

**Complete staat van wijzigingen
van ontwerp naar bestemmingsplan en exploitatieplan Zuiderloo
naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve**

Bestemmingsplan

Toelichting

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • De beschrijving van de ruimtelijke structuur als genoemd onder punt 2.2.1 op de blz. 8, 9 en 10 wordt op onderdelen gewijzigd overeenkomstig de bijgevoegde bijlage. (Bijlage 1)
	<ul style="list-style-type: none"> • Onder punt 4.9 Archeologie op blz. 50, 4^e regel: Wet op de Archeologische Monumentenzorg in plaats van Wet op de Archeologie en Monumentenzorg.
	<ul style="list-style-type: none"> • Onder punt 4.10 Cultuurhistorie op blz. 51 de opsomming planspecifiek aanvulling met een extra punt, zijnde: 'Zo veel mogelijk beschermen van het nog aanwezige Middeleeuwse systeem van greppels met houtwallen en hagen'. Aansluitend aan deze opsomming een tekst toevoegen overeenkomstig het laatste onderdeel van Bijlage 1.
	<ul style="list-style-type: none"> • Onder het kopje 'Woonvisie Heiloo 2007-2012, Planspecifiek op blz. 32 een aanvulling aan te brengen met dien verstande, dat in het plangebied Zuiderloo in de eindsituatie minimaal 30 % sociale woningbouw moet worden gerealiseerd. (Bijlage 2).

Planregels

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
<ul style="list-style-type: none"> In de regels artikel 16, onder punt 16.2.1 (WG-U) aanvullend in punt c op te nemen, dat, voor zover dat op de verbeelding is aangegeven, in afwijking van het bepaalde in lid b, het aantal woningen het in een bestemmingsvlak aangegeven maximum aantal woningen bedraagt. <p>Als gevolg hiervan vindt vervolgens henummering plaats.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Artikel 23 ‘Algemene wijzigingsregels’ wordt aangevuld met een bepaling 23.3, dat burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied 2’ de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied kunnen wijzigen naar de bestemming Woongebied – Uit te werken. <p>Onder 23.2 (langzaam verkeersverbindingen) wordt onder ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied’ het cijfer ‘1’ toegevoegd.</p>
<p>Artikel 1 “Begrippen” wordt aangevuld met de volgende begripsomschrijving:</p> <p>Onevenredige aantasting: Het resultaat van een ruimtelijke ingreep welke verhoudingsgewijs een te groot nadelig effect heeft op:</p> <ol style="list-style-type: none"> de aanwezige waarden in dat gebied, en of; de ruimtelijke karakteristiek, en of; de bestaande woonomgeving. 	<p>Artikel 5 ‘Groen’ wordt aangevuld met een nieuw punt d, luidende: <i>wegverbreding(en) tot maximaal 2 meter in directe aansluiting op de bestemming ‘Verkeer –Verblijfsgebied (V-VB);</i></p> <p>Als gevolg hiervan vindt vervolgens henummering plaats.</p>

Verbeelding

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
<ul style="list-style-type: none"> Een WG-U-bestemming achter de woningen Kennemerstraatweg 315, 317 en 319 wordt gewijzigd in een GD-bestemming. (Bijlage 3) 	<ul style="list-style-type: none"> De noord-zuidgerichte groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied direct ten oosten van de oostelijke hoofdontsluiting wordt verwijderd. (Bijlage 4)
	<ul style="list-style-type: none"> De noord-zuidgerichte groenbestemming aan de zuidzijde van het plangebied ten oosten van de oostelijke

	<p>hoofdontsluiting wordt aangepast. (Bijlage 6)</p>
<ul style="list-style-type: none"> De WG-U-bestemming achter Spanjaardslaan 14 en achter en naast Spanjaardslaan 12A voorzien van een aanduiding 'maximum aantal woningen (1 respectievelijk 2 woningen). (Bijlage 5) 	<ul style="list-style-type: none"> Het profiel van de fietsstraat aansluitend op de Vennewatersweg wordt verbreed. (Bijlage 1)
<ul style="list-style-type: none"> De WG-U-bestemming op het perceel sectie E nr. 2064 (Kennemerstraatweg 347) wordt gewijzigd in een bestemming 'Woongebied -WG-'. (Bijlage 7) 	<ul style="list-style-type: none"> De WG-U-bestemming op het perceel grond direct ten zuiden van de Hoogeweg 1 wordt gewijzigd in een bestemming 'Woongebied -WG-'. (Bijlage 12)
<ul style="list-style-type: none"> De WG-U-bestemming op het perceel sectie E nr. 2336 (Spanjaardslaan) wordt gewijzigd in een bestemming 'Woongebied -WG-'. Ook wordt op hetzelfde perceel in de 'wegenlus' de WG-U-bestemming gewijzigd in een bestemming 'Groen -G' <p>(Bijlage 8 en 9)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Een in het plangebied geprojecteerde woning direct ten zuiden van Hoogeweg 26D zal binnen het bouwvlak aan de oostzijde alsnog worden voorzien van de aanduiding 'gevellijn'(= dove gevel). (Bijlage 10)
<ul style="list-style-type: none"> De WG-U-bestemming op de percelen sectie E nrs. 1862 en 1863 (ten zuiden van de Krommelaan) worden gewijzigd in een bestemming 'Woongebied -WG-'. (Bijlage 11) 	<ul style="list-style-type: none"> Ten noordoosten van het perceel Krommelaan 11 worden de grenzen van de bestemmingen V-VB en WG onderling iets aangepast. (Bijlage 11)
	<ul style="list-style-type: none"> Tegenover de loods Spanjaardslaan 18 aan de overzijde van de weg wordt een gedeelte WG-U-bestemming gewijzigd in een V-VB-bestemming teneinde de bouw van drie garageboxen (met aanduiding 'ga') en een keerpunt mogelijk te maken.

	<p>Tevens wordt dit perceel voorzien van een gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2' teneinde gebruik te kunnen maken van een in de regels op te nemen bevoegdheid om V-VB bestemming te wijzigen in een WG-U bestemming. (Bijlage 2)</p> <p>Aan de vier 'wetgevingszones – wijzigingsgebied' ter hoogte van de voorgenomen langzaam verkeersverbindingen wordt een cijfer '1' toegevoegd.</p> <p>Het bovenstaande leidt ook tot wijziging/aanvulling van de legenda.</p>
--	--

Exploitatieplan

Toelichting exploitatieplan Zuiderloo:

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Paragraaf 1.5.</u> In de periode tussen het ontwerp exploitatieplan en heden heeft zich de situatie voorgedaan dat UWP5 in werking is getreden en omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen onherroepelijk zijn geworden. Deelgebied UWP5 maakt hiertoe geen deel meer uit van het nog vast te stellen exploitatieplan. Het aantal woningen waar het exploitatieplan betrekking op heeft is daartoe 407 in plaats van 477. Dientengevolge wordt het exploitatieplangebied en de opzet aangepast.

Toelichting exploitatieplan Zuiderloo: 2. Toelichting op de kaarten

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • Er is geen sprake meer een van een fasering met betrekking tot de volgorde waarin gronden uitgegeven kunnen worden. De faseringskaart waarop fase 1 en fase 2 zijn aangegeven is komen te vervallen.

Toelichting op de regels: 3.2 Fasering

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • Er is een bodemonderzoek beschikbaar voor de kavel die in het ontwerp exploitatieplan in Fase 2 is opgenomen. Het financieel belang voor de gemeente en de onbekendheid met de saneringskosten is niet meer in die mate aan de orde. De opgenomen faseringskoppeling is komen te vervallen.

Regels:

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • Artikel 2: Fasering. De faseringsregel waarin is opgenomen dat de WG-U bestemming op kadastraal perceel 2175 niet eerder gerealiseerd mag worden dan dat voor 90% van het totaal aantal woningen binnen het exploitatieplan een omgevingsvergunning is verstrekt, is komen te vervallen. • Bijlage 3 van het ontwerp exploitatieplan is daartoe ook komen te vervallen.

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
<ul style="list-style-type: none"> Het exploitatieplan is tekstueel aangevuld met nadere toelichtingen en onderbouwingen voor de onderdelen: ruimtegebruik, programma, gebiedseigen kosten, bovenwijkse voorzieningen en opbrengsten. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Algemeen:</u> De tekst is aangepast. Het exploitatiesaldo wordt uitgedrukt in de netto contante waarde per 1-1-2016 i.p.v. 1-7-2015. De tabellen zijn voorzien van een tabelnummering.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Parameters:</u> De parameters zijn aangepast naar heden. Startdatum: 1-1-2016 (i.p.v. 1-7-2015) Verwachte einddatum: 31-12-2025 (i.p.v. 30-6-2025) Prijspeildatum: 1-1-2016 (i.p.v. 1-1-2015) Netto Contante Waarde datum 1-1-2016 (i.p.v. 1-7-2015)
<ul style="list-style-type: none"> Als gevolg van de aanvulling van de WG-U bestemming achter Spanjaardslaan 12A met "maximum aantal woningen 2" is de inbrengwaarde aangepast. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Ruimtegebruik:</u> De oppervlakte van het exploitatiegebied bedraagt 24,3 ha (i.p.v. 27,3). Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn voor enkele percelen de bestemmingen Groen, V-VB, WG-U gewijzigd. Zie hiertoe de bijlagen 1 tot en met 12 bij deze Staat van Wijzigingen. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de exploitatieplankaart. Daarnaast is de exploitatieplangrens aangepast op het buiten beschouwing laten van UWP5. Tevens is ter hoogte van de kruising "fietsstaat – Krommelaan" de grens aangepast, zodat de fietsstraat volledig in het exploitatieplan is opgenomen. Ter verduidelijking is een tabel toegevoegd met de bestemmingsoppervlakten in het plangebied. Het ruimtegebruik voor de toekomstige situatie is hiertoe ook gewijzigd (tabel pag. 20 ontwerp exploitatieplan)
<ul style="list-style-type: none"> Als gevolg van de toekenning van de WG bestemming voor de percelen 2336, 1862, 1863, 2064, 2562, 2563, 2564 zijn 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Programma:</u> Het nog te realiseren woningbouwprogramma in het exploitatieplan bedraagt 407 woningen

<p>deze percelen opnieuw getaxeerd voor de inbrengwaarde.</p>	<p>(i.p.v. 477) als gevolg van “vervallen” UWP5 in het exploitatieplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ter verduidelijking is de tekst aangevuld met een nadere toelichting over de woningcategorieën. • De tabel met nog te realiseren woningbouwprogramma in het exploitatieplan is aangepast op 407 woningen en de daarbij behorende differentiatie.
<ul style="list-style-type: none"> • Door een wijziging van de bestemming WG-U naar GD achter de woningen Kennemerstraatweg 315, 317 en 319 (bijlage 3) is de exploitatieplangrens aangepast en vindt herberekening van de exploitatiebijdrage plaats. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gebiedseigen kosten:</u> De tabel is aangevuld met een detaillering van de kostenposten. Tevens zijn de kosten op totaalniveau en gesplitst naar boekwaarde en prognose inzichtelijk gemaakt.
<ul style="list-style-type: none"> • De taxatie van het perceel Hoogeweg 26d is aangepast op basis van beschikbare milieuonderzoeksgegevens 	<ul style="list-style-type: none"> •
<ul style="list-style-type: none"> • Persoonlijke gegevens in het taxatierapport en het exploitatieplan worden geanonimiseerd. Leesbaar blijven de kadastrale gegevens en de getaxeerde waarden. 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Inbrengwaarde van de gronden inclusief sloopkosten.</u> De taxatierapportage is aangepast aansluitend op de wijzigingen in de verbeelding van het bestemmingsplan, de aanpassing van de exploitatieplangrens en de gegevens omtrent saneringskosten. De percelen 2451, 2506, 2533, 2556 van de gemeente Heiloo zijn getaxeerd voor € 85,- per m² vanwege de feitelijke, bouwrijpe staat. In de exploitatieopzet worden deze percelen voor € 45,-/m² ingebracht overeenkomstig de overige WG-bestemde gronden. De totale inbrengwaarde bedraagt € 12.831.974 i.p.v. € 16.864.803. Toegevoegd bij de post inbrengwaarde zijn sloopkosten voor een nominaal bedrag van € 248.000. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Toegevoegd is een bijlage (4) met de onderbouwing van de sloopkosten.
<ul style="list-style-type: none"> • De boekwaarde / historische kosten die opgenomen zijn in de kosten van de exploitatieopzet zijn tegen het licht gehouden. De boekwaarde “onderzoek” 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Onderzoek.</u> Toegevoegd is een budget van € 10.000 voor nog te maken kosten voor akoestisch onderzoek. Er zijn minder historische kosten

<p>is verlaagd naar € 403.749. De boekwaarde “aanleg voorzieningen” is vervallen. De boekwaarde plankosten is vervallen. De boekwaarde van het tijdelijk beheer is gewijzigd in € 25.041. De boekwaarde planschade is gewijzigd in € 76.142. De boekwaarde rentelasten is opgenomen voor 48.476. De berekening van de exploitatiebijdrage is hierop aangepast. De totale historische kosten bedragen € 553.409 i.p.v. € 7.847.353</p>	<p>opgenomen. Als gevolg van wijziging in de uitgangspunten zijn de te verwachte kosten voor saneringsonderzoek en archeologisch onderzoek lager geraamd. De totale onderzoekskosten zijn lager. Deze bedragen € 922.551 i.p.v. € 1.562.754. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Toegevoegd is een bijlage (5) met de onderbouwing van de historische en te verwachte kosten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> De ramingen van de kostenposten: onderzoek, bodemsanering en grondwerken, aanleg voorzieningen, tijdelijk beheer en planschade zijn aangepast. De kosten voor onderzoek bedragen € 653.654. De kosten voor bodemsanering wijzigen in € 142.352. De raming voor grondwerken bedraagt € 2.533.763. De raming voor aanleg voorzieningen bedraagt € 8.224.966. De raming voor tijdelijk beheer is verlaagd naar € 50.000. Voor de verwachte kosten van planschade zijn geraamd op € 545.455. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Bodemsanering en grondwerken</u>. Er zijn nadere gegevens beschikbaar omtrent de verwachte saneringskosten. Deze bedragen € 147.319 i.p.v. € 50.000. De post grondwerken is opgesplitst naar “grondwerken onder de hoofdinfrastructuur” en “grondwerken overig terrein”. De post grondwerken neemt toe, doordat de kosten van “grondwerken onder de hoofdinfrastructuur” voorheen opgenomen waren bij de post “aanleg voorzieningen”. Deze post neemt af. De kosten voor grondwerken bedragen € 2.230.087 i.p.v. € 1.654.254. De totale kosten voor bodemsanering en grondwerken bedragen € 2.377.406 i.p.v. € 1.704.254. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Toegevoegd is een bijlage (6) met de saneringsgegevens en de raming van de grondwerken.
<ul style="list-style-type: none"> De invulling van de plankostenscan is bijgesteld. Voor de plankosten is een bedrag opgenomen van € 4.408.726. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Aanleg voorzieningen</u>. De post voorzieningen is gewijzigd als gevolg van het verschuiven van de “grondwerken onder hoofdinfrastructuur” en de aanpassing van de exploitatieplangrens. Tevens is een deel van de historische kosten vervallen. De kosten van civieltechnische kunstwerken zijn voor 407/550^e opgenomen. De totale kosten bedragen € 7.297.504 i.p.v. € 9.402.416. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Toegevoegd is een

	<p>drietal bijlagen (7-1, 7-2 en 7-3) met een nadere onderbouwing van de kosten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> De doorbelasting vanuit de Nota Kostenverhaal aan het exploitatieplan Zuiderloo is gecorrigeerd voor de 73 gerealiseerde woningen. De kosten bedragen € 1.913.780 i.p.v. € 2.206.664. 	<ul style="list-style-type: none"> <u>Plankosten</u>. De historische plankosten zijn vervallen. Dit is een afname van € 4.287.011. De plankostenscan voor de nog te realiseren plankosten is aangepast. Voor deze kosten bedraagt de raming € 4.188.548 i.p.v. € 3.245.154. Per saldo bedraagt de post plankosten € 4.188.548 i.p.v. € 7.532.165. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Bijlage 8 van het exploitatieplan bevat de plankostenscan.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Tijdelijk beheer</u>. De kosten voor tijdelijk beheer zijn aangepast. Een gedeelte van de historische kosten zijn vervallen en de raming voor de nog te maken kosten is herijkt. De totale kosten bedragen € 72.712 i.p.v. 280.306. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. In de tekst is een nadere toelichting opgenomen.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Planschade vergoedingen</u>. Een gedeelte van de historische kosten is vervallen. Deze bedragen € 37.081 i.p.v. € 107.782. De uitgangspunten voor de raming van de mogelijke planschade zijn aangepast. Voor de prognose is een bedrag geraamd van € 545.455 i.p.v. € 280.822. De totale kosten bedragen € 582.536 i.p.v. € 388.604. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. In de bijlage (9) is een toelichting opgenomen.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Rentelasten</u>. De rentelasten nemen af als gevolg van het aanpassen van de posten in de exploitatieopzet. De rentelasten over de reeds gemaakte kosten bedragen € 23.330 i.p.v. € 2.316.738. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor.
	<ul style="list-style-type: none"> <u>Opbrengsten</u>: De opbrengsten zijn aangepast. Niet meer meegenomen worden "subsidies en bijdragen van

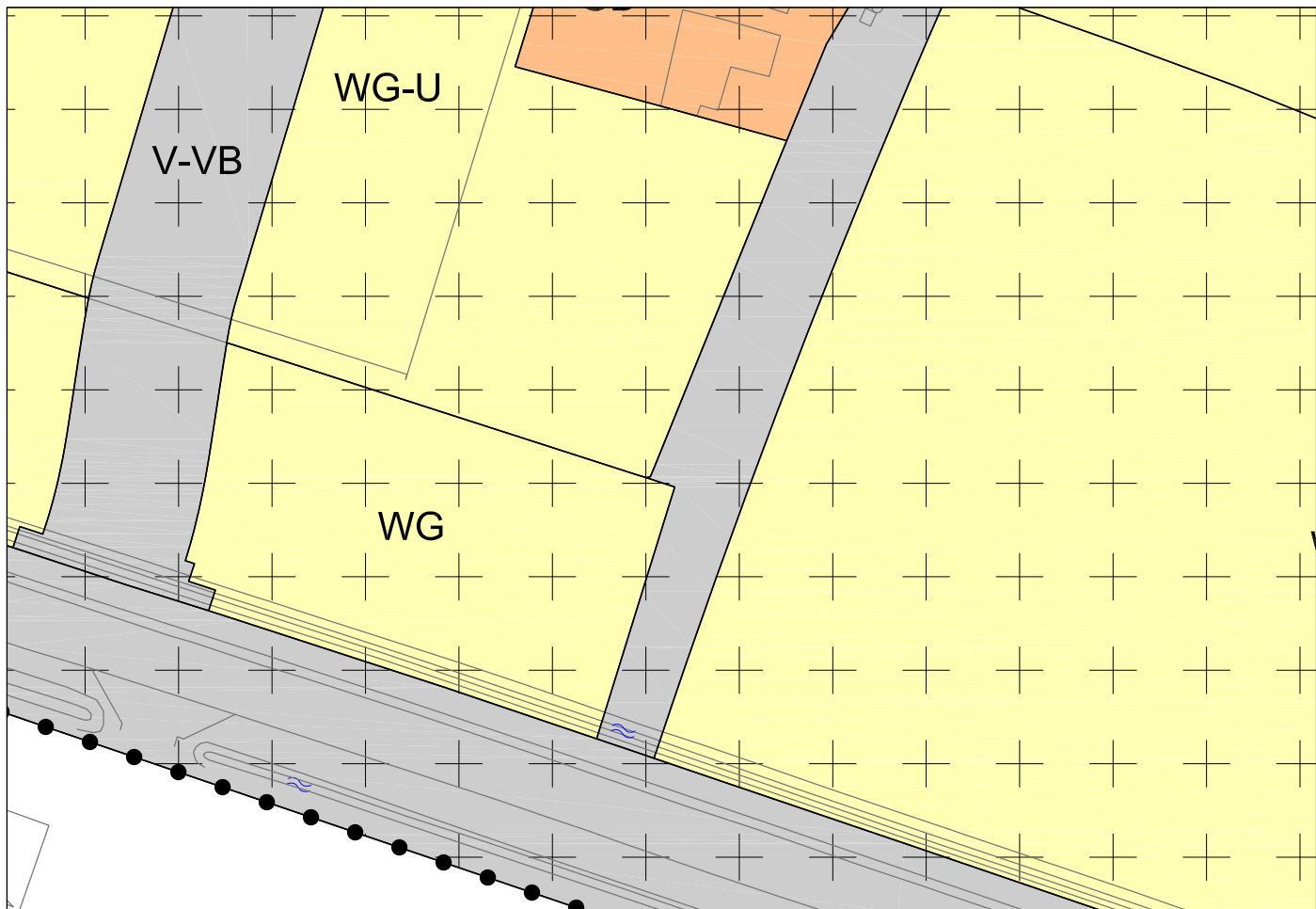
	<p>derden” en “opbrengsten als gevolg van in exploitatie te brengen gronden”. Dit is een nominale verlaging van in totaal € 96.242. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Als gevolg van de bijstelling van het programma naar 407 i.p.v. 477 woningen nemen de verwachte grondopbrengsten af met € 6.118.750 tot € 35.707.500 i.p.v. € 41.826.250</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegd is een bijlage (10) met een nadere onderbouwing van de opbrengsten. De tekst van alinea 4.6.2 en 4.6.3 is vervallen.
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Vaststelling maximaal verhaalbare kosten:</u> De berekening vindt plaats op netto contante waarde 1-1-2016 i.p.v. 1-7-2015. De opbrengsten zijn hogere dan de kosten. De volledige kosten kunnen verhaald worden.
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Omslagmethode.</u> Als gevolg van de bijstelling van het aantal woningen wijzigt het aantal gewogen eenheden. Bijlage 10 geeft hiertoe de onderbouwing.
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Exploitatiebijdrage.</u> De exploitatiebijdrage is gewijzigd door aanpassingen in het exploitatieplangebied, de kosten en de opbrengsten. De bruto exploitatiebijdrage per gewogen eenheid bedraagt € 60.471 netto contante waarde per 1-1-2016 i.p.v. € 66.342.

Bijlagen:

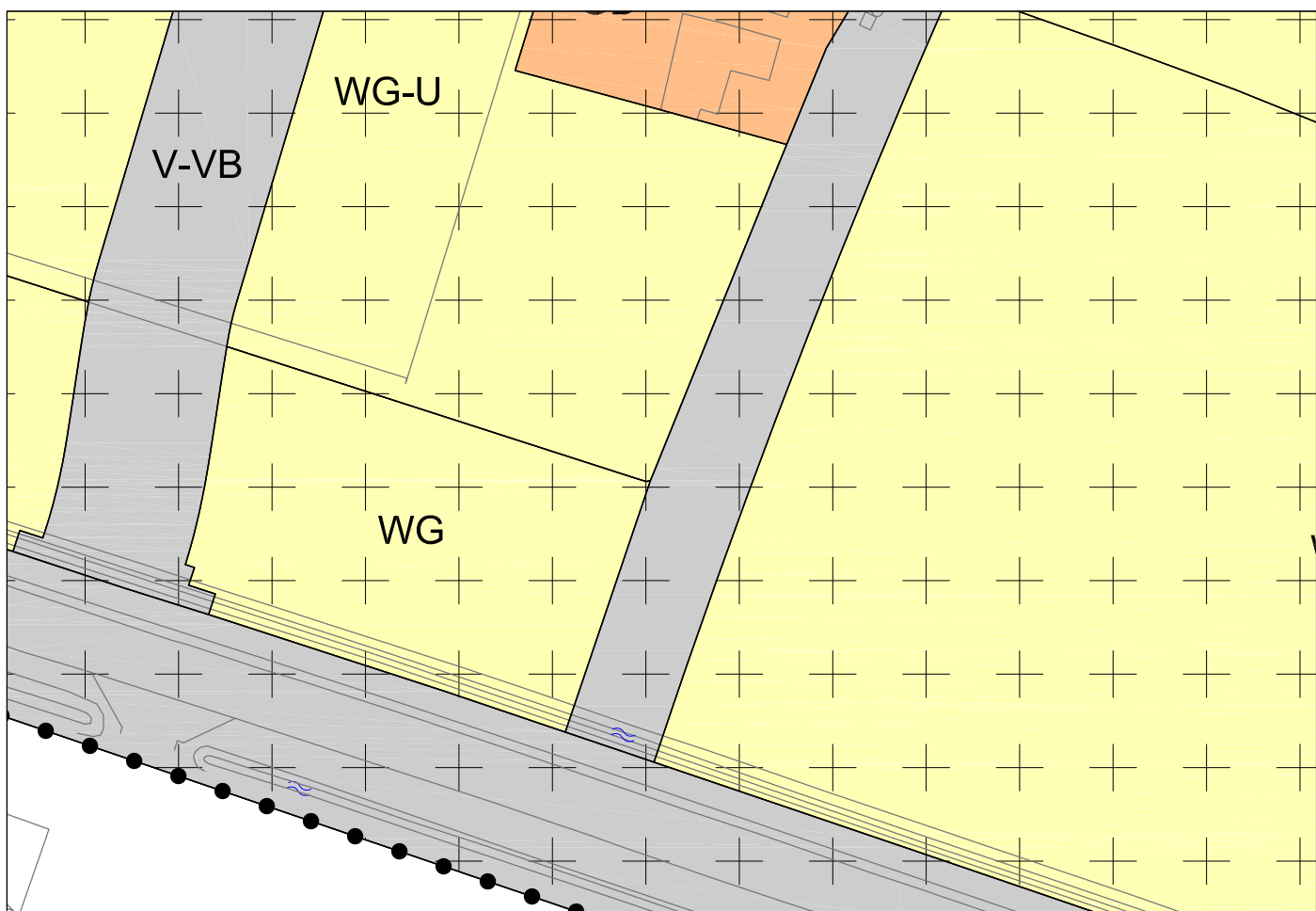
Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • Bijlage 3 van het ontwerp exploitatieplan is komen te vervallen.

	<p>Er is geen onderscheid meer tussen gronden in Fase 1 en Fase 2 in het exploitatieplan. Bijlage 3, 4, 5 en 6 van het ontwerp exploitatieplan zijn omgenummerd als gevolg van het vervallen en toevoegen van bijlagen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Toegevoegd zijn: <ul style="list-style-type: none"> - bijlage 4: Onderbouwing sloopkosten - bijlage 5: Onderbouwing onderzoekskosten - bijlage 6: Onderbouwing bodemsanering en grondwerken - bijlage 7-1: Onderbouwing aanleg voorzieningen - bijlage 7-2 onderbouwing hoofdinfrastructuur - bijlage 7-3 onderbouwing regulier - bijlage 8: Plankostenscan (was bijlage 5) - bijlage 9: Onderbouwing planschaderaming - bijlage 10: Onderbouwing programma en opbrengsten - bijlage 11: Kasstroomoverzicht (was bijlage 6)

1. Fietsstraat

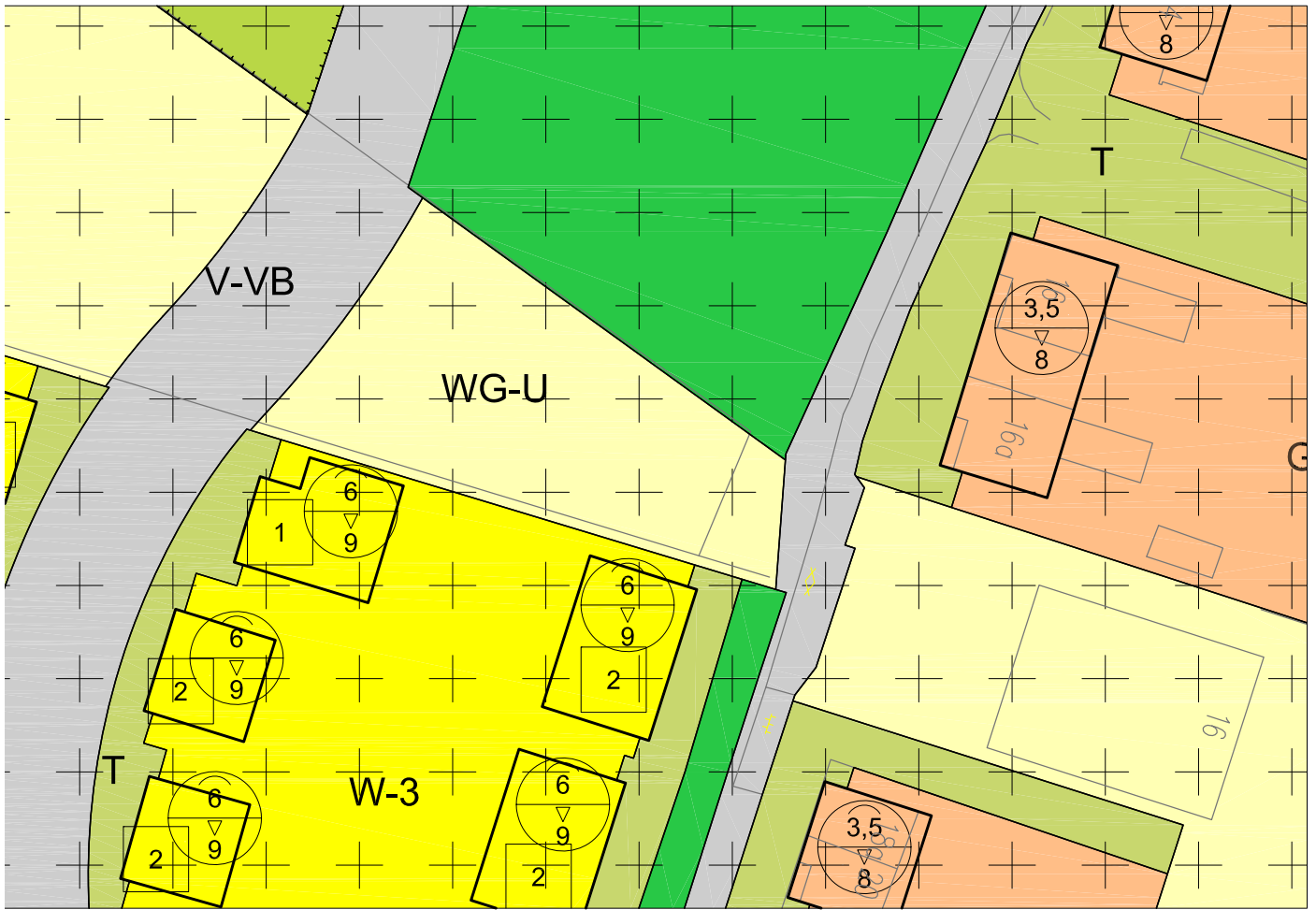


oud

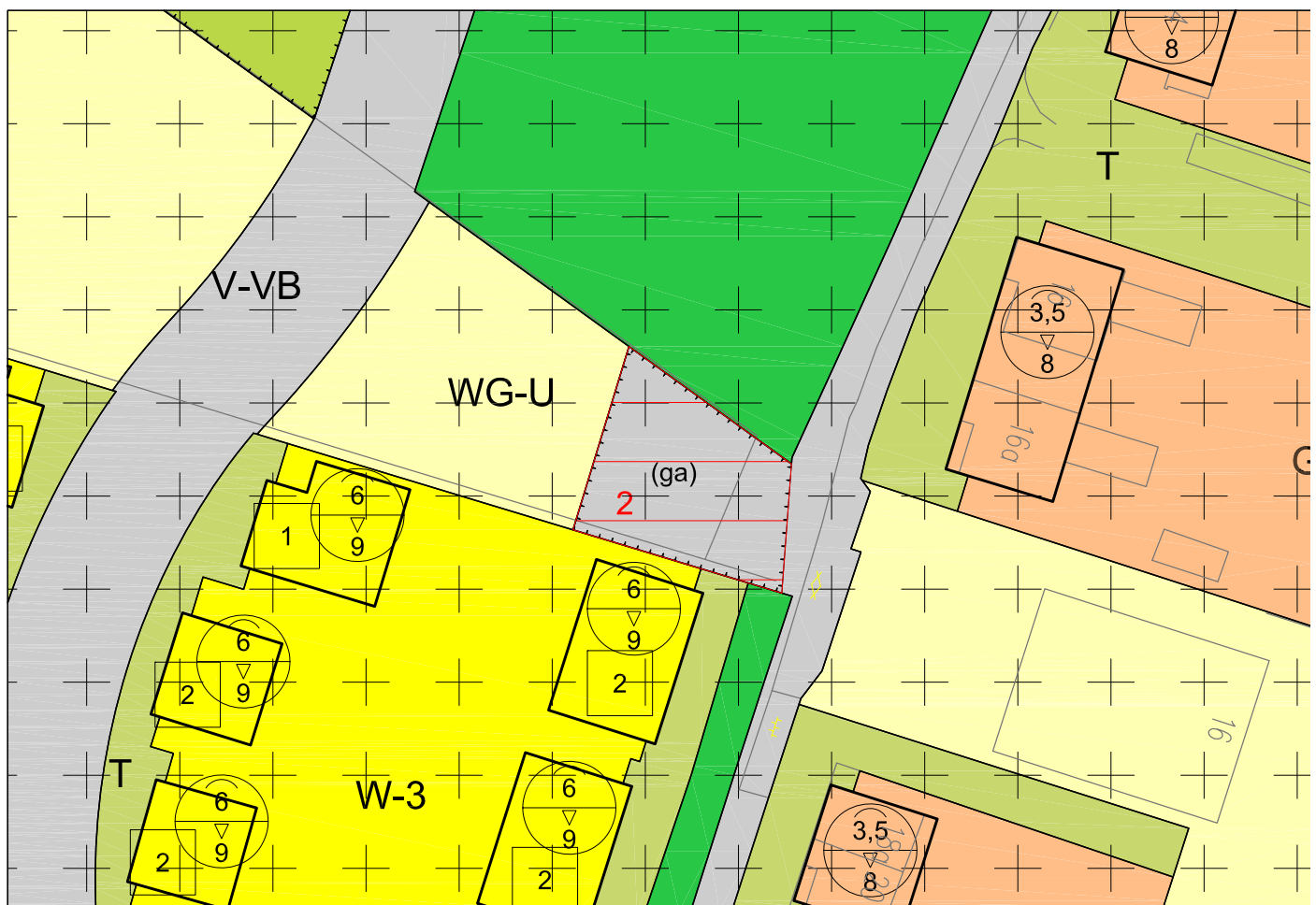


nieuw

2. Garageboxen

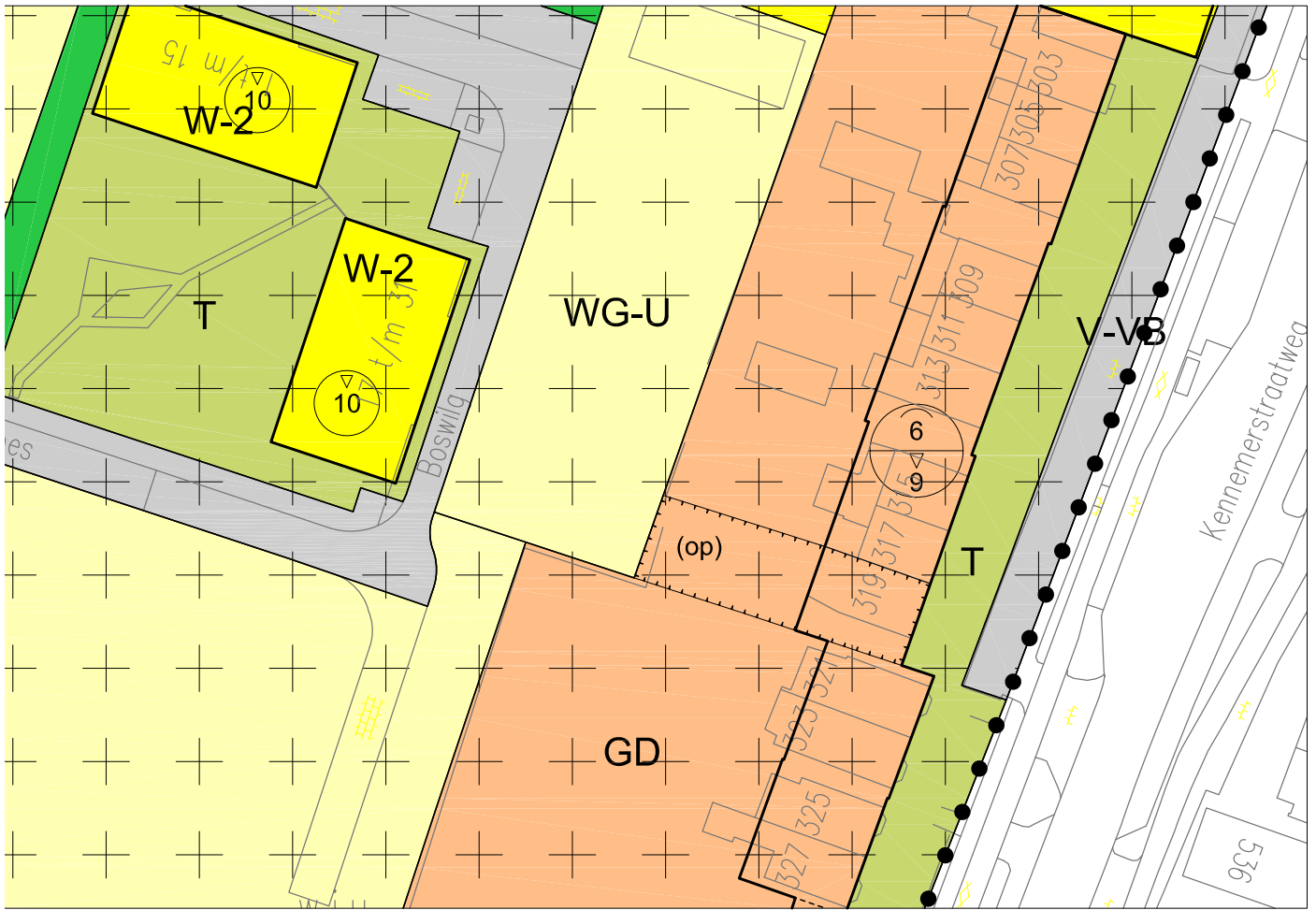


oud

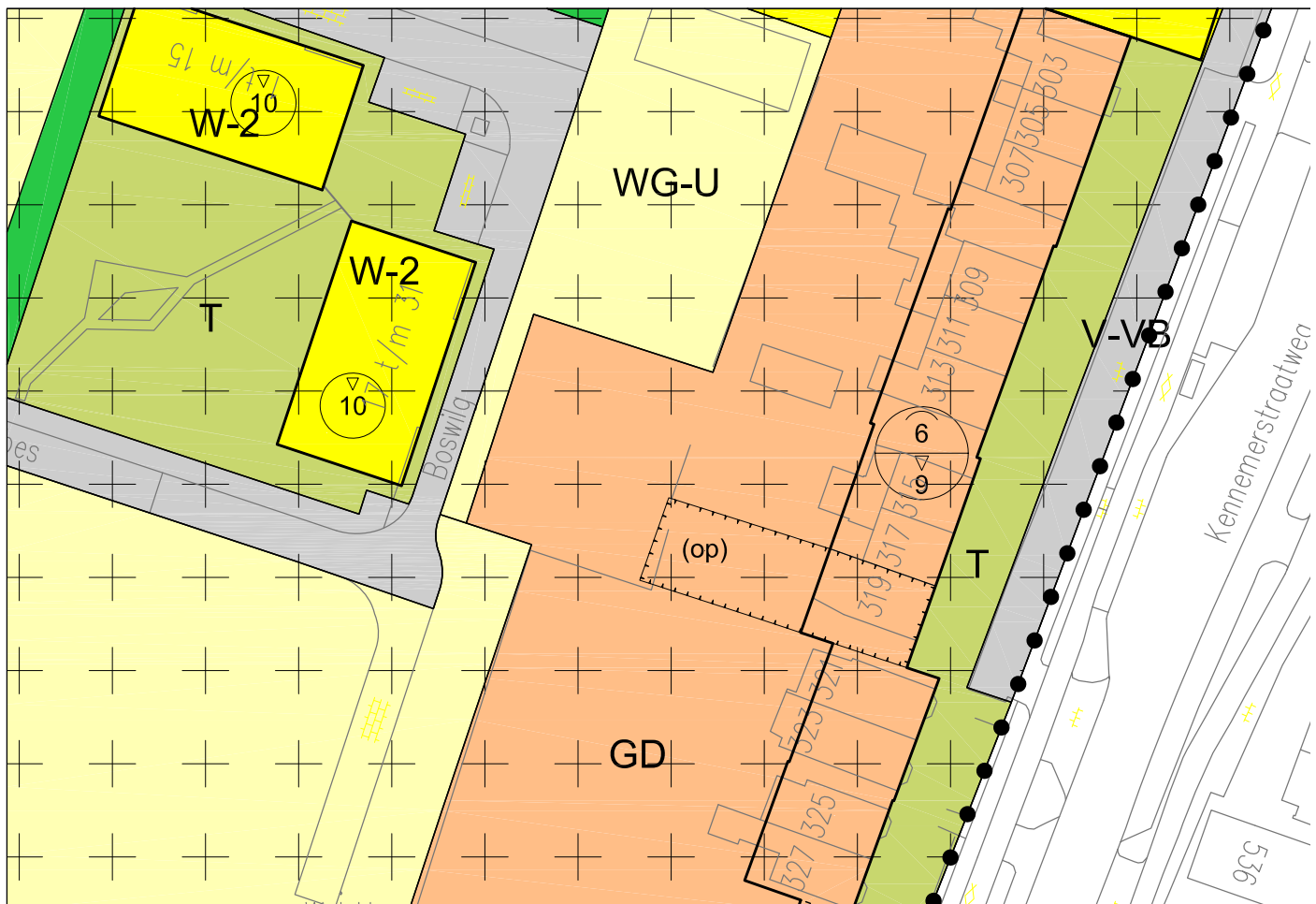


nieuw

3. Putkerperceel



oud



nieuw

4. Groenstructuur 1

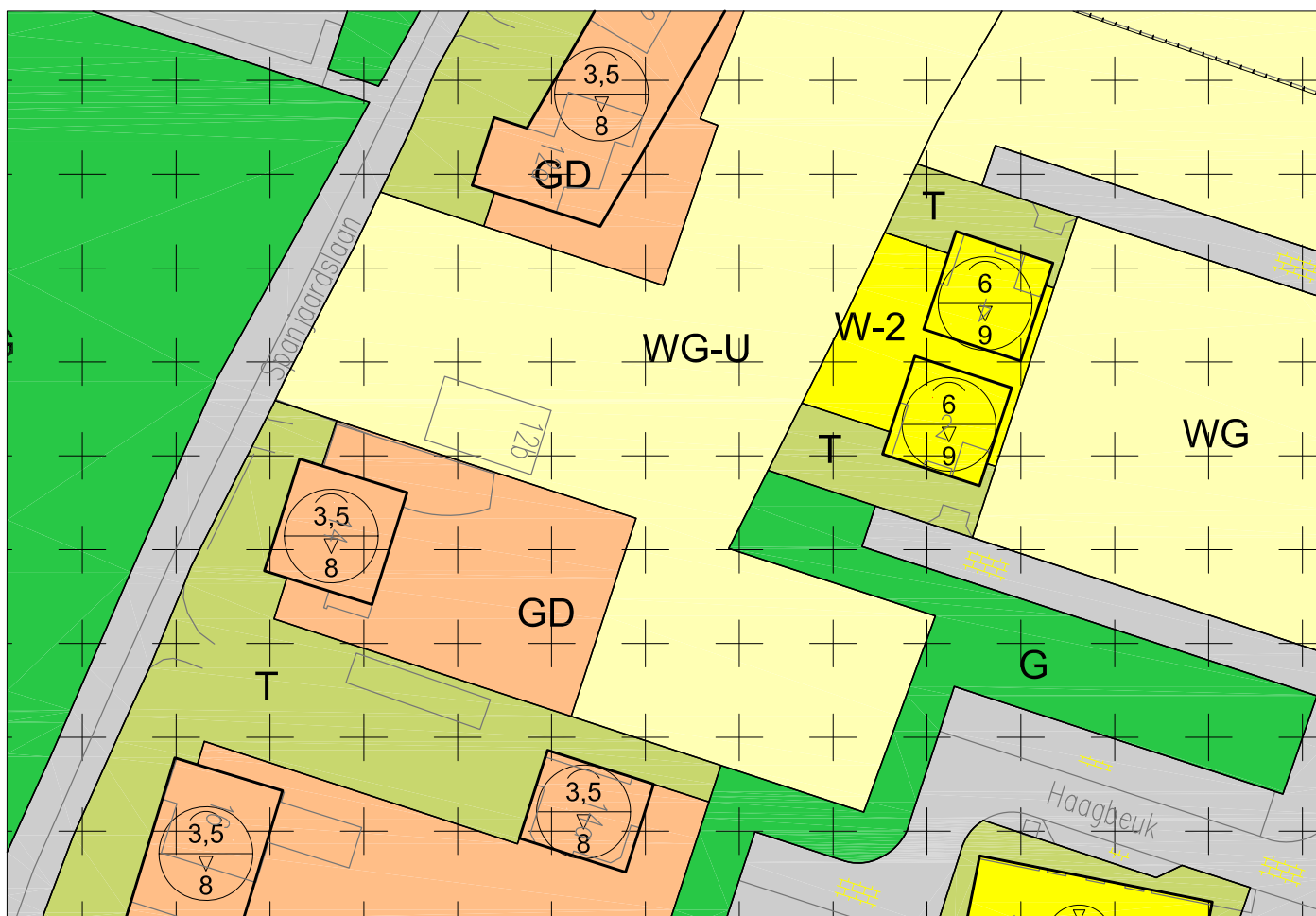


oud

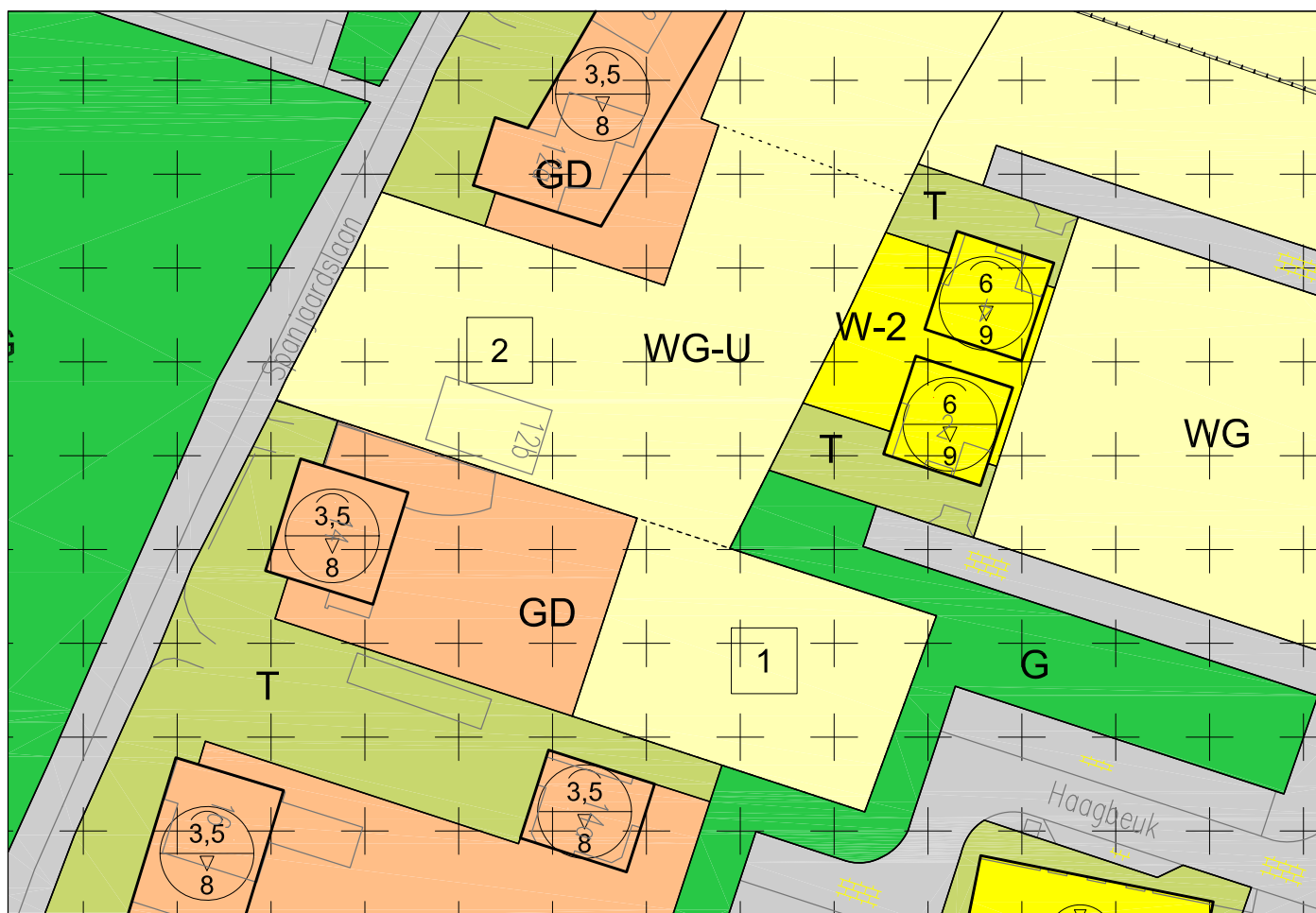


nieuw

5. Woningaantal

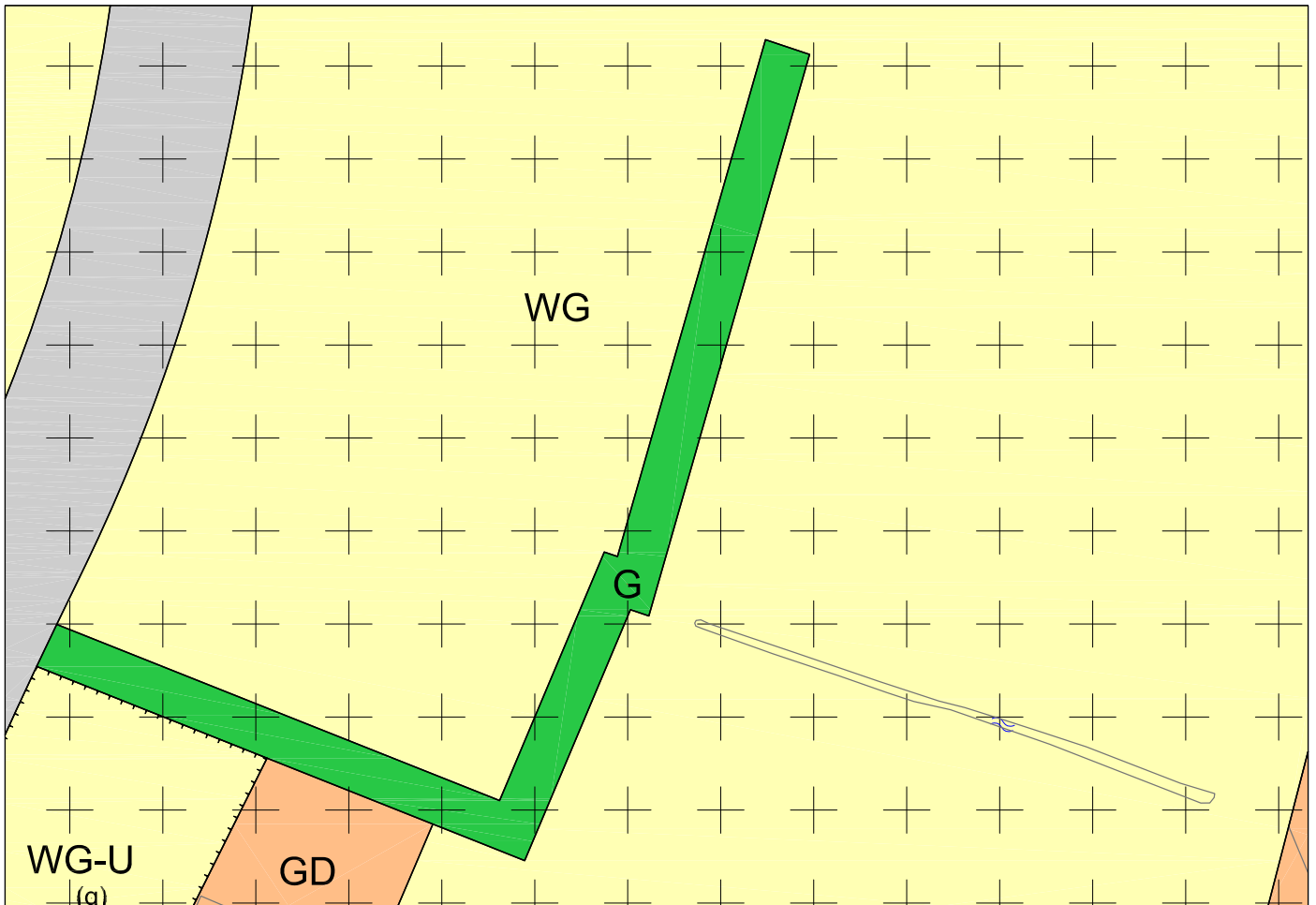


oud

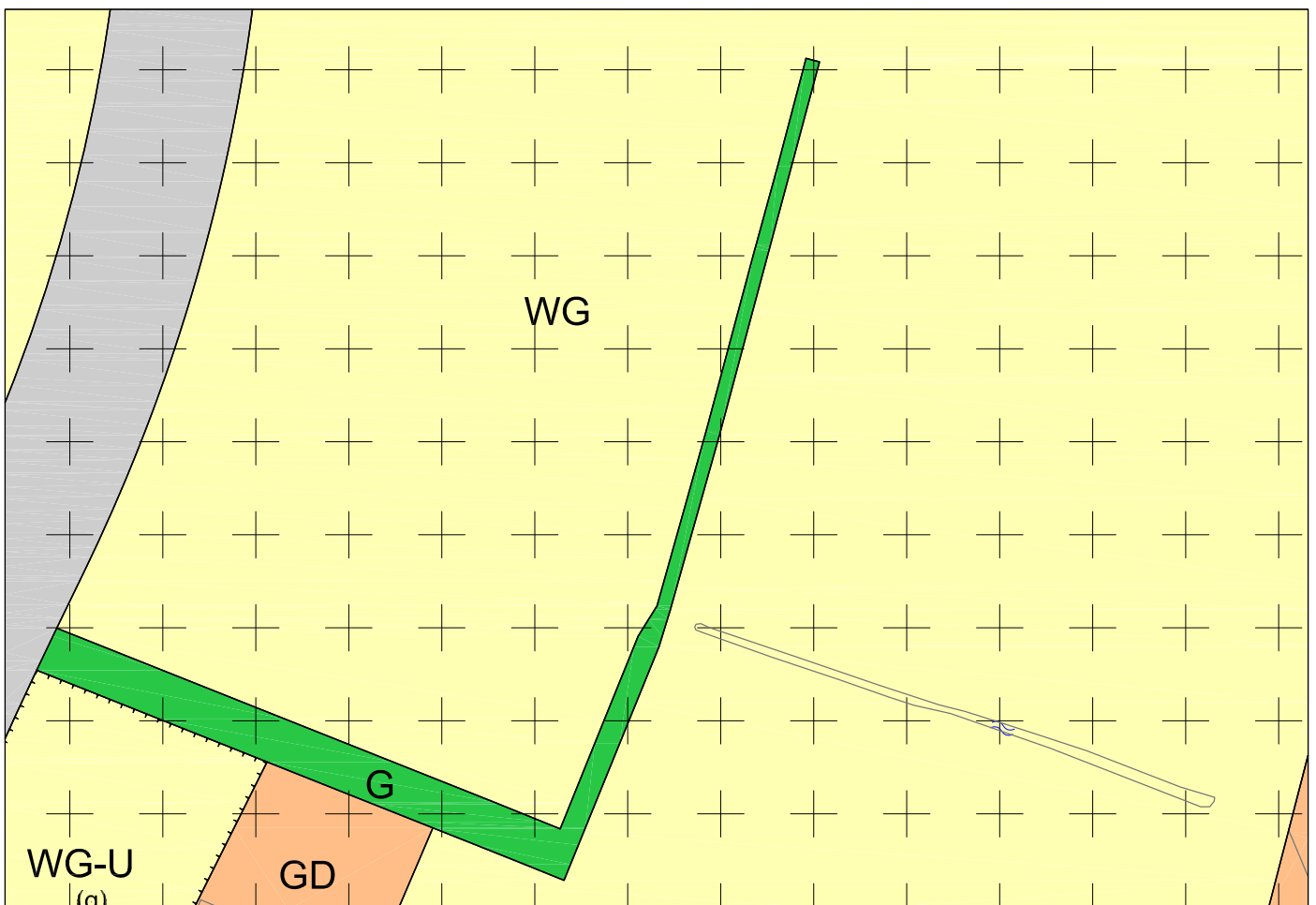


nieuw

6. Groenstructuur 2

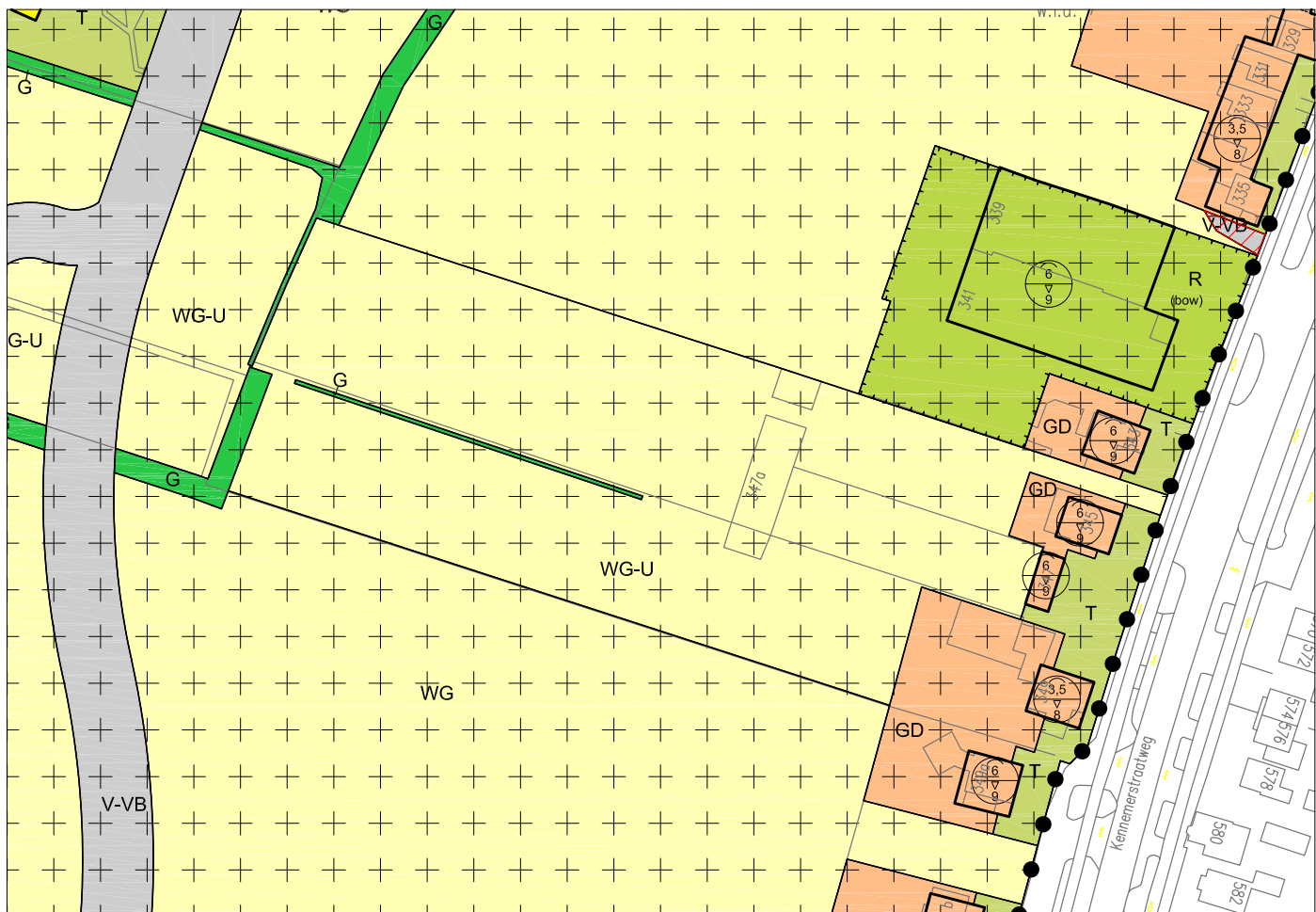


oud

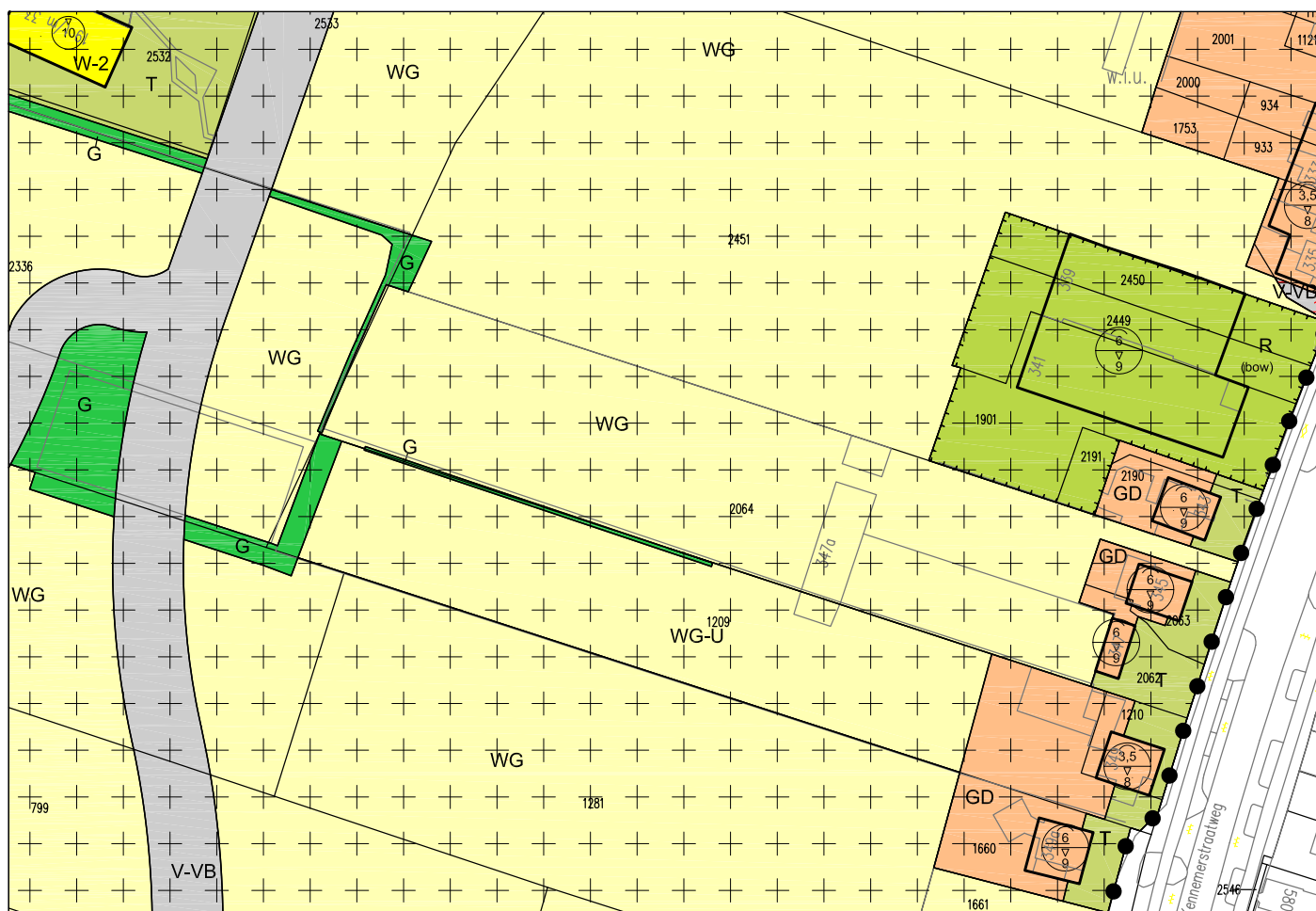


nieuw

7. perceel E nr. 2064 WG-U naar WG

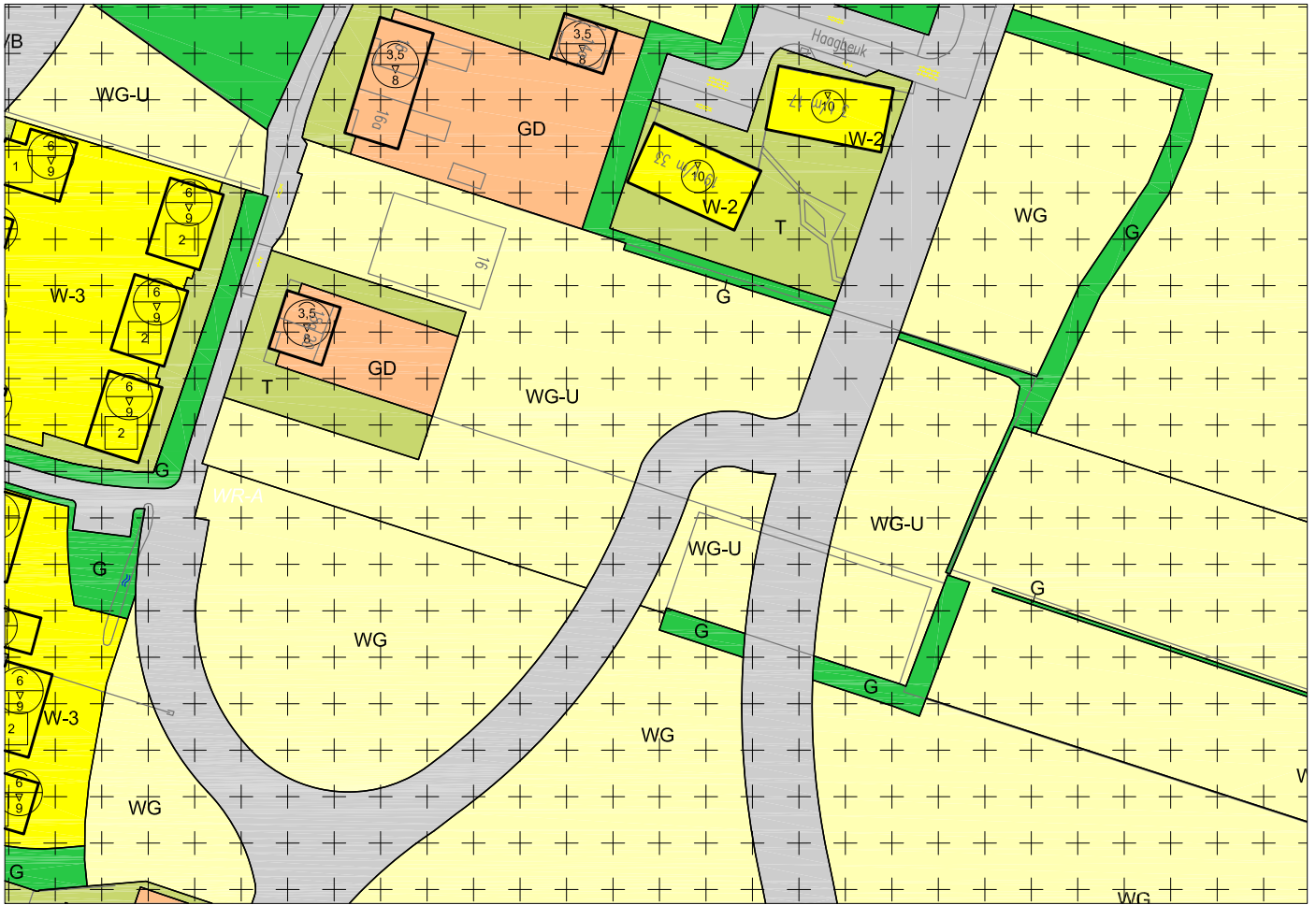


oud

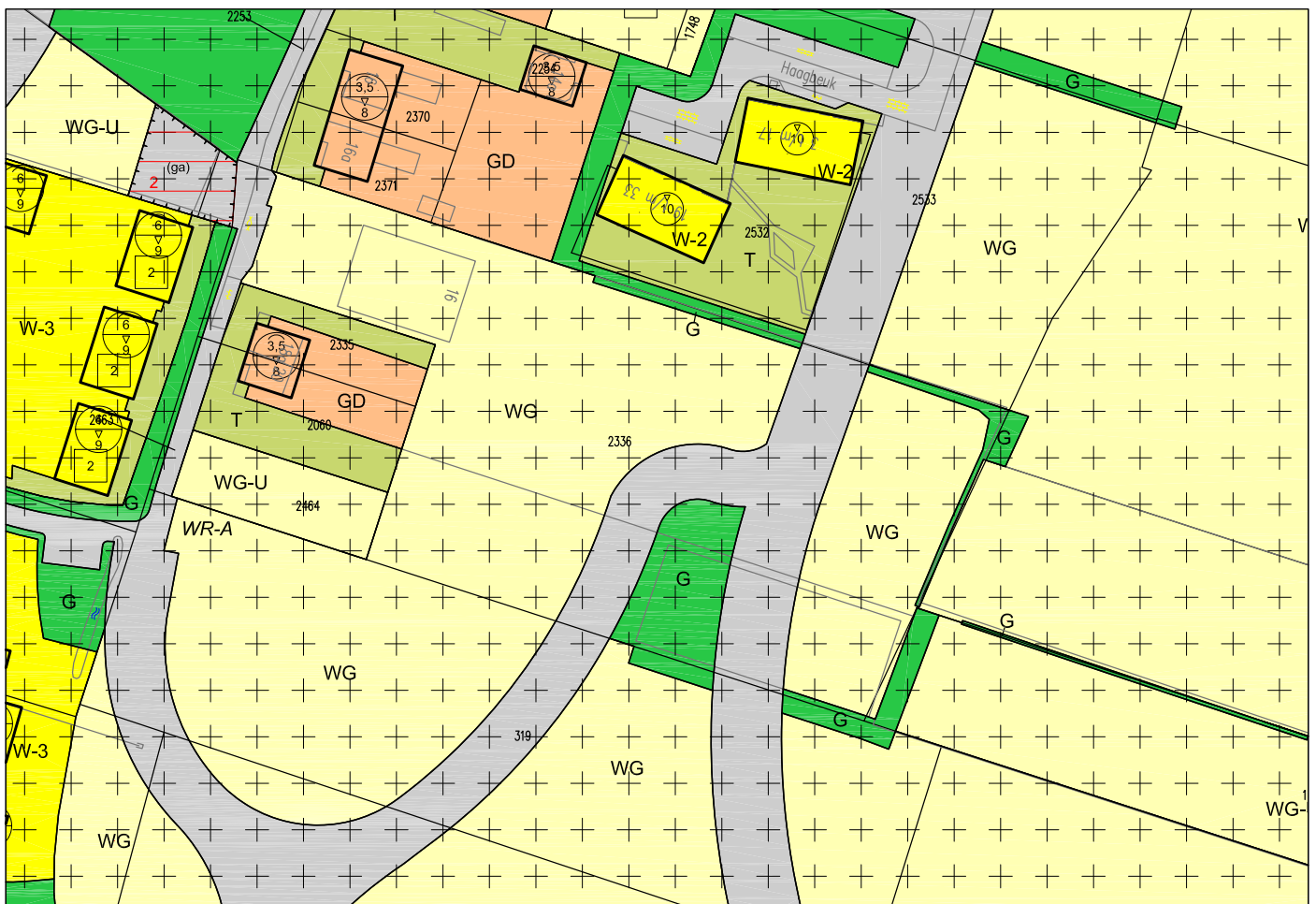


nieuw

8, 9. perceel E nr 2336 WG-U naar WG, lus WG-U naar G

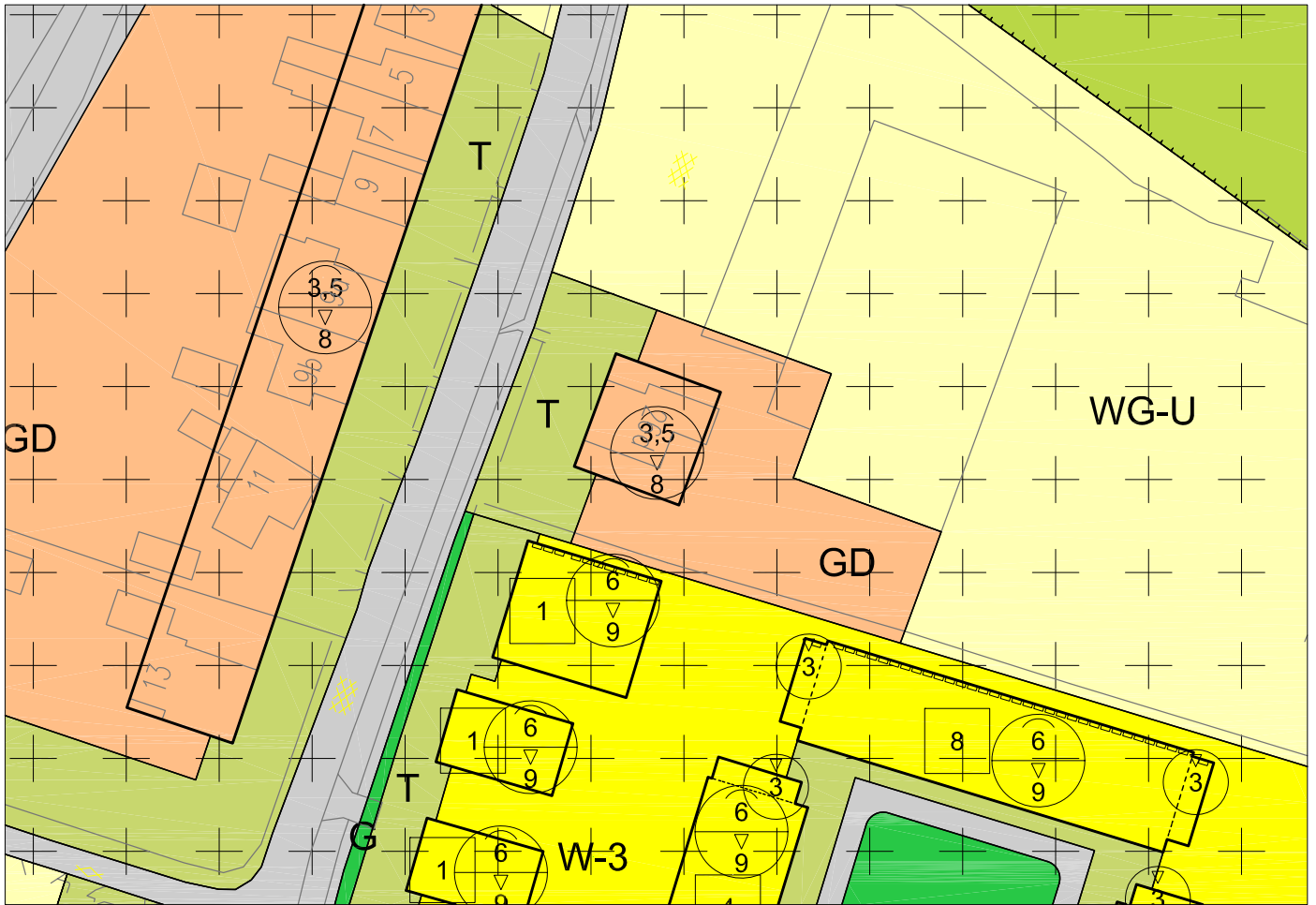


oud

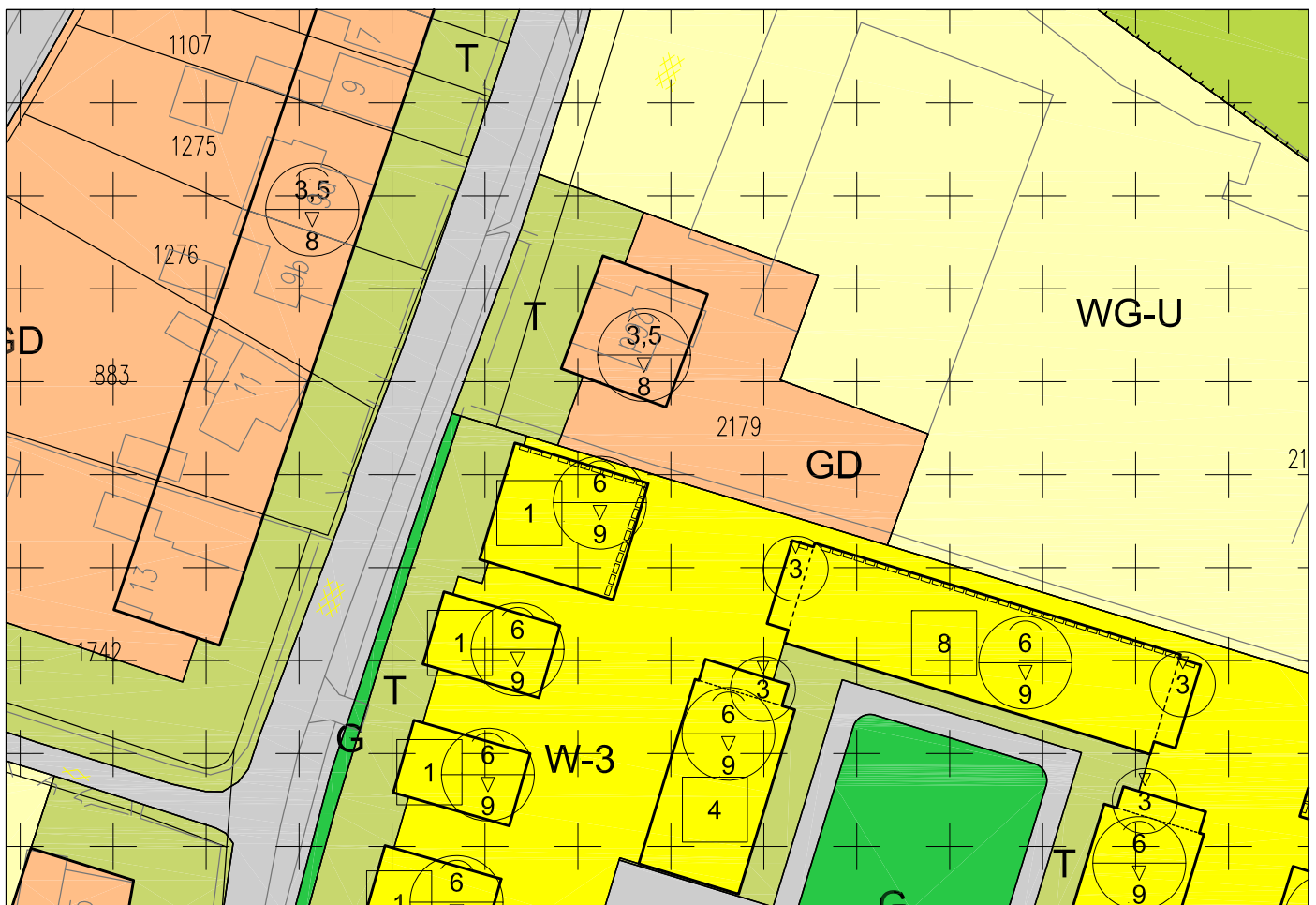


nieuw

10. direct ten zuiden van de Hoogeweg 26D voorzien van gevellijn

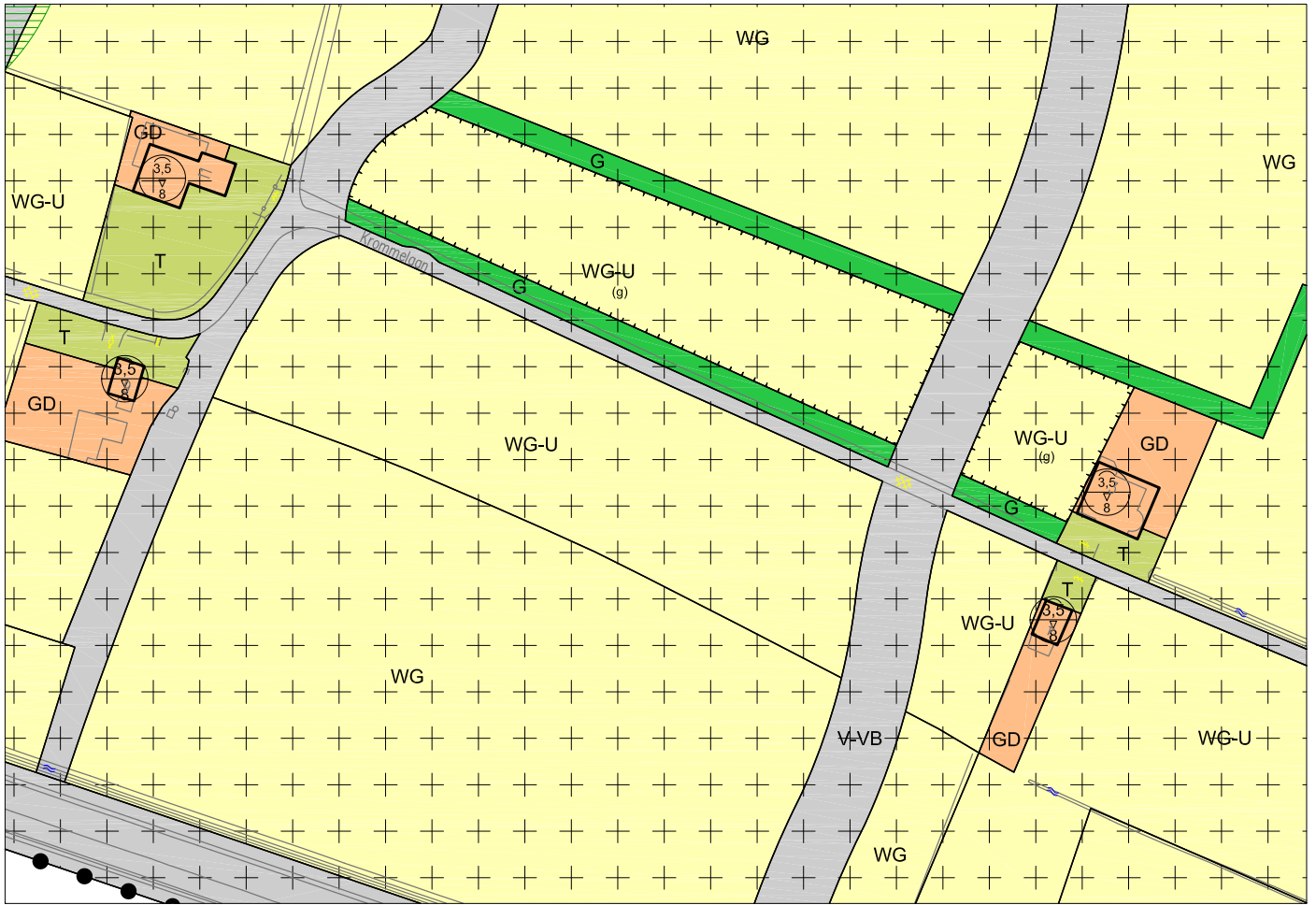


oud



nieuw

11. perceel E nrs. 1862 en 1863 WG-U naar WG, perceel E nr 1997 van V-Vb naar WG



oud



nieuw

12. perceel E nrs. 2562, 2563 en 2564 WG-U naar WG



oud



nieuw