de locatie profijt ondervindt, dan is aan het profijt-criterium voldaan.

In de tweede plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *toerekenbaarheid*. Aan dit criterium wordt voldaan indien er een causaal verband bestaat tussen de kosten en de gebiedsontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van werken, werkzaamheden en maatregelen zouden niet gemaakt worden, zonder dat het plan tot ontwikkeling wordt gebracht.

In de derde plaats moeten de kosten worden beoordeeld op het criterium *proportionaliteit*. Indien meerdere locaties (bestaand, in ontwikkeling zijnde, of nog te ontwikkelen) profijt hebben van een werk, een werkzaamheid of een maatregel moeten de desbetreffende kosten naar evenredigheid over deze profijthebbende locaties worden verdeeld.

11.3. Toelichting rekentechnische uitgangspunten

Geobjectiveerde kosten en opbrengsten

Bij de berekening van kosten en opbrengsten wordt uitgegaan van objectief vastgestelde prijzen en waarden die in het vrij maatschappelijk verkeer door een redelijk handelende partij gehanteerd zouden worden.

Berekening conform netto contantewaardeberekening

In een exploitatiegebied worden meestal de kosten eerder gemaakt dan dat de exploitatiebijdrage ontvangen wordt. Om de exploitatiebijdrage te kunnen berekenen wordt de netto contante waarde gehanteerd. Dit betekent dat toekomstige kosten en opbrengsten worden herberekend naar één prijspeildatum, te weten 1 januari 2015. Dit gebeurt door inflaties en rente-invloeden mee te rekenen. Vanaf 1 januari 2015 tot het moment dat de kosten respectievelijk opbrengsten gerealiseerd worden, wordt vervolgens rekening gehouden met kosten- respectievelijk opbrengstenstijgingen.

De rentekosten van geïnvesteerd vermogen en de begrote kosten worden in rekening gebracht via dit exploitatieplan. Ook worden de renteopbrengsten verrekend met de netto kosten.

De kosten van bouw- en woonrijp maken zijn in de huidige berekeningen op één datum ingevoerd omdat nog niet duidelijk is wanneer welke werkzaamheden zullen worden uitgevoerd. Bij de jaarlijkse actualisatie zal dit worden genuanceerd.

11.4. Toelichting raming inbrengwaarde

De inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een taxatie van makelaar Groot Nieuweboer uit Medemblik.

11.5. Toelichting raming van de andere kosten in verband met de exploitatie

11.5.1.1. Toelichting kosten werken en werkzaamheden

De in het gebied uit te voeren werken en werkzaamheden, waaronder bouw- en woonrijpmaken, zijn toegelicht in bijlage 7.1.

De kosten zijn geraamd in samenspraak met de betrokken ontwikkelaars daar zij de werkzaamheden zullen gaan uitvoeren.

11.5.1.2. Toelichting planschade (art. 6.2.4 sub I Bro)

De kosten voor planschade zijn vooralsnog met een stelpost geraamd. Er heeft nog geen taxatie plaatsgevonden van de omringende panden, noch is een inschatting gemaakt van de werkelijke planschade.

11.5.1.3. Toelichting Plankosten (art. 6.2.4 g t/m j Bro)

De plankosten zijn geraamd aan de hand van voorlopige informatie over de uitkomsten van de plankostenscan. Door een ministeriële regeling kan een maximum worden gesteld aan de te verhalen planontwikkelingskosten (art. 6.2.6 Bro). Vooralsnog is deze regeling niet vastgesteld, en geldt de maximering dus nog niet, maar zijn er wel concepten gepubliceerd, genaamd 'plankostenscan'. Op basis van het voorlopige model plankostenscan van VROM d.d. januari 2010 zijn de plankosten berekend. De berekening is als bijlage opgenomen bij de toelichting op het exploitatieplan. De plankostenscan berekent de benodigde planontwikkelingskosten. Zodra de ministeriële regeling in werking is getreden zal het bedrag worden geactualiseerd.

Deze kosten zijn t.o.v. het exploitatieplan conform de voorgeschreven parameter met 2% verhoogd.

11.6. Opbrengstenraming

De opbrengstwaarden in het exploitatieplan zijn wat betreft de agrarische kavels en de vrijstaande kavels op het zuidelijk deel van het exploitatiegebied gebaseerd op de bijgevoegde raming van makelaar Groot Nieuweboer. De opbrengstwaarden van het noordelijk deel van het exploitatiegebied zijn gebaseerd op een inschatting van de beide betrokken marktpartijen.

Voor de gronduitgifte van woningbouw is uitgegaan van marktconforme grondprijzen. Er is een globale verdeling gemaakt in een aantal woningcategorieën. De ramingen van de opbrengsten verschillen per woningbouwtype. De bedragen die zijn weergegeven zijn globale ramingen op basis van de beschikbare gegevens.

In het exploitatieplan is één categorie opgenomen die nu nog geen programma kent nl. "kleine kavel met woningbouwbestemming" van maximaal 400 m²". Deze categorie is opgenomen omdat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat deze categorie wel wordt gerealiseerd.

De kavels met een agrarische bestemming zijn bedoeld om mee te verkopen aan de bewoners van de vrij kavels, zodat er grote kavels ontstaan met bijvoorbeeld de ruimte voor het houden van kleinvee. Elke woning heeft een achtertuin en een agrarisch erf daarachter. De tuin biedt ruimte voor terras en bijgebouw, het agrarisch erf is groen, met mogelijkheid voor een wekje, een boomgaard en een moestuin. De kavels met woonbestemming en de achterliggende agrarische kavels vormen een onlosmakelijk geheel. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een kavel op het zuidelijk deel van het plangebied wordt hiervan uitgegaan ter bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdrage. Wij gaan er vanuit dat -waar nodig- de aanvragers van een omgevingsvergunning een oplossing weten te vinden voor een wijze van grondoverdracht of gezamenlijke verkoop. Indien dit niet lukt dan zullen wij ter realisatie van het bestemmingsplan te zijner tijd overwegen om tot onteigening over te gaan. Indien de verkaveling in de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet overeenkomt met de verkaveling in dit exploitatieplan zal de omgevingsvergunning geweigerd worden.

De opbrengstwaarden van deze agrarische kavels tellen mee bij de bepaling van de exploitatiebijdrage bij de omgevingsvergunningen van de woning.

De opbrengstwaarden zijn conform de voorgeschreven parameter in het exploitatieplan aangepast aan de ontwikkeling van de prijsindex bestaande koopwoningen van het kadaster over de periode 1 januari 2014 - 31 december 2014.

De ontwikkeling in de regio West bedraagt:

Tussenwoning	+ 1,5%
Hoekwoning	+ 1,3%
Twee onder 1 kap	+ 1,1%
Vrijstaande woning	- 0,3%

Op dit moment staan de opbrengsten in de markt onder druk, maar gelet op het feit dat de uitvoering van dit plan beoogd is zich over meer dan 10 jaar uit te strekken, is een raming op basis van meerjarige gegevens uit het verleden naar verwachting verantwoord. Bij de jaarlijkse actualisatie zal ook de opbrengstenraming mee worden genomen.

12. TOELICHTING BIJ DE BIJLAGEN

12.1. Toelichting op eisen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden

Bij het bouwrijp maken dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig plan en de functies voor de Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost zoals voortvloeit uit het beeldkwaliteitplan, en de daaruit voortvloeiende belasting, profielen en beeldkwaliteit. Voor de wijze van uitvoering dient vervolgens rekening te worden gehouden met de gebruikelijke technische eisen voor de beoogde bestemmingen.

Daarnaast dient te worden voldaan aan de inhoudelijke randvoorwaarden voor het bouw- en woonrijp maken zoals deze in Hoofdstuk 7.1 zijn beschreven. Procedurele vereisten zijn opgenomen in de regels bij dit exploitatieplan (Hoofdstuk 4). Het is verboden werken of werkzaamheden uit te voeren die in strijd zijn met deze eisen.

12.2. Toelichting op regels omtrent aanbesteding

Indien in het plangebied openbare ruimte wordt gerealiseerd dan dient dit te worden aanbesteed conform het budgetbesluit van de gemeente Wervershoof, dan wel, indien

drempelbedragen worden overschreden, conform de daarvoor geldende Europese aanbestedingsregels.

Na 1 januari 2011 zal het dan geldende aanbestedingsbeleid van de gemeente Medemblik het gestelde in het Budgetbesluit gemeente Wervershoof 2005 vervangen.

Zaaknummer: Z-15-54307
Nummer: IVR-15-03306
Datum: 8-5-2015
Steller: College
Onderwerp: Stand van zaken en aanpak Woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost

Inleiding

In de commissie Ruimte van 20 november 2014 is de derde herziening van het exploitatieplan voor woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost behandeld. Op dit moment vinden er nog geen bouwactiviteiten plaats. Door de portefeuillehouder toegezegd dat indien er in het eerste kwartaal 2017 nog geen bouwactiviteiten zijn gestart, het college start met de voorbereiding om de bouwactiviteiten te bevorderen (toezegging 419). In deze informatienota wordt u geïnformeerd over de huidige stand van zaken en de voorgenomen aanpak van ons college.

Aanleiding

Ondanks een onherroepelijk bestemmingplan met een woningbouwbestemming, worden er geen woningen gebouwd op de locatie. De woningbouwlocatie heeft twee grondeigenaren. Beide eigenaren hebben een overeenkomst gesloten met een projectontwikkelaar die (een deel van) het gebied wil ontwikkelen. Dit zijn twee verschillende projectontwikkelaars. Bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige opzet voor de locatie zijn deze ontwikkelaars gezamenlijk opgetrokken en is men uitgegaan van een gezamenlijke exploitatie. In een later stadium is een conflict ontstaan tussen de ontwikkelaars, wat heeft geleid tot het staken van de samenwerking. Omdat beide ontwikkelaars afhankelijk zijn van elkaar komt de realisatie niet van de grond. Dit houdt verband met de fasering die in het exploitatieplan wordt voorgeschreven.

Aanpak

Zowel ambtelijk als bestuurlijk is meerdere malen gesproken met de projectontwikkelaars met als doel om uit de impasse te komen. Dit heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. De situatie is in 2013 ook voorgelegd aan externe deskundigen, het zogenaamde 'Watertorenberaad'. Het watertorenberaad heeft aangegeven dat het de voorkeur heeft als de partijen weer met elkaar in gesprek gaan om het plan gezamenlijk te ontwikkelen. Ook dat advies heeft niet tot resultaat geleid. Een andere oplossingsrichting is het aanpassen van de fasering zoals bepaald in het exploitatieplan.

Exploitatieplan

Het exploitatieplan bepaalt dat wij bevoegd zijn om van de fasering af te wijken. Dit kan 5 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Dit geeft ons de mogelijkheid beide partijen te laten beginnen met de bouw van woningen in het segment waar momenteel vraag naar is (goedkope- en middensegment). Op deze manier is het aannemelijk dat één van de partijen het initiatief neemt om de locatie te ontwikkelen. Wij hebben deze bevoegdheid vanaf 20 januari 2017. Indien er in het eerste kwartaal van 2017 nog niet is gestart met bouwactiviteiten op deze locatie maken wij gebruik van deze bevoegdheid.

Samenvatting

Indien het eerste kwartaal van 2017 niet is gestart met bouwactiviteiten binnen woningbouwlocatie Zwaagdijk-Oost, maken wij gebruik van de mogelijkheid om de voorgeschreven fasering van exploitatieplan aan te passen. Dit schept voor beide ontwikkelende partijen de mogelijkheid om te starten met de bouw in het goedkopere segment. Momenteel is er slechts één partij die mag beginnen in het goedkopere segment. Wij hebben deze bevoegdheid vanaf 20 januari 2017.

Procedure

Besluit afwijken fasering exploitatieplan: januari 2017

Vervolg (bijv. toezegging, raadsvoorstel etc.)

Het exploitatieplan dient jaarlijks herzien te worden, dit verandert niet, ook de fasering niet. Indien in 2017 niet gestart is met de bouw gebruiken wij de bevoegdheid om van de fasering af te wijken.

Bijlage(n)

Exploitatieplan ([IO-14-19300](#))

BESPREEKNOTITIE

Aan: de commissieleden
Cc: portefeuillehouder J. Tigges
Van: Ted de Lange (CDA), Geert Mos (D66)
Datum: <datum>
Onderwerp: Bevordering sportvisserij
Agendapunt: <in te vullen door griffie>

Tijdens de vergadering willen wij, Ted de Lange en Geert Mos, graag van gedachten wisselen met de andere commissieleden over bovengenoemd onderwerp. De wethouder voor economische zaken en betrokken ambtenaren zijn van harte uitgenodigd de discussie bij te wonen.

Toelichting onderwerp

Na het bezoek aan de Koopmanspolder vorig najaar en de oriënterende bespreking met de heer Doef in de commissie afgelopen voorjaar, willen wij een vervolg geven aan het thema bevordering sportvisserij. Deze groeiende sport, die zich ook uitstekend leent voor toepassing op ons grondgebied, blijft onderbelicht. Recent zien we dat ook in het Plan Strategie Toeristische Marketing, waarin de sportvisserij als doelgroep geheel ontbreekt.

Doelstelling.

Onze doelstelling is:

- te laten onderzoeken of de gemeente Medemblik, zelf dan wel in regionaal verband, de economie van de gemeente, met name de toeristische sector, een impuls kan geven door de groeiende sportvisserij te bevorderen/faciliteren.
- bij positieve uitslag daarvan het samen met betrokken organisaties en het HHNK opstellen van een plan.

N.B. Deze doelstelling heeft een economische insteek. Het gaat niet om bevordering van de visserij als sport. In die zin wordt het sportbeleid van Medemblik niet ter discussie gesteld.

Feitelijke gegevens.

Vanaf 2013 is de sportvisserij officieel toegetreden tot het NOC*NSF.

Het is inmiddels de derde sport in Nederland, na voetbal en tennis.

Er zijn 580.000 Vispashouders. (rechthebbend om te mogen vissen in wateren van gemeentes)

Landelijk is het totaal aantal trips 11.000.000 op jaarbasis (een trip is 1x vissen per dag door een persoon)

De bijdrage in de economie van ons land beloopt een bedrag van meer dan honderd miljoen.

Het ledenaantal van de georganiseerde sportvisserij in de Gemeente Medemblik bedraagt - als voorbeeld - 3700.

Een aantal maatregelen die kunnen bijdragen aan de bevordering.

- Het bijdragen aan een aantrekkelijke visstand.
- Het opzetten van proefprojecten met het uitzetten van vis, bv karpers en forel.
- Het bevorderen samen met het HHNK van de voedselrijkheid van de wateren in Medemblik.
- Het tot stand brengen van meer toegankelijke visplekken (oevers, steigers, trailerhellingen, parkeerplaatsen)

- Voor het vissen met een eenvoudige schuilmiddel (paraplu/tent) en bij nacht de APV aanpassen.
- Samenwerking en afstemming met plaatselijke hengelsportverenigingen en sportvisserij MidWestNederland.

Discussiepunten

In het bijzonder vragen wij aandacht voor de afweging dit thema als gemeente zelf op te pakken, dan wel in het kader van de samenwerking in de regio. Het is bestaand beleid de bevordering van het economisch leven zoveel mogelijk op het niveau van West-Friesland te doen.

Mogelijke overwegingen om dit hier niet te doen zijn:

- gelet op de specifieke kenmerken van ons grondgebied is dit meer een item voor ons dan bijvoorbeeld voor Hoorn.
- als Medemblik alleen kunnen we sneller handelen.

Voordeel van het juist wel oppakken in de regio zou zijn dat aansluiting kan worden gezocht bij de Regionale Agenda van West-Friesland waarin het thema zou kunnen worden ondergebracht. Bovendien zou het schaafeffect van het samenwerken met betrokken organisaties en HHNK groter zijn.

Deelnemers

Wij nodigen de commissie uit hierover met ons in gesprek te gaan. De portefeuillehouder is daarbij ook uitdrukkelijk uitgenodigd.

Vervolg

Afhankelijk van het verloop van de discussie kan worden bepaald of, en zo ja hoe, een vervolgetraject wordt ingezet. Dat zou kunnen starten met het indienen van een motie vreemd aan de orde van de dag in de raad.

Met vriendelijke groet,
Ted de Lange CDA
Geert Mos D66