

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Zuiderloo en exploitatieplan Zuiderloo
nummer agendapunt **15**, in de raadsvergadering van maandag 7 december 2015
nummer besluit 58

De raad van de gemeente Heiloo,

- Gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders van 1 september 2015

Besluit:

1. De Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Zuiderloo en ontwerp exploitatieplan Zuiderloo vast te stellen;
2. De complete staat van wijzigingen van ontwerp naar bestemmingsplan en exploitatieplan Zuiderloo naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en ambtshalve vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Zuiderloo en het exploitatieplan Zuiderloo vast te stellen overeenkomstig het raadsvoorstel met inachtneming van de onder de punt 2 aangehaalde staat van wijzigingen;
4. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van de beide documenten bekend te maken langs elektronische weg, in de Uitkijkpost en in de Staatscourant;
5. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van de beide documenten met bijbehorende stukken aansluitend elektronisch, alsmede in papieren vorm beschikbaar te stellen en gedurende een periode van zes weken vrij te geven voor beroep.
6. Nieuwe uitwerkingsplannen incl. lijst van onderbouwde afwijkingen aan de commissie OR ter bespreking voor te leggen als voorgenomen besluit, opdat zij een advies kan geven aan het college. Als het college wil afwijken van het advies, zal het college het voorgenomen besluit nogmaals voorleggen aan de commissie OR.
7. Gelijkzeitig, indien nodig, het exploitatieplan hierop aan te passen en mede te bespreken,
8. Conform de huidige woonvisie het bestemmingsplan Zuiderloo te ontwikkelen met het streven naar een invulling in woningcategorieverdeling van 40 (25+15) – 30 – 30 en Timpaan hiervan overeenkomstig gemaakte afspraken vrij te stellen.
9. Als het college redenen heeft om van het gestelde onder 8 af te wijken, zal het de raad hiervoor gemotiveerd voorstellen doen waarna de raad van dit streven kan afwijken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van maandag 7 december 2015.

Mevrouw G.A. Beekma
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Zuiderloo.

Gedurende een termijn van zes weken (van 4 juni 2015 tot en met 15 juli 2015) is een aantal zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend.

In onderstaande tabel worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 1) en voorzien van een beantwoording van de gemeente(kolom 2). De beantwoording van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of en in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan (kolom 3). In kolom 4 staat tenslotte wat dit betekent voor zowel het bestemmings- dan wel het exploitatieplan.

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
1. Loomans Advocaten Namens N.J. Hoebe Beleggingen en Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V. Postbus 2310 1620 EH Hoorn (I 15-007898, ingekomen 15-7-15)			
Het perceel Kennemerstraatweg 347 is in het ontwerp-bestemmingsplan aangewezen als 'woongebied – uit te werken'. Voor het overgrote deel	Voor de te ontwikkelen woongebieden zijn inderdaad de bestemmingen Woongebied – WG-	De zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan en exploitatieplan.	Op de verbeelding wordt voor het perceel sectie E nr. 2064 in plaats van een WG-U- bestemming een

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
van het plangebied geldt echter een woonbestemming met een directe bouwtitel. Reden voor dit onderscheid is, dat met cliënten geen anterieure overeenkomst is gesloten. Dat is echter geen ruimtelijk argument op grond waarvan dit onderscheid in bestemming is gerechtvaardigd.	en Woongebied- uit te werken – WG-U opgenomen. De toedeling van deze bestemmingen kent een directe relatie met de grondpositie van de gemeente. Waar er vanuit deze grondpositie of middels gesloten overeenkomsten afspraken zijn gemaakt over woningbouwprogramma, verkaveling en ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving is de bestemming Woongebied (directe bouwtitel) opgenomen. Nader overleg heeft geleid tot het alsnog opnemen van een bestemming 'Woongebied -WG-'.		bestemming 'Woondoeleinden -WG-' opgenomen. Het exploitatieplan wordt dientengevolge eveneens aangepast.
Zolang de bestemming nog niet is uitgewerkt blijft feitelijk de bedrijfsbestemming staan (overgangsrecht). Dat heeft weer consequenties voor de afstand die de omliggende bebouwing zou moeten aanhouden. Voor de planontwikkeling in zoverre onlogisch.	Het is niet zo, dat, zolang de WG-U-bestemming nog niet is uitgewerkt de feitelijke bedrijfsbestemming blijft bestaan. Voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening dient uitgegaan te worden van de beoogde eindsituatie. In die eindsituatie is de strijdigheid weg bestemd. Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>In het thans nog geldende bestemmingsplan Zuiderloo 2005 heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (bedrijven categorie 1 en 2) en tevens voor een bronbemaalingsbedrijf. Het bronbemaalingsbedrijf heeft een aantal jaren terug haar activiteiten ter plaatse beëindigd; het is niet waarschijnlijk dat een dergelijk specifiek bedrijf zich daar (weer) gaat vestigen.</p> <p>Bedrijven uit de categorieën 1 en 2 kunnen in een gemengd gebied worden beschouwd als passend in of nabij een woonomgeving.</p>		
<p>De voorziene te betalen exploitatiebijdrage voor 17 woningen maakt de ontwikkeling feitelijk onmogelijk en daarmee is het bestemmingsplan voor dit perceel economisch niet uitvoerbaar. Het primaire standpunt van cliënten is daarom dat de bedrijfsbestemming moet worden gehandhaafd. Subsidiair is het standpunt dat de betreffende bestemming niet een uit te werken woonbestemming moet</p>	<p>De exploitatieplanbijdrage is berekend conform de wettelijke regels in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bijdrage is ook in lijn met de financiële afspraken welke ten grondslag liggen aan plannen die nu in de realisatiefase zijn. De veronderstelling dat het niet financieel haalbaar zou zijn blijkt uit de praktijk onjuist te zijn. Het staat partijen uiteraard vrij de gronden te verkopen en de planrealisatie aan</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
zijn, maar een 'gewone' woonbestemming.	<p>derden over te laten. Het opnemen van een bedrijfsbestemming is niet opportuun en ook niet in lijn met de ontwikkelingsvisie op het gebied. Het is ook niet voor niets, dat Deen Vastgoed Ontwikkeling B.V. met N.J. Hoebe Beleggingen B.V. een ontwikkelovereenkomst dienaangaande heeft gesloten. In lijn met de inspraakreactie van 31 maart 2015 hebben de huidige eigenaar en de betrokken ontwikkelaar in diverse overlegsituaties met de gemeente ook duidelijk de intentie uitgesproken om ter plaatse woningbouw te ontwikkelen. Wij hebben goede verwachtingen dat planrealisatie overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan alsnog van de grond komt.</p>		
In de toelichting op het bestemming zijn de cijfers die in het kader van de berekening van de regionale behoefte worden gebruikt, achterhaald. In het licht van de huidige situatie op de woningmarkt zijn deze niet meer realistisch.	<p>Wij veronderstellen, dat hiermee verwezen wordt naar paragraaf 3.3.1, Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar.</p> <p>De cijfers die in het kader van de regionale behoefte zijn gebruikt zijn nog steeds van toepassing. Hierover zijn afspraken gemaakt</p>	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	die zijn vastgelegd het Regionaal Actie Programma regio Alkmaar (RAP). Deze afspraken zijn nog van kracht. Inmiddels is er door de provincie wel een nieuwe huishoudensprognose opgesteld. De nieuwe prognose geeft geen aanleiding om het huidige RAP versneld te actualiseren. De verwachting is dat in de loop van 2016 een nieuw RAP wordt opgesteld.		
In artikel 15.2.2 sub f van de regels is de bouwhoogte van een hoofdgebouw beperkt tot 10 meter. Mede gelet op de maximaal toegestane goothoogte van 7.5 meter dient de maximale bouwhoogte 11 meter te worden.	Een maximale bouwhoogte van 10 meter achten wij voldoende voor het ontwerpen van een voldoende ruim woonhuis. Met toepassing van de algemene afwijkingsregels is het in bijzondere gevallen mogelijk 10% af te wijken van deze maatvoering.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Artikel 20.4 sub b (met betrekking tot parkeren) is rechtsonzeker. Een parkeernorm dient concreet in het bestemmingsplan te worden opgenomen.	Artikel 3.1.2, lid 2 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan regels bevat waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid, afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. De	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>planregel kan op grond hiervan volstaan met een bepaling die verplicht in voldoende parkeerruimte bij een nieuw bouwplan of functiewijziging. Het is dus niet zo dat een bestemmingsplan concreet parkeernormen moet bevatten. Omdat een bestemmingsplan in de tijd gezien een statisch instrument is hebben wij gekozen te verwijzen naar het afzonderlijk daarvoor vastgestelde beleid.</p>		
<i>Exploitatieplan</i>			
<p>Als gevolg van het ontbreken van een feitelijke opname en het daardoor kunnen vaststellen van de gebruiksmogelijkheden is de taxatie op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen. De taxatie dient daarom buiten beschouwing te worden gelaten.</p>	<p>Volgens artikel 6.13.1.c Wro dient de inbrengwaarde te worden vastgesteld conform de artikelen 40b t/m 40f Ontheffingswet. Het is daarbij niet ongebruikelijk om de inbrengwaarde te bepalen op basis van een zgn. geveltaxatie. In paragraaf 2.1. van het taxatierapport staat vermeld dat de percelen niet zijn betreden doch zijn opgenomen vanaf de openbare weg (zgn. geveltaxatie). Door de opname vanaf de openbare weg heeft de taxateur het betreffende vastgoed niet nauwkeurig kunnen</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>opnemen. Bij een “gewone taxatie” zou dit onzorgvuldig genoemd kunnen worden. Bij een geveltaxatie is dit een gebruikelijke methode en dus niet onzorgvuldig te noemen. Een dergelijke werkwijze is niet uitgesloten conform de bepalingen van de Wro.</p>		
<p>De inbrengwaarde van de gronden van cliënten is veel te laag. Deze inbrengwaarde dient tenminste € 175,-- per vierkante meter te zijn. Daarmee is dus ook de totale inbrengwaarde van alle gronden in het plangebied onjuist.</p>	<p>Bij het bepalen van de waarde is de taxateur uitgegaan van de hoogste waarde op basis van de “oude” bedrijfsbestemming. Daarbij is rekening gehouden met de gebruiksmogelijkheden, de ligging en de ontsluiting. Indien zou worden uitgegaan van een onbebouwd bedrijfsterrein dienen de sloopkosten (asbest!), de bodemvervuiling en het renteverlies verrekend te worden met de uitgifteprijs. Ook dit geeft geen hogere waarde. Voor de onderbouwing van de inbrengwaarde voor gronden met een woonbestemming wordt verwezen naar paragraaf 3.3. van het taxatierapport.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
Aan hand van een becijfering merkt reclamant op, dat het onduidelijk is met welke vierkante meterprijzen in het exploitatieplan zelf is gewerkt voor het bouw- en woonrijp maken. Dat raakt dus artikel 4.4.4 van de exploitatieopzet.	De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken volgen uit een civieltechnische raming. Deze ontbreekt in het ontwerp exploitatieplan.	De zienswijze is terecht dat het ontwerp exploitatieplan niet volledig duidelijk is over de gehanteerde m ² -prijzen voor bouw- en woonrijp maken.	Het exploitatieplan zal worden aangevuld met een nadere toelichting op de gehanteerde cijfers.
De opstallen bevatten asbest. Dat betekent, dat de kosten die verband houden met de sloop en sanering, voor rekening van de eigenaar komen. Ten onrechte wordt dat niet gecompenseerd.	Conform de wettelijke bepalingen (zie ook de reactie op het 1 ^e punt van de zienswijze exploitatieplan) dient de werkelijke waarde bepaald te worden. Daarbij wordt o.a. ook rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest. De kosten van sloop en sanering hoeven niet gecompenseerd dienen te worden.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Het exploitatieplan werkt met een exploitatiebijdrage van € 66.324,-- per gewogen basiseenheid. Dat bedrag is dermate hoog, dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan daardoor economisch niet uitvoerbaar zijn.	De exploitatiebijdrage is berekend conform de wettelijke regels uit de Wro en het Bro. De stelling dat het bestemmingsplan en het exploitatieplan economisch niet uitvoerbaar zijn is niet correct. Aanvullend vermelden wij dat een aantal financiële uitgangspunten in het ontwerp exploitatieplan ambtshalve zijn aangepast (naar beneden bijgesteld). De exploitatiebijdrage is overeenkomstig aangepast.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
2A. M. Rosenbaum Spanjaardslaan 20 1851 MX Heiloo (I 15-008003, ingekomen 15-7-15)			
Voor de woning van adressant staat thans een historische windsingel met grote bomen (iepen en eiken) met een grote haag daartussen. Mocht als gevolg van wegverbreding deze singel geheel of gedeeltelijk moeten verdwijnen, dan pleit hij, overeenkomstig gemeentelijk beleid, voor herplant van soortgelijke bomen en soortgelijke struiken tussen deze nieuwe bomen.	Het ook in het stedenbouwkundig plan Zuiderloo aangegeven groene lint van noord naar zuid ter hoogte van de (verlengde) Spanjaardslaan is het bestemmingsplan met een Groenbestemming vorm gegeven. De bestaande elementen worden zo veel mogelijk gehandhaafd; nieuwe elementen zullen, indien nodig, worden toegevoegd. De daadwerkelijke invulling van die groenelementen op detailniveau voegt zich evenwel niet in een bestemmingsplan. Bezien zal worden of met de in de zienswijze genoemde 'groen'-wensen van reclamant rekening kan worden gehouden.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Door het realiseren van een doorgaand fietspad over de Spanjaardslaan ontstaat juist een kwetsbare route die er nu niet is. Dat is bovendien niet nodig omdat er al twee goede fietsroutes zijn door Zuiderloo (verlengde van de	Dit onderdeel van de zienswijze is al eerder beantwoord in het kader van de gehouden inspraak Uitwerkingsplan 5 Zuiderloo. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. Deze beantwoording luidt als volgt:	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Breedelaan en het nieuwe fietspad tussen de Spanjaardslaan en de Hoogeweg).</p>	<p><i>'Briefschrijver uit zijn zorg over de veiligheid van (brom)fietsers die straks over de smalle Spanjaardslaan zullen rijden.</i></p> <p><i>De Spanjaardslaan maakt evenwel deel uit van een aangename doorlopende noord-zuidroute voor langzaam verkeer.</i></p> <p><i>Deze verbinding maakt ook deel uit van de uiteindelijke verkeersstructuur in Zuiderloo, zoals die ook is opgenomen in de toelichting op de beide uitwerkingsplannen 5 en 6.</i></p> <p><i>De daarin opgenomen zwarte lijnen geven de linten aan waarover het gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld; de rode lijnen geven de wegen aan waarbinnen de auto ondergeschikt is aan het langzaam verkeer en waar dus uitsluitend gemotoriseerd bestemmingsverkeer is toegestaan.</i></p> <p><i>De door briefschrijver aangehaalde mogelijkheden voor langzaam verkeer in het verlengde van de</i></p>		

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p><i>Breedelaan of via in de uitwerkingsplan 5 opgenomen infrastructuur maken geen deel uit van de genoemde infrastructuur voor langzaam verkeer en kan uit dien hoofde geen vervanger zijn voor de Spanjaardslaan.</i></p> <p><i>De Spanjaardslaan is inderdaad ongeveer drie meter breed, maar zal mede door het nemen van doeltreffende verkeersmaatregelen geschikt zijn als langzaam verkeersroute.'</i></p>		
<p>Het wegprofiel van de Spanjaardslaan (3.50 m breed) blijft smal. Met een dergelijke smalle en ook onoverzichtelijke weg gaan gevaarlijke situaties ontstaan als fiets en auto elkaar willen passeren. Ook geeft adressant aan, dat in de nieuwe situatie er geen gelegenheid meer is voor vrachtauto's om te keren; deze weggebruikers zullen dan een paar honderd meter achteruit moeten rijden om de Zevenhuizerlaan weer te bereiken met alle gevaren van dien.</p>	<p>Aan de overzijde van de schuur Spanjaardslaan 16 zullen wij voor een strook grond direct gelegen aan de Spanjaardslaan een Verkeerbestemming opnemen. Wij streven er naar om binnen de mogelijkheden van die verkeersbestemming een keerlus te maken.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	
<p>Met het realiseren van een doorgaande fietsstraat over de Spanjaardslaan ontstaat een</p>	<p>De totale verkeersintensiteit op de Spanjaardslaan zal heel bescheiden blijven. Door middel</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
gevaarlijke situatie. Dit is in strijd met het verkeersplan 2008 waarin is aangegeven dat de kwetsbare routes moeten worden ontlast. Reclamant verzoekt daarom de Spanjaardslaan doodlopend te houden.	van plaatsing van een paal zal de Spanjaardslaan voor auto's beperkt blijven tot bestemmingsverkeer, bereikbaar vanaf de Zevenhuizerlaan.		
2B. M. Rosenbaum Spanjaardslaan 20 1851 MX Heiloo (I 15-007890, ingekomen 15-7-15)			
<i>Exploitatieplan</i>			
Reclamant is van mening dat de taxatie van zijn perceel E 2464 tegen een veel te lage waarde is opgenomen. Er is geen sprake van een 'houten schuur', maar van een garage die in 2012 getaxeerd is op een waarde die ruim € 20.000,-- hoger ligt dan de nu getaxeerde waarde. Ook de grondwaarde zelf is tegen een veel te laag bedrag opgenomen. De thans opgenomen taxatie moet daarom worden aangepast. Reclamant wil het taxatierapport inzien.	De taxatie is door een onafhankelijk taxateur uitgevoerd. Er is geen aanleiding om de waardering van deze opstal met (onder)grond van totaal afgerond € 100.000,00 aan te passen. Het taxatierapport is een bijlage van het exploitatieplan en heeft ook ter inzage gelegen. Na vaststelling van het exploitatieplan zal dit nogmaals gepubliceerd worden en worden eigenaren geïnformeerd.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
3.			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Janike Haakmeester Advocatuur namens mevrouw A. de Kleuver, Spanjaardslaan 14, C.A. Hageman-Dekker, Spanjaardslaan 12 en J.S. Hageman, Spanjaardslaan 12A Postbus 74 3740 AB Baarn (I 15-007893, ingekomen 15-7-15)</p>			
<p>Het bouwvlak op de verbeelding Spanjaardslaan 14 komt niet overeen met de feitelijke en vergunde situatie. Een deel van deze woning is ten onrechte gelegen buiten het bouwvlak. Verzocht wordt het bouwvlak voor deze woning aan te passen naar een maatvoering 18.8 meter breed en 17.6 meter lengte (zie vergunning 25 april 2006). Ook is de woning feitelijk hoger dan de aangegeven maximale goot- en bouwhoogte van 3.5 respectievelijk 8 meter.</p>	<p>De systematiek van het bestemmingsplan is zodanig dat het hoofdgebouw/de hoofdmassa is gesitueerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak met de daarbij in de regels opgenomen goot- en bouwhoogte. Aan deze hoofdmassa ondergeschikte bijbehorende bouwwerken kunnen binnen de in de regels aangegeven begrenzingen wordt geplaatst op gronden buiten dit bouwvlak.</p> <p>Na raadpleging van het bouwvergunningenarchief voldoet de feitelijke woning aan de maximale goot- en bouwhoogte, zoals dat is aangegeven in het ontwerp-bestemmingsplan.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
De woningen Spanjaardslaan 12 en 12A zijn feitelijk langer (grofweg 15 meter) dan op grond van het bouwvlak (grofweg 14 meter) is toegestaan. Cliënten vinden het wenselijker dat de beide woningen in plaats van één ‘gezamenlijk’ bouwvlak ieder een afzonderlijk bouwvlak krijgen. Verzocht wordt om de beide woningen opnieuw uit te meten en de feitelijke toestand over te nemen in de planregeling en op de verbeelding.	<p>Voor wat betreft de afmetingen van het bouwvlak wordt verwezen naar voorgaande beantwoording.</p> <p>Reclamant beargumenteert niet waarom het wenselijk zou zijn dat de beide woningen een afzonderlijk bouwvlak zouden moeten krijgen. Met de systematiek in het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regelgeving achten wij de planologische verantwoording van de beide woningen afdoende geregeld.</p>	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Reclamant kan zich niet vinden in de bestemming ‘Verkeer’ die is gegeven aan een deel van de Spanjaardslaan waarvan cliënten eigenaar zijn. Dat deel van de Spanjaardslaan is geen openbare weg. Op het moment van het indienen van deze zienswijze bestaat nog geen overeenstemming over het aankopen van de gronden door de gemeente Heiloo. Verzocht wordt de bestemming van de weg te wijzigen naar de bestemming “gemengd”.	Inderdaad is de betreffende ondergrond van de Spanjaardslaan eigendom van briefschrijver. Dit betekent evenwel niet dat de Spanjaardslaan geen openbare weg zou zijn, integendeel. Overeenkomstig artikel 49 van de Wegenwet wordt een weg die op de wegenlegger voorkomt als openbaar aangemerkt. De Spanjaardslaan is sinds 1935 opgenomen in de wegenlegger als openbare weg en verliest die betekenis niet door het plaatsen van borden ‘eigen weg’, voor zover die al waren geplaatst.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	Overigens is er inmiddels een koopovereenkomst gesloten over de verwerving van de bedoelde ondergrond.		
<p>Uit de inhoud van de uitwerkingsregels artikel 16 kan worden geconcludeerd, dat de effectuering van de uit te werken woonbestemming op de percelen van cliënten, door hun samenhang afhankelijk wordt gemaakt van de plannen die andere eigenaren in dit gebied hebben.</p> <p>Daarom wordt verzocht voor de gronden die zij in eigendom hebben ieder, een separate uit te werken bestemming op te nemen zonder een samenhang te hebben met het overige ontwikkelingsgebied.</p>	<p>Door voor deze specifieke percelen op de verbeelding het maximaal aantal woningen op te nemen voor de beide cliënten en door in de regels hiernaar te verwijzen zijn deze bouwmogelijkheden geborgd met uitsluiting van een samenhang met de ontwikkeling van het overige gebied.</p> <p>Op deze wijze kan een specifiek programma worden 'geclaimd'.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	<p>De WG-U-bestemming op de verbeelding achter het perceel Spanjaardslaan 14 voorzien van een aanduiding 'maximum aantal woningen' (1).</p> <p>De WG-U-bestemming op de verbeelding achter en naast het perceel Spanjaardslaan 12A voorzien van een aanduiding 'maximum aantal woningen'(2).</p> <p>In de regels artikel 16, onder punt 16.2.1 aanvullend op te nemen, wat, voor zover dat op de verbeelding is aangegeven, het in een bestemmingsvlak aangegeven maximum aantal woningen bedraagt.</p>

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
4A. W.H.C. Welling Zeewinde 5 1906 HL Limmen (I 15-007698, ingekomen 9-7-15)			
Als eigenaar van het perceel E 1863 en als notarieel onbeperkt gevolmachtigde van zijn twee dochters A. en S. Welling, gezamenlijk eigenaar zijnde van perceel E 1862, kan reclamant niet instemmen met de voor deze gronden opgenomen bestemming 'WG-U'. Hij heeft daadwerkelijk getracht om met de gemeente tot een anterieure overeenkomst te komen. Dit is helaas nog niet gelukt met name in verband met de onduidelijkheid over de exploitatiebijdrage en niet in het minst over de kennelijke willekeur over de omvang er van. Verzocht wordt om voor de genoemde percelen de bestemming 'Woongebied –WG-' op te nemen.	Voor de te ontwikkelen woongebieden zijn inderdaad de bestemmingen Woongebied – WG- en Woongebied- uit te werken – WG-U opgenomen. De toedeling van deze bestemmingen kent een directe relatie met de grondpositie van de gemeente. Waar er vanuit deze grondpositie of middels gesloten overeenkomsten afspraken zijn gemaakt over woningbouwprogramma, verkaveling en ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving is de bestemming Woongebied (directe bouwtitel) opgenomen. Nader overleg en het alsnog sluiten van een anterieure overeenkomst hebben geleid tot het alsnog opnemen van een bestemming 'Woongebied -WG-'.	De zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan en exploitatieplan.	Op de verbeelding wordt voor de percelen sectie E nrs. 1862 en 1863 in plaats van een WG-U-bestemming een bestemming 'Woondoeleinden -WG-' opgenomen. Het exploitatieplan wordt dientengevolge eveneens aangepast.
4B. W.H.C. Welling			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
Zeewinde 5 1906 HL Limmen (I 15-007697, ingekomen 9-7-15)			
Exploitatieplan			
Na een toelichting zijnerzijds acht reclamant onder verwijzing naar de tekst op blz. 28 een dreiging met 'onteigening' misplaatst, publicatie daarvan kwetsend en verzoekt daarom aanpassing van deze tekst.	Het taxatierapport vermeldt het voornemen van de gemeente om een onteigeningsbesluit te nemen voor de realisatie van de infrastructuur. Dit is een bevoegdheid van de Raad. Conform de bepalingen van de Wro dient vervolgens de inbrengwaarde te worden bepaald conform de systematiek van de Onteigeningswet (Ow). De omschrijving in het taxatierapport is dan ook geen "dreiging" maar is conform de wettelijke voorschriften.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Na een toelichting zijnerzijds verzoekt reclamant verwijdering van de regel 'waardedaling overblijvende', dan wel vermelding van de werkelijke waarde.	Zie ook het eerste commentaar bij zienswijze 4B. Conform de bepalingen van de Ow en de jurisprudentie dient, als onderdeel van de schadeloosstelling, de waardedaling van het overblijvende bepaald te worden.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
Na een toelichting zijnerzijds verzoekt reclamant aanpassing van de regel 'waarde resterende perceel' en daarmee tevens van de 'Totale inbrengwaarde'.	Zie ook het eerste commentaar bij zienswijze 4B. De gemeente is voornemens een onteigeningsbesluit te nemen voor een deel van het perceel waarop de infrastructuur wordt aangelegd. Voor het resterende deel van het perceel heeft de taxateur ook de inbrengwaarde moeten bepalen.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
De gemeente zou nog een strook grond nodig hebben aan de westzijde van perceel E 1862 voor een greppel met bermen. Niet is bekend om hoeveel m2 het daadwerkelijk gaat. In de loop van de tijd gaf de gemeente aan een verder deel van genoemde perceel nodig te hebben. Reclamant vraagt zich af waarom hieromtrent niets vermeld wordt.	Het bestemmingsplan is de basis voor het exploitatieplan. Het perceel E 1862 heeft de bestemming WG-U, de aangegeven functies in de zienswijzen kunnen hierop gerealiseerd worden. Het is niet nodig dit separaat te benoemen in het exploitatieplan.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Volgens het ontwerp-exploitatieplan maken de 73 gerealiseerde woningen van de in totaal 550 woningen geen deel uit van het exploitatieplan. Waarom? Deze 'aanpak' impliceert dat de exploitatiekosten van 550 woningen verdeeld worden over 477 woningen. Reclamant acht deze systematiek onrechtvaardig.	Het ontwerp exploitatieplan heeft betrekking op nog te realiseren bouwplannen in het bestemmingsplan. De 73 gerealiseerde woningen maken daartoe geen onderdeel uit van het ontwerp exploitatieplan.. De kosten die bij de 73 woningen horen zijn niet opgenomen in het ontwerp exploitatieplan.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	Aangevuld wordt dat de 70 woningen die gerealiseerd worden in bouwplan "De Linde" geen onderdeel meer uitmaken van het exploitatieplan. Het exploitatieplan heeft betrekking op 407 woningen.		
Niet duidelijk is hetgeen de verschillende woningbouwcategorieën inhouden.	De woningbouwcategorieën volgen uit de Woonvisie Heiloo 2007-2012. De hierin gehanteerde prijzen en inkomensklassen zijn gebaseerd op de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. De gehanteerde VON-prijzen zijn vaste begrenzings van de categorieën.	Dit onderdeel van de zienswijze wordt onderschreven.	De tekst in het exploitatieplan zal worden aangevuld met een nadere toelichting.
De rentelasten als onderdeel van de totale gebiedseigen kosten (ruim de helft) zijn met name het gevolg van ondeskundigheid, ongeremde inhaligheid en het ontbreken van daadkracht bij de gemeente. Het is onrechtvaardig dat de eigenaren van de gronden daar nu voor moeten opdraaien.	De rentelasten bedragen 5,7% van de totale gebiedseigen kosten (€ 2,2 mln. gedeeld door € 40,1 mln.). De kosten die gehanteerd zijn voor het berekenen van de exploitatiebijdrage zijn conform de wettelijke voorschriften uit de Wro en het Bro. Als gevolg van wijzigingen in de uitgangspunten van het exploitatieplan nemen de rentekosten af tot € 23.330.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Onder het kopje 'Omschrijving te taxeren percelen' staat dat de omschrijving beknopt is, omdat de	Alle percelen zijn vanaf de openbare weg opgenomen. De taxateur heeft geen toestemming	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
taxateurs de gronden niet konden betreden. Reclamant acht dit onbegrijpelijk, omdat zijn perceel ongehinderd betreden kon worden.	gevraagd (en gekregen) en daarom heeft hij de percelen niet kunnen betreden ook al was dat wel mogelijk geweest.		
Voor wat betreft de bovenwijkse voorzieningen is briefschrijver van mening, dat deze voorzieningen door alle inwoners van Heiloo gedragen moeten worden. Het is niet inzichtelijk hoe deze toedeling tot stand is gekomen. Ook hier profiteren de bewoners van de eerder genoemde 73 buiten het plan gehouden woningen.	De bovenwijkse voorzieningen volgen uit de door de gemeente opgestelde Nota Kostenverhaal Heiloo 2015-2030 (vastgesteld 28 april 2015). In deze nota worden de beoogde voorzieningen conform het wettelijk principe van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit toegeedeeld aan ontwikkellocaties. De doorbelasting naar de ontwikkellocaties is rechtmatig en met de juiste grondslagen berekend. Bij nadere analyse blijkt in het ontwerp exploitatieplan het bedrag dat vanuit de Nota kostenverhaal aan Zuiderloo wordt toebedeeld niet gecorrigeerd te zijn voor de 73 gerealiseerde woningen.	De gemeente onderschrijft de zienswijze dat de 73 woningen ook profiteren van de voorzieningen. Aangevuld wordt dat dit ook geldt voor de de 70 woningen die in bouwplan "De Linde" worden gerealiseerd. Deze dienen ook buiten beschouwing van de berekening te blijven.	De doorbelasting vanuit de Nota kostenverhaal in het exploitatieplan Zuiderloo dient gecorrigeerd te worden voor de 73 woningen + de 70 woningen in "De Linde".
Geen aandacht wordt besteed aan een 'bescherming' van de 477 woningen tegen een te zijner tijd doorbelasting van de bovenwijkse voorzieningen aan alle inwoners van Heiloo. Dat zou betekenen dat de	Als gevolg van de programmabijstelling (-70 woningen) door het buiten beschouwing laten van het bouwplan "De Linde" wordt de reactie gegeven op basis van 407	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
477 woningen dubbel belast worden voor de bedoelde kosten.	woningen (i.p.v. 477). De 407 woningen betalen via de exploitatiebijdrage hun deel in de bovenwijkse voorzieningen. Deze woningen kunnen niet nogmaals worden aangeslagen. De grondslag hiertoe is de Nota Kostenverhaal Heiloo 2015-2030 (vastgesteld 28 april 2015)		
De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is in werking getreden op 5 juli 2005. De tekst bij het exploitatieplan impliceert, dat de Wvg van rechtswege vervalt op 6 juli 2015. Informatie vanuit de vakafdeling geeft aan, dat de Wvg pas van rechtswege vervalt in april 2016. Een toelichting van hoe het daadwerkelijk zit, is gewenst.	De Wvg vervalt van rechtswege 10 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Zuiderloo is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2005, waarna Gedeputeerde Staten op 7 februari 2006 het plan hebben goedgekeurd. Het goedgekeurde plan heeft vervolgens van 23 februari tot en met 5 april 2006 ter inzage gelegen met mogelijkheid voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Het besluit tot goedkeuring en daarmee ook het bestemmingsplan is in werking getreden met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afliep, zijnde 6 april 2006.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>5. Rensen Advocaten, namens de Coöperatieve Rabobank Noord-Kennemerland U.A. Postbus 409 1800 AK Alkmaar (I 15-007859, ingekomen 14-7-15)</p>			
<p>Clïente is eigenaresse van een perceel grond in het plangebied langs de Vennewatersweg, sectie E, nr. 2258. Dit perceel is aangekocht vanuit de gedachte om daar in de toekomst een kantoor te kunnen vestigen en en ander overeenkomstig de mogelijkheden in het thans nog vigerende bestemmingsplan Zuiderloo uit 2005.</p> <p>Het ontwerp-bestemmingsplan Zuiderloo biedt deze mogelijkheid niet (meer). In tegenstelling tot andere met 'Woongebied' bestemde gronden heeft het perceel van cliënt een bestemming 'Woongebied-uit te werken' op grond waarvan cliënt (nog steeds) niets kan realiseren. Daarenboven zijn, onder verwijzing naar het stedenbouwkundig plan,</p>	<p>Binnen de in het thans nog geldende bestemmingsplan Zuiderloo uit 2005 aangewezen UW 1-bestemming was weliswaar nog een kantorenvoorziening mogelijk, maar dit was binnen die totale UW 1-bestemming tussen de Vennewatersweg, Hoogeweg en de Krommelaan, beperkt tot maximaal 5000 m2.</p> <p>Aanvullend wordt opgemerkt, dat gedurende de huidige looptijd van het genoemde bestemmingsplan geen initiatieven zijn ontplooid om tot een kantorenontwikkeling te komen.</p> <p>Het is juist, dat in het thans in ontwikkeling zijnde nieuwe bestemmingsplan Zuiderloo geen kantoren meer mogelijk zijn. Het mag als bekend worden</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>beeldregieplan en het inrichtingsplan openbare ruimte, voorwaarden opgenomen die met zich mee brengen dat genoemd perceel enkel en alleen gebruikt zal kunnen worden als openbaar groen. Een deugdelijke onderbouwing van deze beleidswijziging, inclusief de afweging van alle betrokken belangen, ontbreekt. Cliënte kan zich hiermee op basis van de in de zienswijze nader uitgediepte argumenten, niet verenigen.</p>	<p>verondersteld, dat door een overaanbod aan kantorenlocaties aan dergelijke functies geen behoefte (meer) is.</p> <p>Onder verwijzing naar het Stedenbouwkundig Plan Zuiderloo kan worden geconcludeerd dat de onderhavige locatie als openbaar groen moet worden ingevuld. Een toekomstig uitwerkingsplan moet in hoofdlijnen passend zijn binnen de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig Plan. Dit document is bedoeld om de samenhang binnen het plangebied Zuiderloo aan te brengen. Met inachtneming van deze beschrijving geeft het bestemmingsplan ruimte om de onderhavige locatie binnen de overige uitwerkingsregels en indachtig aan de genoemde samenhang te voorzien van een andersoortige functie dan (alleen) openbaar groen.</p>		
<p>Het komt over dat de beleidswijziging is gebaseerd op de namens Timpaan opgestelde (stedenbouwkundige) documenten.</p>	<p>Het stedenbouwkundig plan is in nauwe samenspraak met de gemeente door Timpaan beschreven. Het plan is op 3 juni</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
Deze documenten zijn enkel en alleen door het college beoordeeld. De vaststelling van een bestemmingsplan en het formuleren van ruimtelijk beleid is echter een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad.	2013 door het college vastgesteld en wordt daarmee geacht een gemeentelijk stuk te zijn. Met de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan stemt de gemeenteraad indirect ook in met de onderliggende ruimtelijke uitgangspunten.		
In verband met de vakantieperiode wordt verzocht om een nadere termijn te gunnen waarbinnen nadere gronden kunnen worden aangevoerd.	Nadere termijn gegeven tot uiterlijk maandag 17 augustus 2015.	n.v.t.	
Exploitatieplan			
Nu het perceel met een uit te werken woonbestemming door de gedetailleerde opzet van de genoemde drie documenten in feite als een eindbestemming (groen) kan worden gekwalificeerd worden en er daarnaast ook sprake is van eindbestemmingen, is het grondexploitatieplan te globaal en in strijd met artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening. Cliënte overweegt om het ontwerp exploitatieplan door een deskundige te laten beoordelen.	Het bestemmingsplan is de basis voor het exploitatieplan. Als in het bestemmingsplan het perceel een groenbestemming krijgt zal dit worden aangepast in het exploitatieplan.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
In verband met de vakantieperiode wordt verzocht om een nadere termijn te gunnen waarbinnen nadere gronden kunnen worden aangevoerd.	Nadere termijn gegeven tot uiterlijk maandag 17 augustus 2015.	n.v.t.	
6. Fam. Putker Zevenhuizerlaan 2 1851 MV Heiloo (I 15-007470, ingekomen 3-7-15)			
Adressant verzoekt, overeenkomstig een bij de zienswijze gevoegde situatieschets, het zuidelijk gelegen deel van perceel E 2109 om te zetten naar bestemming 'GD' in plaats van 'WG-U'. Dit in verband met de verkoop van deze grond als tuinaanbreiding aan drie eigenaren van Kennemerstraatweg.	Als gevolg van de (voorgenomen) verkoop van het zuidelijk gelegen deel van het betreffende perceel ten behoeve van tuinaanbreidingen van een drietal woningen aan de Kennemerstraatweg kunnen wij instemmen met het verzoek om voor dat gedeelte een GD-bestemming op te nemen.	De zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan en exploitatieplan.	Op de verbeelding wordt voor het zuidelijk gedeelte van het perceel E 2109 achter de woningen Kennemerstraatweg 315, 317 en 319 een GD-bestemming opgenomen in plaats van WG-U. Het exploitatieplan wordt dientengevolge eveneens aangepast aangezien de betreffende grond geen deel (meer) uitmaakt van het exploitatieplangebied.
7. A.J.P. Liefing Glipper Dreef 82 2104 WL Heemstede (I 15-007320, ingekomen 1-7-15)			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Onder verwijzing naar artikel 3.1 van de Wet Geurhinder en Veehouderij is deze wet niet van toepassing op het nabijgelegen paardenpension; de op de verbeelding opgenomen geurcirkel kan derhalve komen te vervallen. De wet milieubeheer en het bijbehorend activiteitenbesluit bieden juridische grondslag voor het treffen van afdoende voorzieningen.</p>	<p>De Wet geurhinder en veehouderij is geïntegreerd in het van toepassing zijnde Activiteitenbesluit. Voor bedrijven die vallen onder dit besluit gelden de voorschriften, die hierin zijn opgenomen. Op het paardenpension is het desbetreffende Activiteitenbesluit van toepassing.</p> <p>In het Activiteitenbesluit is ook de afstandseis van 50 meter (= de geurzone) opgenomen.</p> <p>Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met hinder van bedrijven en de afstanden tot woningen; dit is de milieuzonering. De milieuzonering betreft de milieuaspecten met een ruimtelijke invloed, zoals geluid, geur en stof. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van dergelijke voorzienbare hinder. Voor het bepalen van genoemde milieuzonering is, zoals te doen gebruikelijk, eveneens gebruik gemaakt van de handreiking</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.</p> <p>In verband met geur heeft een paardenpension een richtafstand van 50 meter vanaf het bedrijfsperceel, bedoeld om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen bereiken. Dit komt overeen met de in het Activiteitenbesluit gestelde afstand van 50 meter.</p>		
<p>De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Nederlandse Vereniging van Gemeenten is niet bindend, doch slechts indicatief. Gelet op het vorengenoemde valt niet in te zien waarom een geurcirkel van 50 meter in acht moet worden genomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zou moeten worden geweigerd.</p>	<p>De handreiking kent richtlijnen en is inderdaad niet bindend. In samenhang met het Activiteitenbesluit zien wij geen redenen om van die genoemde richtafstand af te wijken.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	
<p>Mocht er al een richtafstand zijn dan is de belemmerende werking daarvan gering, aangezien in de huidige situatie al bestaande</p>	<p>Dat binnen die zone al woningen aanwezig zijn doet niets af aan het feit dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft om alleen nieuwbouw toe te staan voor</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
woningen in de nabijheid van bedrijven aanwezig zijn. Nieuwe woningen kunnen dan in beginsel wel binnen de geurcontour gebouwd worden, zeker als er voorzieningen zijn getroffen.	zover er daarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.		
N.a.v. de geurzone is briefschrijver van mening dat artikel 21.2 b van het voorontwerp zinledig is en moet komen te vervallen.	Binnen de op de verbeelding opgenomen milieuzone geldt er een gebruiksverbod om nieuwe woningen in gebruik te nemen zolang het paardenpension op de huidige locatie zit. Artikel 21.2, lid 2 bepaalt dat dit gebruiksverbod niet van toepassing is op het moment dat de bedrijfsactiviteiten aldaar zijn beëindigd. Vanuit onze visie is het artikeldeel dus zeker niet inhoudsloos.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Exploitatieplan			
Reclamant verzoekt zijn perceel sectie E nr. 2017 buiten exploitatieplangebied te houden aangezien hij geen gebruik gaat maken van de in Zuiderloo aan te leggen voorzieningen. Mogelijk te bouwen woningen kunnen op zijn kosten worden aangesloten op het	De bepaling of een perceel wel of niet in het exploitatieplangebied ligt wordt niet op het niveau van een specifiek perceel gedaan. De basis is het bestemmingsplan. Alle gronden waarop bouwplannen gerealiseerd kunnen worden moeten worden opgenomen in het	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
bestaande rioolstelsel Hoogeweg; op deze weg of de Krommelaan kan dan de ontsluiting plaatsvinden.	exploitatieplan. Dit is conform de wet- en regelgeving in de Wro en het Bro.		
8. Klaver van der Hooft Posch Advocaten Namens H.P.M. Veldt Postbus 3112 1620 GC Hoorn NH (115 007794, ingekomen 13-7-15)			
De gemeente heeft stelselmatig geweigerd voor het perceel E 2336 overeenkomstig de bepalingen uit het bestemmingsplan Zuiderloo 2005 een uitwerkingsplan te ontwikkelen en vast te stellen wegens het ontbreken van stedenbouwkundige randvoorwaarden.	Voor kennisgeving aangenomen. Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Partijen hebben onlangs overeenstemming bereikt over de voorgenomen stedenbouwkundige ontwikkeling van het perceel. Dit is opmerkelijk niet voldoende om het perceel ook met een WG-bestemming positief te bestemmen voor woningbouw in het nog vast te stellen nieuwe bestemmingsplan. Daarvoor stelt de gemeente een afgesloten anterieure	Voor de te ontwikkelen woongebieden zijn inderdaad de bestemmingen Woongebied – WG- en Woongebied- uit te werken – WG-U opgenomen. De toedeling van deze bestemmingen kent een directe relatie met de grondpositie van de gemeente. Waar er vanuit deze grondpositie of middels gesloten overeenkomsten afspraken zijn	De zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan en exploitatieplan.	Op de verbeelding wordt voor het perceel sectie E nr. 2336 in plaats van een WG-U- bestemming een bestemming 'Woondoeleinden -WG-' opgenomen. Het exploitatieplan wordt dientengevolge eveneens aangepast.

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>grondexploitatieovereenkomst als voorwaarde.</p> <p>Het pas opnemen van een WG-bestemming kan niet afhankelijk worden gesteld van het al dan niet tot stand komen van een anterieure grondexploitatieovereenkomst., temeer omdat over de stedenbouwkundige opzet/inrichting van het perceel geen discussie meer bestaat.</p>	<p>gemaakt over woningbouwprogramma, verkaveling en ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving is de bestemming Woongebied (directe bouwtitel) opgenomen.</p> <p>Nader overleg heeft geleid tot het alsnog opnemen van een bestemming 'Woongebied -WG-'.</p>		
Exploitatieplan			
<p>De zienswijzen, zowel op het procesmatige als het inhoudelijke vlak, laat zich aan de hand van de navolgende aspecten beschrijven:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proces • Algemeen • Boekwaarden • Grondopbrengsten • Taxatie inbrengwaarden • Regels <p>Toelichting van de gemeente: De zienswijzen van briefschrijver met betrekking tot het exploitatieplan bestaat uit een lijst van 26 punten (nummers 17 tot en met 42). Alleen de punten die direct een zienswijze op het ontwerp exploitatieplan</p>			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
betreffen zijn opgenomen in deze nota.			
Punt 20: De zienswijze is er mede op gericht het exploitatieplan in die zin aangepast vastgesteld te krijgen dat voor de eigenaren volstrekt helder is welke kostenposten in rekening worden gebracht en tegen welk bedrag en op welke aftrekposten tegen welke bedragen eigenaren kunnen rekenen.	Aan de kostenposten in het exploitatieplan liggen diverse ramingen en analyses ten grondslag. Voor het kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen heeft de gemeente op 28 april 2015 een Nota Kostenverhaal vastgesteld. In het ontwerp exploitatieplan ontbreekt een nadere toelichting en/of onderbouwing van de totaal bedragen.	De gemeente onderschrijft deze zienswijze.	Het exploitatieplan wordt aangevuld met nadere toelichting en onderbouwing van de gehanteerde cijfers.
Punt 24: De zienswijze is er op gericht dat het exploitatieplan in dit opzicht gewijzigd wordt vastgesteld en een bedrag van € 4.290.000 vervalt en dat de kostenbijdrage zal dalen.	De historische plankosten in het ontwerp exploitatieplan zijn ten onrechte opgevoerd in de exploitatiebijdrage berekening.	De zienswijze is gegrond voor het onderdeel dat de historische plankosten dienen te vervallen.	De post plankosten wordt aangepast. De historische plankosten zullen buiten beschouwing blijven en de plankostenplan wordt opnieuw berekend. Deze aanpassing heeft een verlagend effect op de exploitatiebijdrage. Voor de volledigheid geven wij aan dat er ook andere aanpassingen kunnen zijn die een verlagend dan wel verhogend effect kunnen hebben op de bruto

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
			exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid.
Punt 26: De zienswijze is er op gericht een onderbouwing op te nemen welke onderzoeken in welk jaar zijn opgenomen in het bedrag van € 820.000 zodat te beoordelen is of het bedrag terecht is opgenomen in de berekening. Indien onderzoeken onterecht blijken te zijn opgenomen is de zienswijze erop gericht alleen kosten van relevante onderzoeken op te nemen.	De onderbouwing van de boekwaarde onderzoekskosten ontbreekt.	De gemeente onderschrijft de zienswijze.	De historische onderzoekskosten worden nader onderbouwd en toegelicht.
Punt 28: De zienswijze is er op gericht een onderbouwing op te nemen hoe de rentekosten van € 2.320.000 zijn ontstaan zodat te beoordelen is of deze rentekosten terecht zijn opgenomen. Indien blijkt dat deze onterecht zijn opgenomen is de zienswijze erop gericht de juiste renteposten met de bijbehorende juiste bedragen op te nemen.	De rentelasten volgen uit een berekening in het rekenmodel van de exploitatieopzet. De gehanteerde rente is 3,18%. Dit is de interne rekenrente van de gemeente.	De reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen. Als de posten in de exploitatieopzet wijzigen, zullen de rentelasten ook wijzigen.	Voor de volledigheid geven wij aan dat de rentelasten worden herberekend als gevolg van de bijstelling van posten in de exploitatieopzet.
Punt 30: De zienswijze is erop gericht in het exploitatieplan een nadere onderbouwing op te nemen hoe de grondopbrengsten zijn geraamd. Deze worden als aan de hoge kant beoordeeld.	De grondopbrengsten in het exploitatieplan zijn residueel berekend. In het ontwerp exploitatieplan ontbreekt de onderbouwing en toelichting bij de opgenomen grondopbrengsten.	De gemeente onderschrijft deze zienswijze.	De grondopbrengsten worden nader toegelicht en onderbouwd.

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Punt 40: De zienswijze met betrekking tot de taxatie is dat deze op basis van in de zienswijzen genoemde (A, B, C en D) argumenten onbegrijpelijk en onjuist is. De inbrengwaarde van de eigendom van de heer Veldt ligt fors hoger dan de nu opgenomen inbrengwaarde van € 433.790. Graag zien wij dit aangepast vastgesteld.</p>	<p>De taxateur is van mening dat de in de zienswijze getaxeerde waarde geen reële marktwaarde is. Er wordt gebruik gemaakt gebruikt van verschillende taxatiesmethodes, waarbij telkens de hoogste waarde wordt aangehouden. Het totaal van al deze verschillende waarden is dan (volgens de zienswijze) de marktwaarde. De taxateur ziet dan ook geen aanleiding om tot een ander waardeoordeel te komen dan zoals vermeld in ons rapport van 6 mei 2015. De bij deze Nota beantwoording zienswijzen gevoegde bijlage bevat de inhoudelijke reactie op de argumenten.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	
<p>Punt 42: Artikel 2 van het exploitatieplan is juridisch niet mogelijk. Dit zou betekenen dat de grondeigenaar een contract met de gemeente zal moeten sluiten. Het exploitatieplan is een publiekrechtelijk planfiguur.</p>	<p>De grondeigenaar is niet verplicht om een overeenkomst te sluiten met de gemeente. Wel is de grondeigenaar verplicht om openbare voorzieningen aan te leggen. Dat mag hij zelf doen, maar dat kan ook door de gemeente indien de grondeigenaar met de gemeente een overeenkomst sluit. En de grondeigenaar verplicht zich jegens</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>de gemeente (op basis van het exploitatieplan zonder dat hiervoor een overeenkomst nodig is) om die voorzieningen conform artikel 3 aan te leggen.</p> <p>Zolang dat niet is gebeurd mag er geen bouwplan worden gerealiseerd, tenzij (als uitzondering) met de gemeente een (anterieure of posterieure) overeenkomst is gesloten over (onder meer) de aanleg van de voorzieningen van openbaar nut of over bijvoorbeeld de overdracht aan de gemeente van de openbare grond. Een overeenkomst met de gemeente is niet nodig en niet verplicht.</p> <p>In de toelichting op de regels onder paragraaf 3.2 is staat een en ander ook kort toegelicht over de koppeling.</p>		
<p>9. Transport- en Handelsonderneming Van der Steen Hoogeweg 26 D 1851 PH Heiloo (I15 007551, ingekomen 7-7-15)</p>			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>In het vigerende bestemmingsplan Zuiderloo uit 2005 heeft het bedrijf de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'.</p> <p>Zolang het bedrijf niet is verplaatst verzoekt reclamant deze bestemming te handhaven.</p>	<p>Dit is onjuist.</p> <p>Op 10 november 2008 heeft de gemeenteraad een afzonderlijk bestemmingsplan Hoogeweg 26D vastgesteld. Dit bestemmingsplan is naderhand ook onherroepelijk in werking getreden.</p> <p>Daarin is een globale woonbestemming opgenomen. Op het perceel rust dus geen bedrijfsbestemming meer.</p> <p>Met het bedrijf wordt intensief overleg gevoerd over verplaatsing naar een andere locatie.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	
<p>Het bedrijf heeft beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak tegen Uitwerkingsplan 5. Dit beroep richt zich in hoofdzaak tegen de in dat plan geprojecteerde woningen nagenoeg op erfrens. Ook de bedrijfsactiviteiten worden daarin belemmerd. Dezelfde bezwaren gelden nu ook tegen het ontwerp-bestemmingsplan.</p>	<p>Dit beroep is bij ons bekend. Evenals in genoemd uitwerkingsplan 5 hebben wij in het ontwerp-bestemmingsplan, waarin (de verkaveling van) het uitwerkingsplan 5 onverkort is overgenomen, dezelfde 'dove gevels' voor de bovenverdiepingen van de nabijgelegen woningen opgenomen op de verbeelding en in de regels.</p> <p>Verwezen wordt naar onze navolgende reactie in de nota beantwoording zienswijzen Uitwerkingsplan 5 Zuiderloo:</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p><i>“De meest noordelijk geprojecteerde woning aan de Hoogeweg is inderdaad gesitueerd op een afstand van ongeveer twee meter van de erfgrens met briefschrijver. Een dergelijke afstand is niet ongebruikelijk en levert geen onevenredige benadeling op van het naburige erf. Dat de woning van briefschrijver is gesitueerd op een afstand van 9 meter van de erfgrens doet daar niet aan af. In het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo zijn op pagina 4 o.a. de te handhaven groene elementen opgenomen. In Uitwerkingsplan 5 is deze bestaande groene structuur overgenomen. Deze bevindt zich o.a. aan de zuidgrens van het plangebied.</i></p> <p><i>Grenzend aan de noordzijde van het plangebied zijn op het perceel van briefschrijver langs de bestaande woning ook te handhaven groene elementen in het Stedenbouwkundig plan Zuiderloo opgenomen. Er is</i></p>		

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<i>derhalve een groenstrook aanwezig op eigen erf en deze dient te worden gehandhaafd. Er was geen aanleiding in Uitwerkingsplan 5 aan de noordzijde (nog) een groenstrook aan te brengen.”</i>		
Exploitatieplan			
De op blz. 31 en 32 opgenomen berekening klopt niet met de overeengekomen bedragen. Een daarin genoemde te verwachten bodemverontreiniging met een daarbij geraamd bedrag is opmerkelijk omdat nog heel recent een grondonderzoek heeft plaatsgevonden. Daarin is vastgesteld dat de grond nagenoeg niet verontreinigd is.	Het is niet duidelijk welke “overeengekomen bedragen” bedoeld worden. De zienswijze m.b.t. het grondonderzoek is gegrond.	De taxatie zal worden aangepast met de recente resultaten van het grondonderzoek.	Aanpassen taxatie perceel Hoogeweg 26d.
10. A.A. Aartse Tuyn, advocaat Namens C.W. Birekoven-Vreman Postbus 3251 1801 GG Alkmaar (115 006558, ingekomen 16-6-15)			
Exploitatieplan			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Reclamant vindt het onbegrijpelijk, dat een exploitatieplan in een zodanige vorm wordt geopenbaard dat naam, adres, bezit en de getaxeerde waarde van dat bezit eenvoudig daaruit valt af te lezen. Volstaan kan worden met een geanonimiseerde berichtgeving, beperkt tot object en waardering.</p> <p>Reclamant maakt dan ook aanspraak op onverwijld terugneming van het exploitatieplan in haar huidige vorm, daar waar de gemeente beoogt aan haar publicatieverplichtingen te voldoen, dan wel zij anderszins tot openbaarmaking van dit plan is overgegaan.</p>	<p>Een wettelijk verplicht onderdeel van het exploitatieplan is een taxatierapport van de gronden gelegen in het exploitatieplangebied. Dit taxatierapport is opgesteld door een onafhankelijk adviesbureau. De gehanteerde gegevens in het taxatierapport zijn gebaseerd op publieke, openbare informatie uit het kadaster en de foto's zijn genomen vanaf de openbare weg. De openbaarmaking van gegevens wordt desalniettemin beperkt.</p>	<p>De zienswijze wordt gehonoreerd.</p>	<p>De persoonsgegevens in het exploitatieplan zullen worden geanonimiseerd. Dit geldt niet voor de kadastrale nummers en de daaraan gerelateerde taxatiewaarden.</p>
<p>11. Bewonerscollectief Buurtbos Zuiderloo p/a J. H. Nuijens Zevenhuizerlaan 42 1851 MV Heiloo (I 15-007222, ingekomen 30-6-15)</p>			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Het bewonerscollectief is van mening dat de eerdere inspraakreactie onvoldoende en ook onbegrijpelijk is beantwoord. In de beantwoording wordt voorbijgegaan aan toezeggingen van de gemeente inzake het behoud van het bestaande groen en de overeenkomstige wens van zowel nieuwe als bestaande inwoners.</p> <p>Het bewonerscollectief pleit nog steeds voor behoud van de twee boskavels aan de zuidzijde van de Zevenhuizerlaan in het verlengde van de Breedelaan. Deze groene buffer is al jarenlang beeldbepalend en is van grote betekenis voor zowel de huidige als toekomstige bewoners. In het vastgestelde Uitwerkingsplan 1 van 2008 wordt een aantal bomen in de bospercelen bestempeld als 'waardevol'; de bospercelen zijn in dat plan als 'groenvoorziening' aangeduid. Ook het stedenbouwkundig plan gaat uit van behoud van natuurlijke waarden samen met de reeds</p>	<p>Wij onderschrijven niet dat onze eerdere beantwoording op de inspraakreactie onvoldoende ingaat op de vragen en opmerkingen van het Bewonerscollectief en dat daarbij onvoldoende inzichtelijk wordt gemaakt waarom wij het ontwerp-bestemmingsplan niet hebben gewijzigd. Wij volstaan met een verwijzing naar hetgeen wij toen hebben geantwoord en dat luidt als volgt:</p> <p><i>Overeenkomstig het vastgestelde en nog geldende bestemmingsplan Zuiderloo 2005 voorziet het voorontwerp in een woonbestemming met een aanduiding 'Groen' hetgeen inhoudt dat binnen deze bestemming woningbouw kan worden ontwikkeld passend in en met behoud van zo veel mogelijk bestaand groen. Voor een goed beeld wordt verwezen naar het op basis van het bestemmingsplan Zuiderloo 2005 vastgesteld uitwerkingsplan 1 in 2008. In dit nog geldende</i></p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>aanwezige hagen, greppels en bosschages.</p> <p>Kortheidshalve wordt nog verwezen naar een passage uit een emailbericht van het Bewonerscollectief d.d. 8 maart 2015.</p>	<p><i>uitwerkingsplan zijn twee bouwkavels opgenomen in het bestaande groen.</i></p> <p><i>Het op 3 juni 2013 vastgestelde stedenbouwkundig plan gaat inderdaad uit van het zo veel mogelijk behoud van bestaande groenelementen in het belang van de waardevolle met name oost-weststructuren in het plangebied. Overigens geeft het daarbij behorende structuurbeeld (kaart) de onderhavige groenvoorziening niet specifiek aan als waardebepalend.</i></p>		
<p>Verzocht wordt dat de Zevenhuizerlaan niet verder wordt belast met zwaar (bouw)verkeer.</p>	<p>De tijdelijke ontsluiting van het plangebied op de Zevenhuizerlaan is bedoeld voor de toekomstige bewoners. In de eindsituatie wordt het een ontsluiting voor alleen langzaam verkeer terwijl het gemotoriseerd verkeer wordt afgewikkeld naar de Vennewatersweg. Het tijdelijk bouwverkeer vindt zijn weg via de Kennemerstraatweg direct ten noorden van het bowlingcentrum.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
De doorgang van en naar Zuiderloo ter hoogte van de Zevenhuizerlaan/Breedelaan zou een fietsverbinding worden. In het voorontwerp is dit niet zo expliciet en consequent aangeduid. Verzocht wordt dan ook om deze doorgang als langzaamverkeersroute aan te duiden, overeenkomstig het thans nog geldende bestemmingsplan.	Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' met nabij de Zevenhuizerlaan een aanduiding "wetgevingzone-wijzigingsgebied". Zodra de ontsluiting op de Vennewatersweg kan plaatsvinden zal gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid deze aanduidingszone te wijzigen in die zin dat er dan alleen sprake is van een langzaamverkeerverbinding.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
12. De heer J.G.M. Kaandorp Groeneweg 10 1851 PN Heiloo (I 15-007889, ingekomen 15-7-15)			
Exploitatieplan			
Briefschrijver is het niet eens met de taxatiewaarde van het perceel grond aan de Hoogeweg 31 met perceelnummer 2383. Verzocht wordt deze taxatiewaarde van de grond te verhogen naar het in de zienswijze genoemde bedrag van de WOZ-waarde.	Het perceel 2383 betreft een perceel grasland met een WG-U bestemming. De taxateur ziet geen aanleiding om de inbrengwaarde (€25,00 per m ²) aan te passen ook al zou de WOZ-waarde hoger zijn. Zie ook	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	paragraaf 3.3.3. en 4.1.3. van het taxatierapport.		
13. J. Pallada Hoekstuk 48 1852 KX Heiloo (I 15 007967, ingekomen 16-7-15)			
In het exploitatieplan is aangegeven, dat de gemeente het perceel sectie E 2033 heeft aangekocht. Dit is voormalige bollengrond en dient dit volgens de geldende regels onderzocht te worden op de aanwezigheid van kwik.	De betreffende grond is op bodemkwaliteit onderzocht en is voor woningbouw in orde bevonden.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Briefschrijver merkt op dat de ONS (overeenkomst nieuwe strandwal) niet rechtsgeldig is. Het college had de NOVA 2 aangetekend moeten opzeggen bij de raad.	De Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS) heeft niets van doen met de ontwikkeling en de juridische vormgeving van het nieuwe bestemmingsplan Zuiderloo.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
14. J.G.A. van der Kaaij Krommelaan 9 1851 PL Heiloo (I 15 007965, ingekomen 16-7-15)			
Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de huidige bewoners in het plangebied. Op diverse locaties in het plangebied is een bestemming	Een WG-bestemming levert inderdaad een directe bouwtitel op, wat voor ons flexibeler is en efficiënter werkt. Voor omwonenden is het daarbij niet	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>'Woongebied' opgenomen met directe bouwtitel. Dit biedt voor hen onvoldoende zekerheid/duidelijkheid.</p>	<p>altijd even concreet wat er in de nabijheid van hun woning gebeurt. Bouwregels in samenhang met een drietal documenten geven voor hen enige duidelijkheid.</p> <p>Overigens voor zover een WG-bestemming is opgenomen dan zijn er al bindende afspraken met initiatiefnemers gemaakt over woningbouwprogramma en verkavelingsopzet van een ontwikkelingsgebied rekening houdende met onderlinge samenhang en kwaliteit.</p> <p>Conform het coalitieakkoord worden de verkavelingsplannen per ontwikkeling aan de raadscommissie ter bespreking voorgelegd, voordat deze door het college worden vastgesteld.</p> <p>Voor de gronden welke in eigendom zijn van derden en er liggen nog geen vaste afspraken dan is de bestemming Woongebied – uit te werken opgenomen. In vervolg daarop zullen te gelegener tijd op detailniveau</p>		

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	uitwerkingsplannen worden gemaakt.		
In artikel 15.3 wordt het begrip 'onevenredig' gebruikt. Dit begrip is niet nader gedefinieerd en kan het college naar willekeur nadere eisen stellen.	Het begrip 'onevenredig' is inderdaad niet nader gedefinieerd. Het gaat inderdaad om een te maken integrale belangenafweging door het college tussen enerzijds het belang van degene die 'iets' wil realiseren en anderzijds het belang van degene, die dat al dan niet heeft te dulden. Een nadere definiëring van het begrip 'onevenredige aantasting' wordt opgenomen.	De zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan.	Artikel 1 "Begrippen" wordt aangevuld met de volgende begripsomschrijving: Onevenredige aantasting: Het resultaat van een ruimtelijke ingreep welke verhoudingsgewijs een te groot nadelig effect heeft op: a. de aanwezige waarden in dat gebied, en of; b. de ruimtelijke karakteristiek, en of; c. de bestaande woonomgeving.
De criteria, die in artikel 15.4 worden genoemd om af te mogen wijken van de bouwregels zijn niet objectief en kunnen eenvoudig naar believen worden aangepast. Het straat- en bebouwingsbeeld is ook niet nader gedefinieerd. Ook het genoemde stedenbouwkundig plan en de Woonvisie kunnen worden	Het gaat hier om een incidentele belangafweging dat zich niet in exacte(re) bewoordingen kan vatten.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
aangepast aan de gewenste afwijking van de regels.			
Het voorgaande betekent dat reclamant geconfronteerd kan worden met meerdere hoge appartementengebouwen. Ook kan er tot een afstand van één meter tot de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.	Binnen de bestemming WG wordt overeenkomstig artikel 15.2.2 onder punt a uitgegaan van uitsluitend grondgebonden woningen (nader gedefinieerd onder 1.29 van artikel 1 begrippen). In artikel 15.4.2 kan het college met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden gestapelde woningen toestaan. Het is dus niet zo dat het bestemmingsplan als basis zonder meer gestapelde woningen mogelijk maakt.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
De uitwerkingsregels zijn niet objectief begrensd.	Dit kan niet worden onderschreven. In het desbetreffende artikel 16 WG-U zijn de uitwerkingsregels nader omschreven en van uitgangspunten en voorwaarden voorzien.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
15. C.G. Hageman Bosanemoon 21 1852 XM Heiloo (I 15 007966, ingekomen 16-7-15)			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
Briefschrijver verzoekt zijn schuur Spanjaardslaan 12B (8 x 20 m) als bestaande situatie op te nemen in een bouwvlak.	Met de eigenaar van het perceel grond achter en naast Spanjaardslaan 12 is afgesproken, dat op dit perceel door middel van een later uitwerkingsplan maximaal twee woningen mogen worden gebouwd. Daarom is daarvoor een WG-U-bestemming opgenomen. De schuur van reclamant maakt deel uit van dit ontwikkelingsgebied en is daarom niet positief bestemd.	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	
Voorts kan hij zich niet vinden in de voor de Spanjaardslaan aangegeven bestemming 'Verkeer'. De gronden zijn eigendom van zijn moeder en oom en dat deel van de Spanjaardslaan is geen openbare weg.	Inderdaad is de betreffende ondergrond van de Spanjaardslaan particulier eigendom. Dit betekent evenwel niet dat de Spanjaardslaan geen openbare weg zou zijn, integendeel. Overeenkomstig artikel 49 van de Wegenwet wordt een weg die op de wegenlegger voorkomt als openbaar aangemerkt. De Spanjaardslaan is sinds 1935 opgenomen in de wegenlegger als openbare weg en verliest die betekenis niet door het plaatsen van borden 'eigen weg', voor zover die al waren geplaatst. Overigens is er inmiddels een koopovereenkomst gesloten over	Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	de verwerving van de bedoelde ondergrond.		
<p>Uit de inhoud van de uitwerkingsregels artikel 16 kan worden geconcludeerd, dat de effectuering van de uit te werken woonbestemming op zijn perceel, door hun samenhang afhankelijk wordt gemaakt van de plannen die andere eigenaren in dit gebied hebben.</p> <p>Daarom wordt verzocht voor de gronden die hij in eigendom heeft een separate uit te werken bestemming op te nemen zonder een samenhang te hebben met het overige ontwikkelingsgebied.</p>	<p>Door voor dit specifieke perceel op de verbeelding het maximaal aantal woningen op te nemen en door in de regels hiernaar te verwijzen zijn deze bouwmogelijkheden geborgd met uitsluiting van een samenhang met de ontwikkeling van het overige gebied.</p>	<p>Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en wordt ook verwerkt in het bestemmingsplan.</p>	<p>De WG-U-bestemming op de verbeelding achter en naast het perceel Spanjaardslaan 12A voorzien van een aanduiding 'maximum aantal woningen'(2).</p> <p>In de regels artikel 16, onder punt 16.2.1 aanvullend op te nemen, dat, voor zover dat op de verbeelding is aangegeven, het aantal woningen het in een bestemmingsvlak aangegeven maximum aantal woningen bedraagt.</p>
<p>16. M. Peters en E.E. Oderwald Spanjaardslaan 18a 1851 MX Heiloo (I 15 007964, ingekomen 16-7-15)</p>			

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
<p>Er heerst bij briefschrijvers onduidelijkheid over de daadwerkelijke invulling van het deel van de Spanjaardslaan tussen hun woning en de tegenovergelegen drie nieuw te bouwen woningen. Er is zorg over de veiligheid van de Spanjaardslaan in relatie tot de beschikbare beperkte ruimte. Ook vreest men voor geluidsoverlast van autoverkeer. Het is volgens hen beter om de Spanjaardslaan doodlopend te houden.</p>	<p>De Spanjaardslaan maakt deel uit van een aangename doorlopende noord-zuidroute voor langzaam verkeer. Deze verbinding maakt ook deel uit van de uiteindelijke verkeersstructuur in Zuiderloo.</p> <p>Mogelijkheden voor langzaam verkeer in het verlengde van de Breedelaan of via in de uitwerkingsplan 5 opgenomen infrastructuur maken geen deel uit van de genoemde infrastructuur voor langzaam verkeer en kan uit dien hoofde geen vervanger zijn voor de Spanjaardslaan.</p> <p>De Spanjaardslaan is inderdaad ongeveer drie meter breed, maar zal mede door het nemen van doeltreffende verkeersmaatregelen geschikt zijn als langzaam verkeersroute.</p> <p>Voor geluidsoverlast ten gevolge van autoverkeer op de (verlengde) Spanjaardslaan ter hoogte van de woning van reclamanten hoeft niet te worden gevreesd. De weg zal beperkt gebruikt worden voor alleen bestemmingsverkeer terwijl</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>de weg zich ook niet leent voor (te) snel rijden.</p> <p>De totale verkeersintensiteit op de Spanjaardslaan zal heel bescheiden blijven. Door middel van plaatsing van een paal zal de Spanjaardslaan voor auto's beperkt blijven tot bestemmingsverkeer, bereikbaar vanaf de Zevenhuizerlaan.</p> <p>Aan de overzijde van de schuur Spanjaardslaan 16 zullen wij voor een strook grond direct gelegen aan de Spanjaardslaan een Verkeerbestemming opnemen. Wij streven er naar om binnen de mogelijkheden van die verkeersbestemming een keerlus te maken.</p>		
<p>Gepleit wordt voor de zorg voor en ook het realiseren van een stevige groenstructuur in Zuiderloo, ook aan het deel van de Spanjaardslaan tussen de genoemde bestaande en nieuw te bouwen woningen.</p>	<p>Het ook in het stedenbouwkundig plan Zuiderloo aangegeven groene lint van noord naar zuid ter hoogte van de (verlengde) Spanjaardslaan is het bestemmingsplan met een Groenbestemming vorm gegeven. De bestaande elementen worden zo veel mogelijk gehandhaafd; nieuwe elementen zullen, indien nodig, worden toegevoegd.</p>	<p>Reactie geeft geen aanleiding wijzigingen in het ontwerp aan te brengen.</p>	

<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Commentaar op de zienswijze</i>	<i>Beslissing</i>	<i>Actie</i>
	<p>De daadwerkelijke invulling van die groenelementen op detailniveau voegt zich evenwel niet in een bestemmingsplan.</p> <p>Bezien zal worden of met de in de zienswijze genoemde 'groen'-wensen van reclamanten rekening kan worden gehouden.</p>		

**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 hoofdonsluiting 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 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

	drietal bijlagen (7-1, 7-2 en 7-3) met een nadere onderbouwing van de kosten.
<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

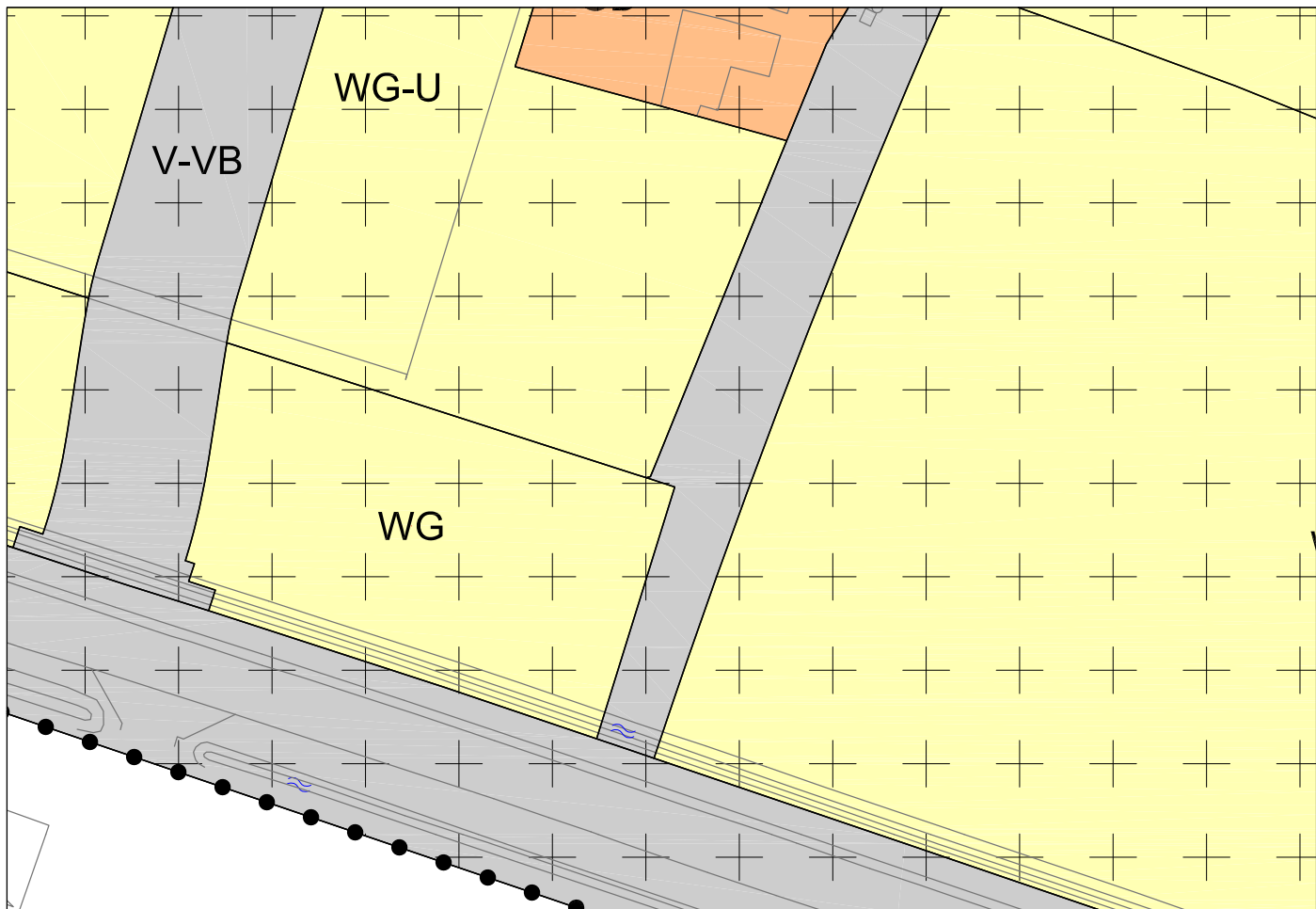
	<p>derden” en “opbrengsten als gevolg van in exploitatie te brengen gronden”. Dit is een nominale verlaging van in totaal € 96.242. De exploitatiebijdrage wijzigt hierdoor. Als gevolg van de bijstelling van het programma naar 407 i.p.v. 477 woningen nemen de verwachte grondopbrengsten af met € 6.118.750 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:

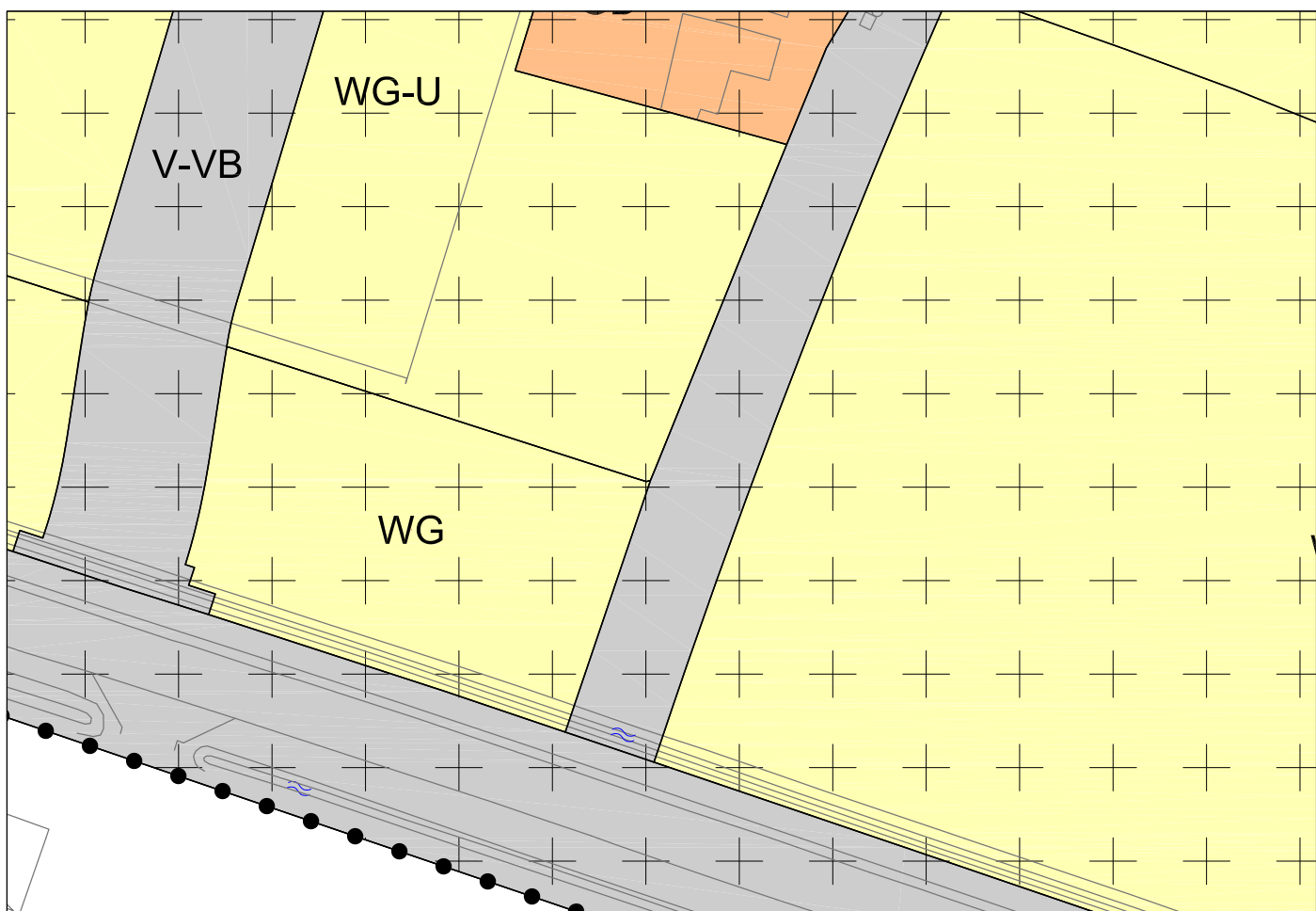
Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen	Ambtshalve
	<ul style="list-style-type: none"> • Bijlage 3 van het ontwerp exploitatieplan is komen te vervallen.

	<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

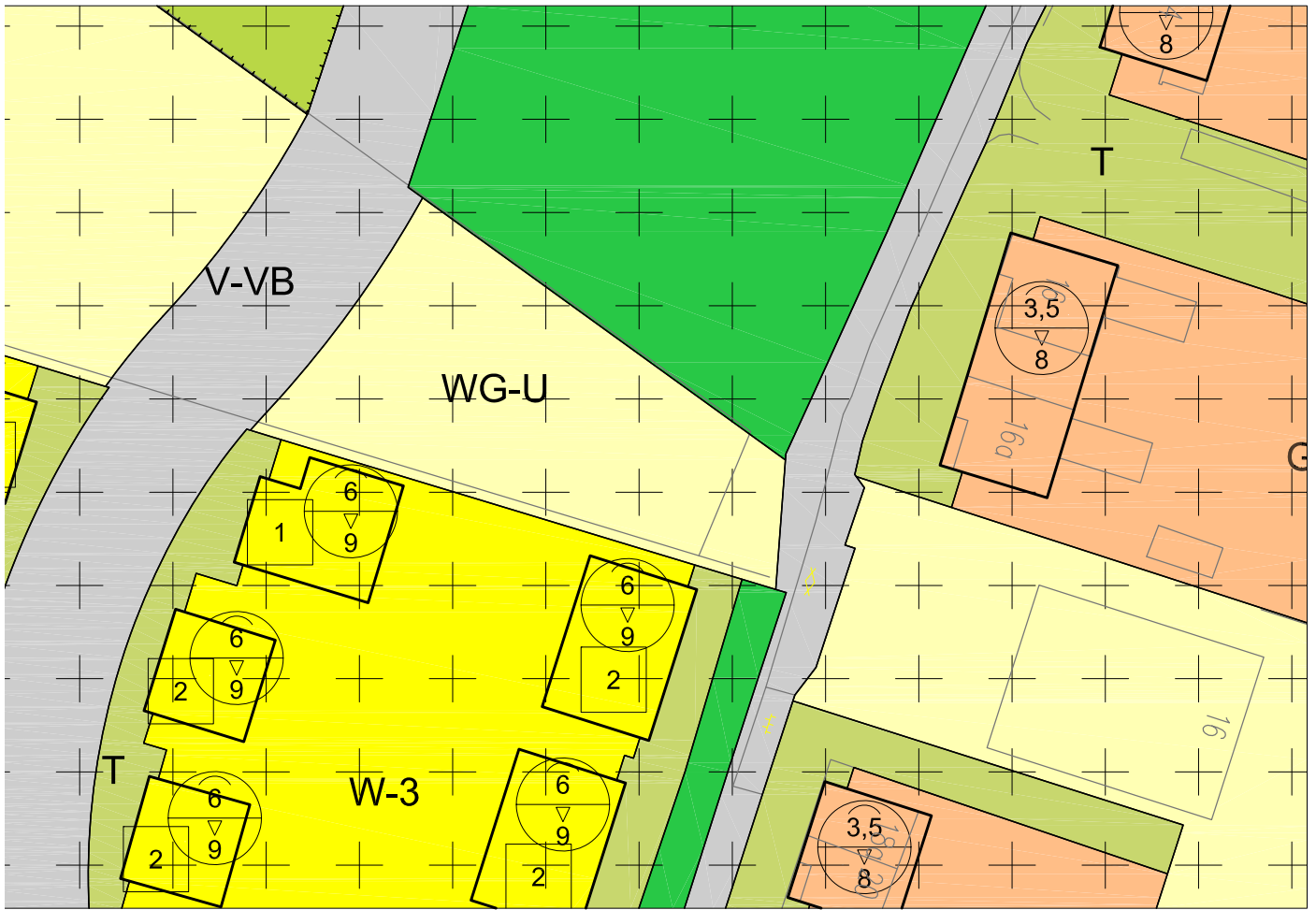


oud

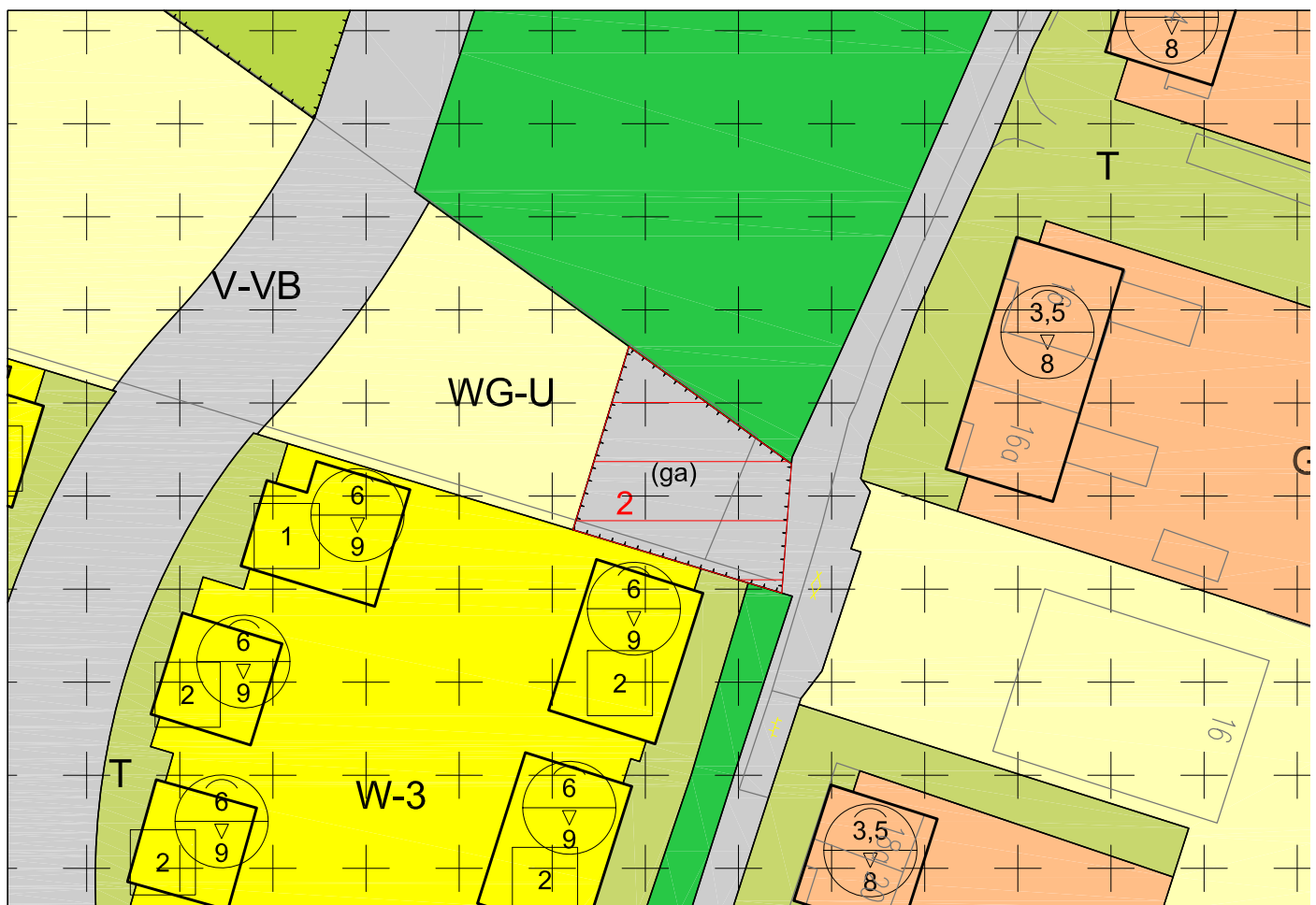


nieuw

2. Garageboxen

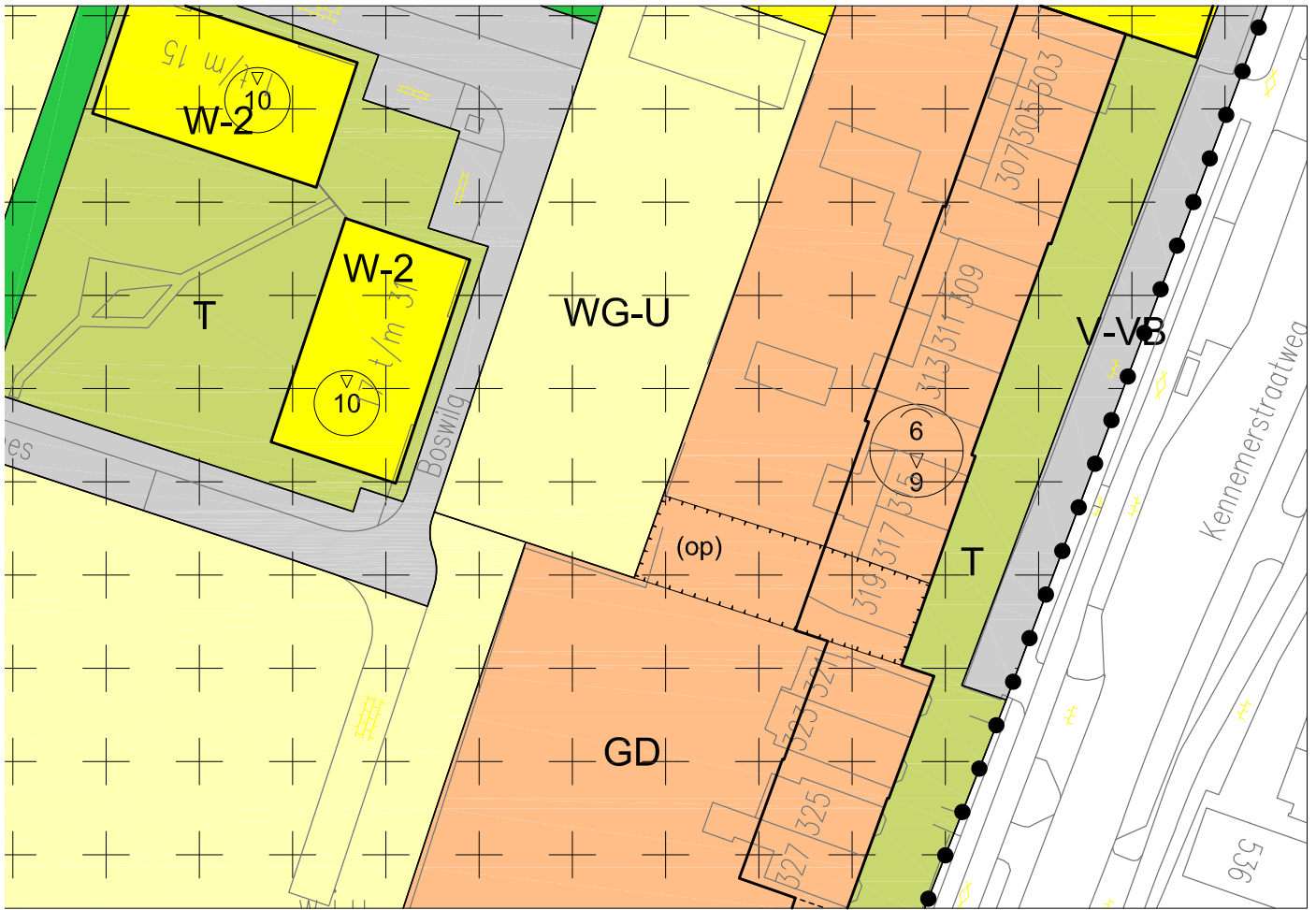


oud

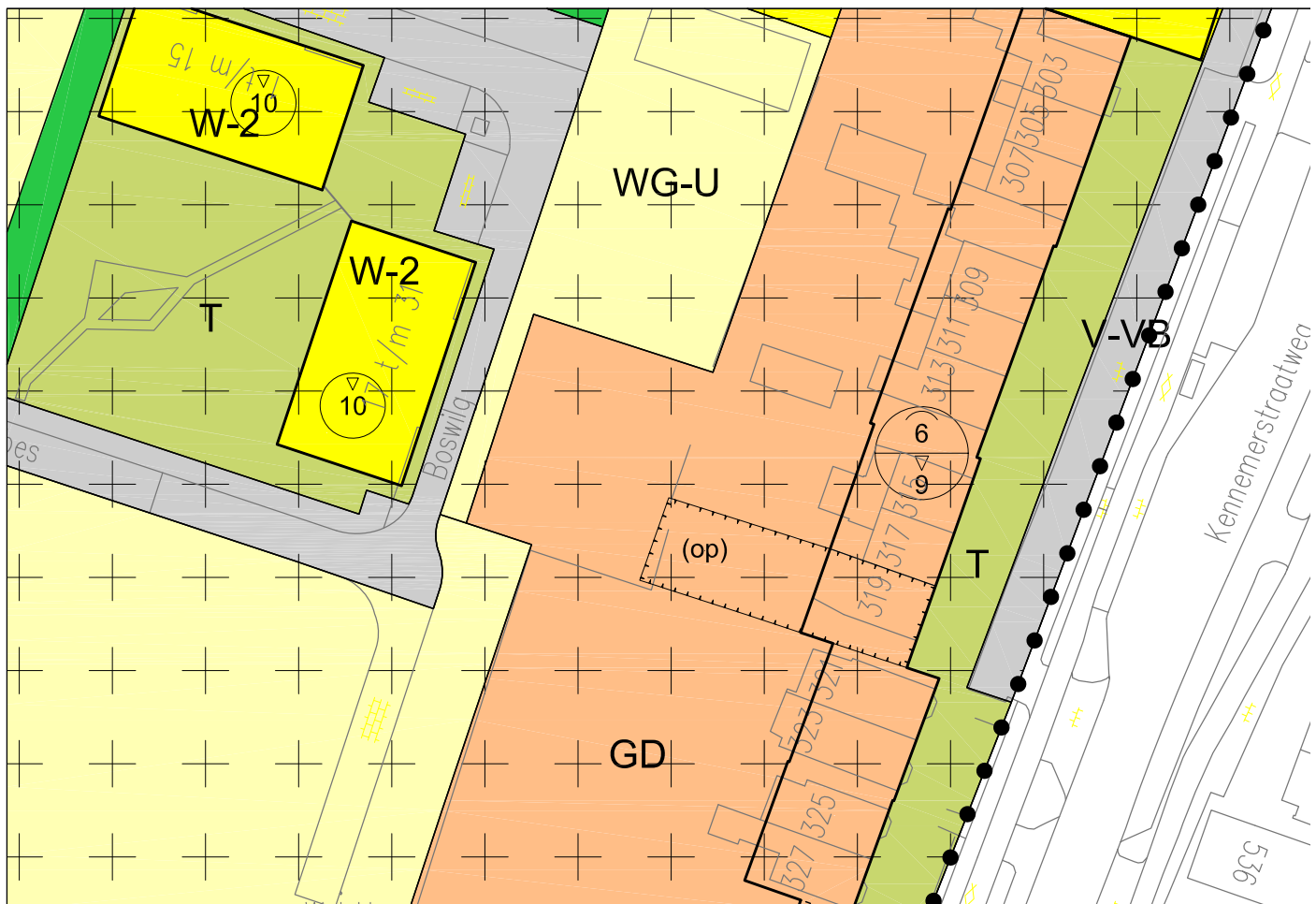


nieuw

3. Putkerperceel



oud



nieuw

4. Groenstructuur 1

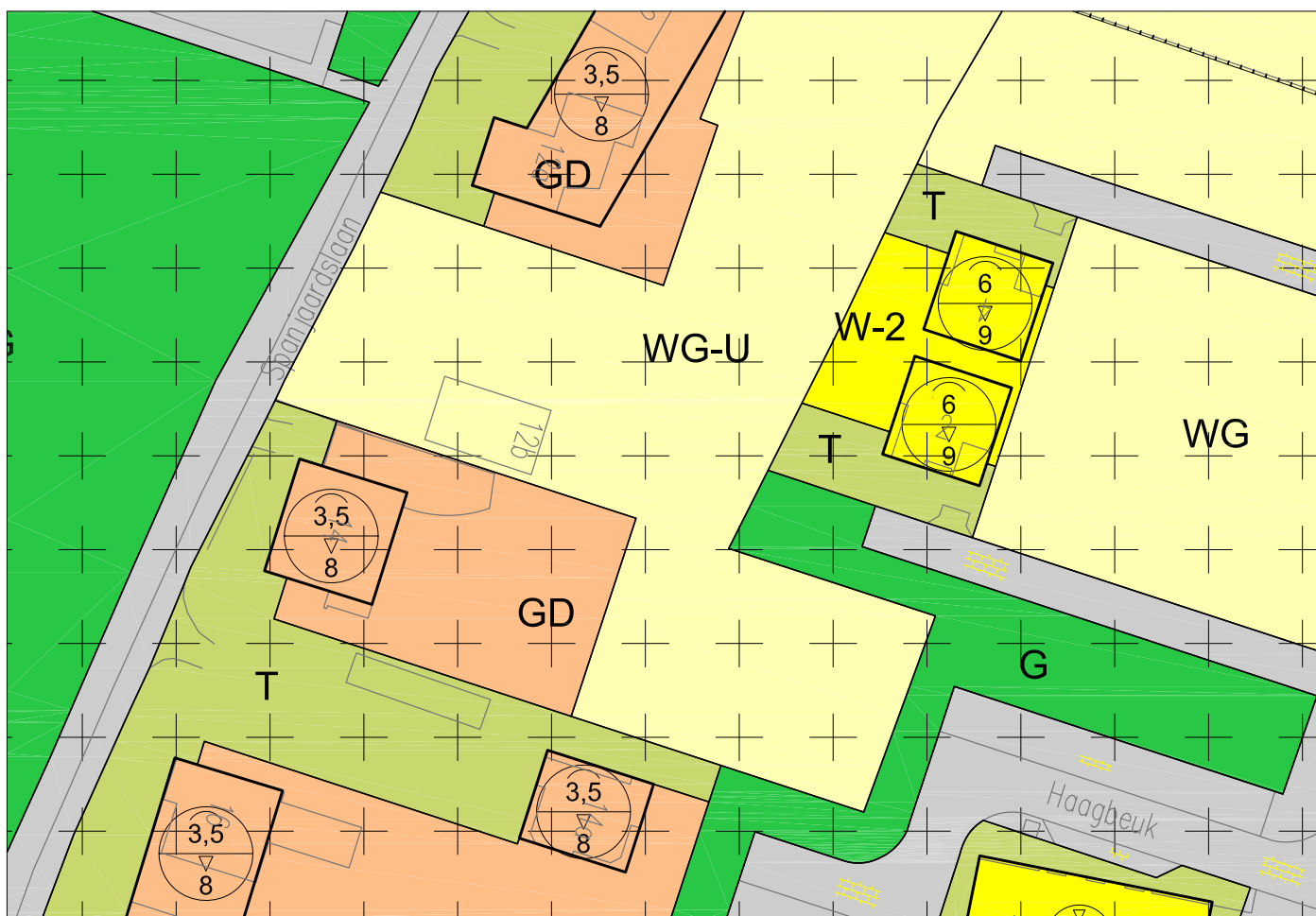


oud

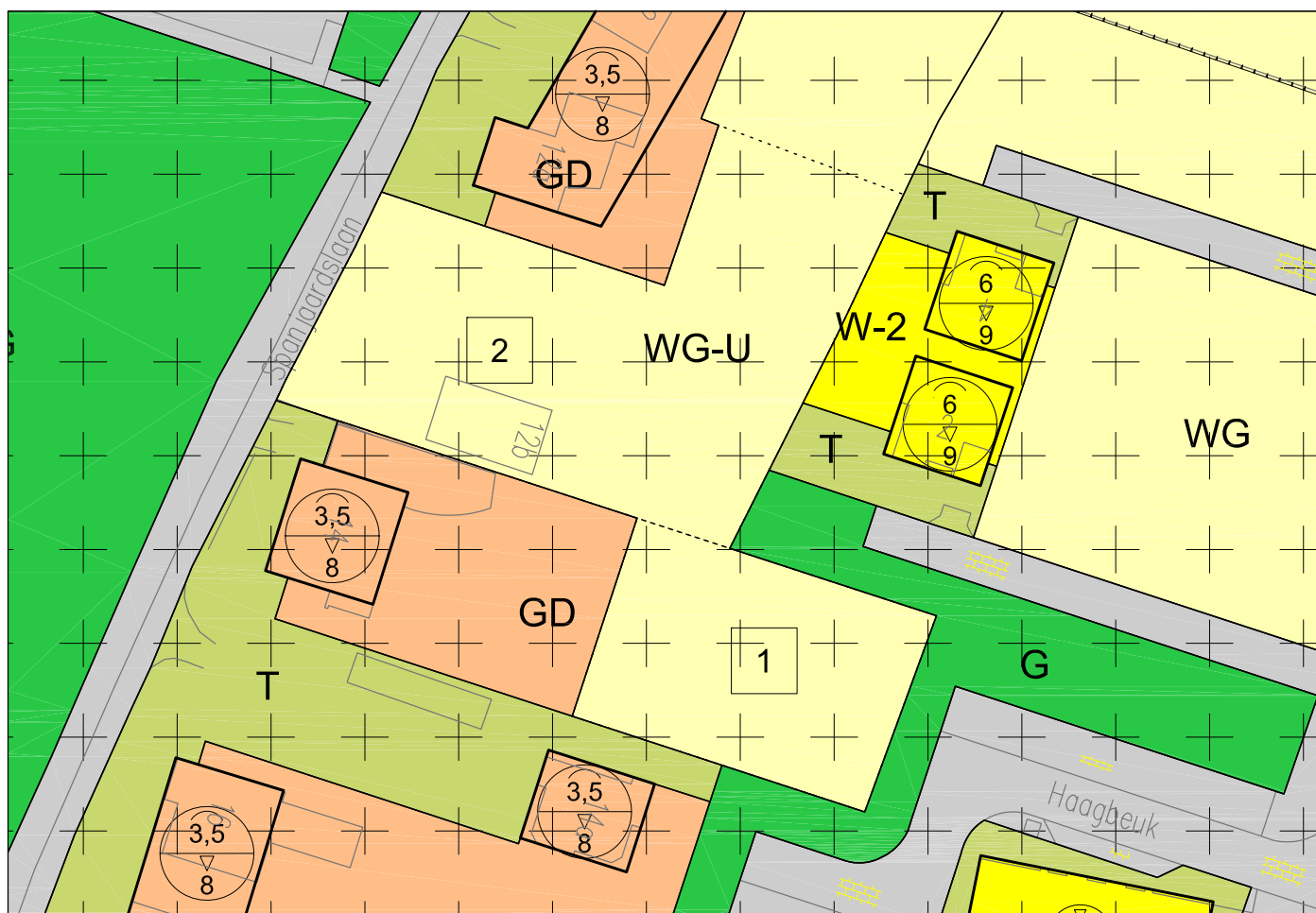


nieuw

5. Woningaantal

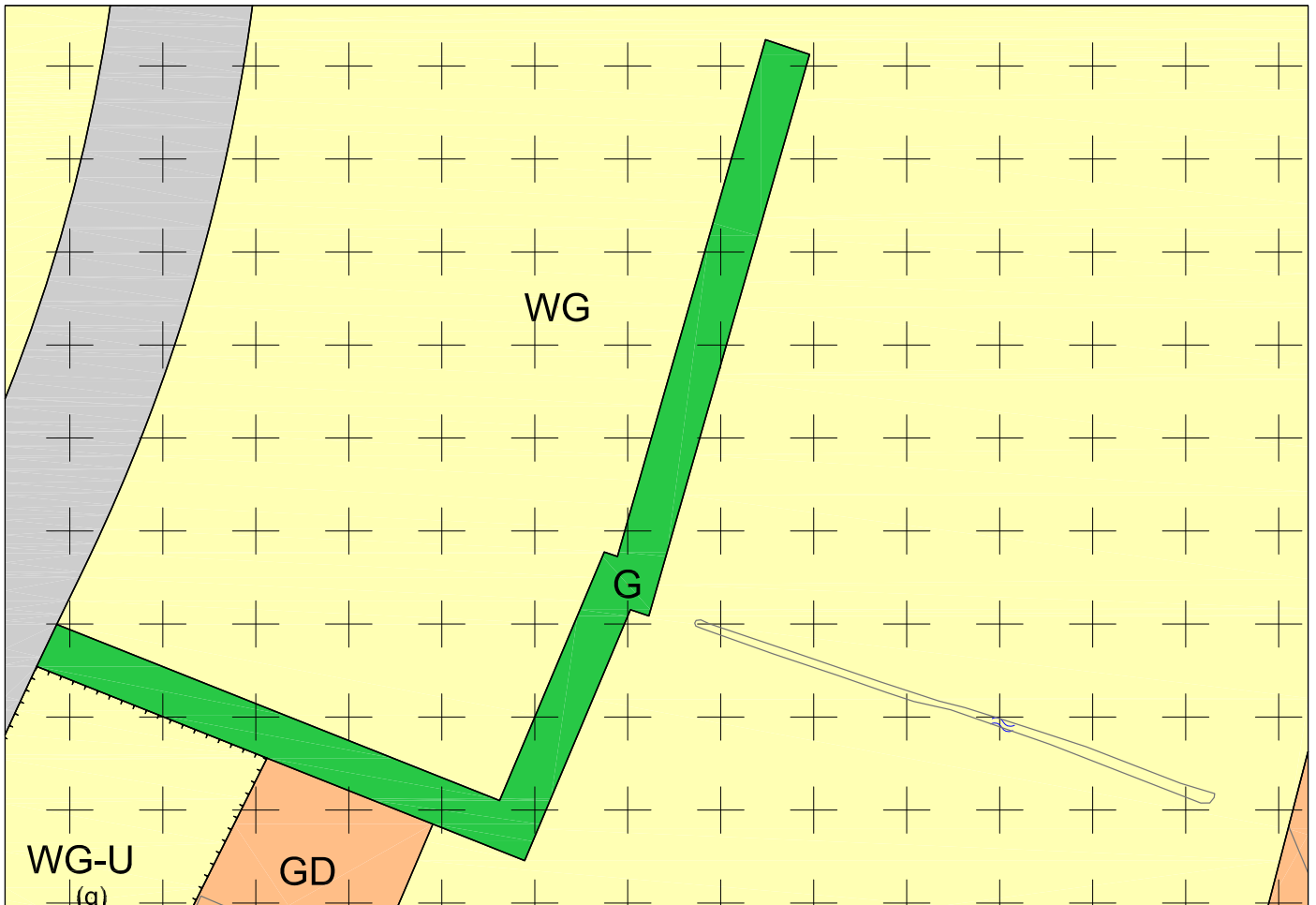


oud

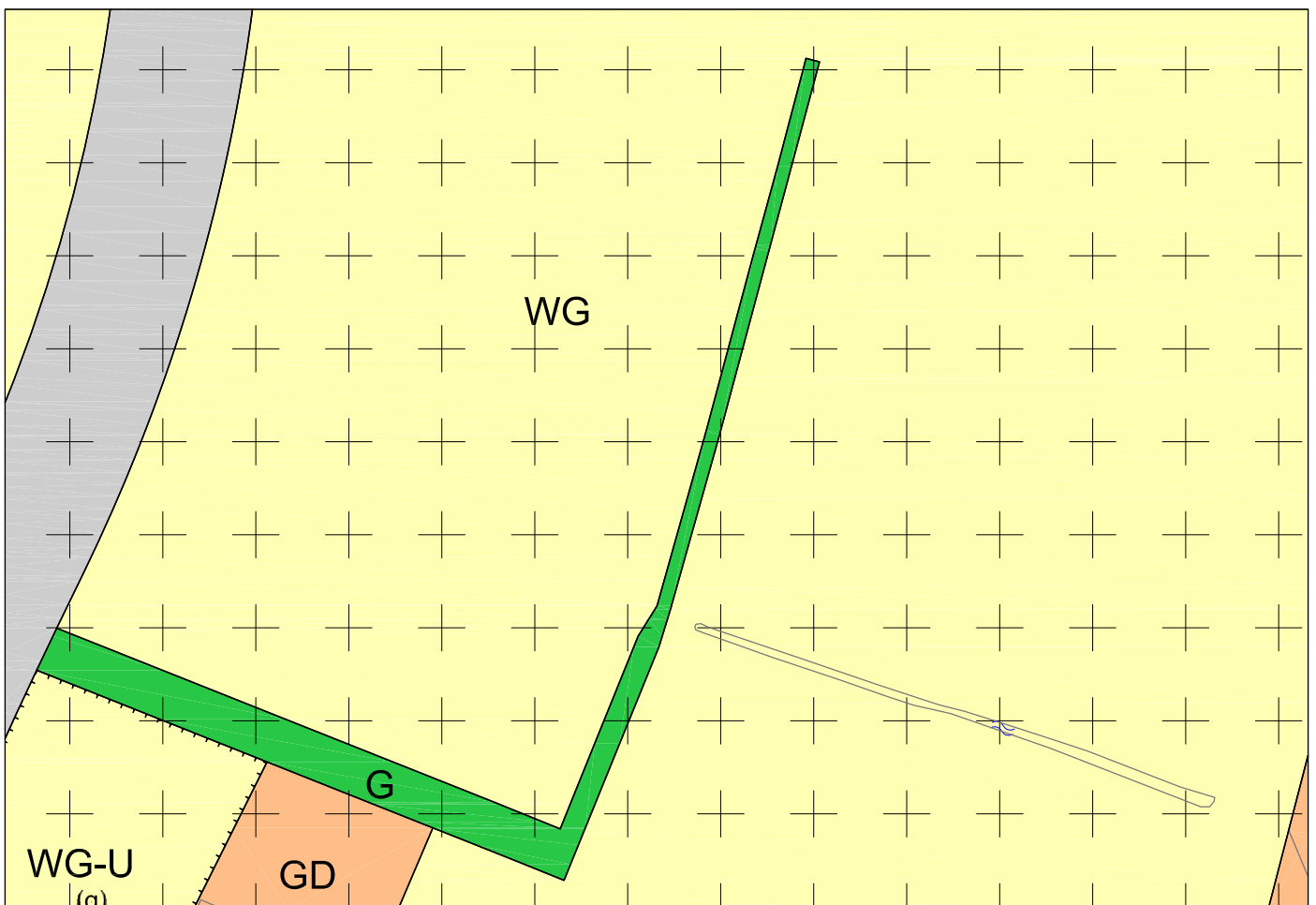


nieuw

6. Groenstructuur 2

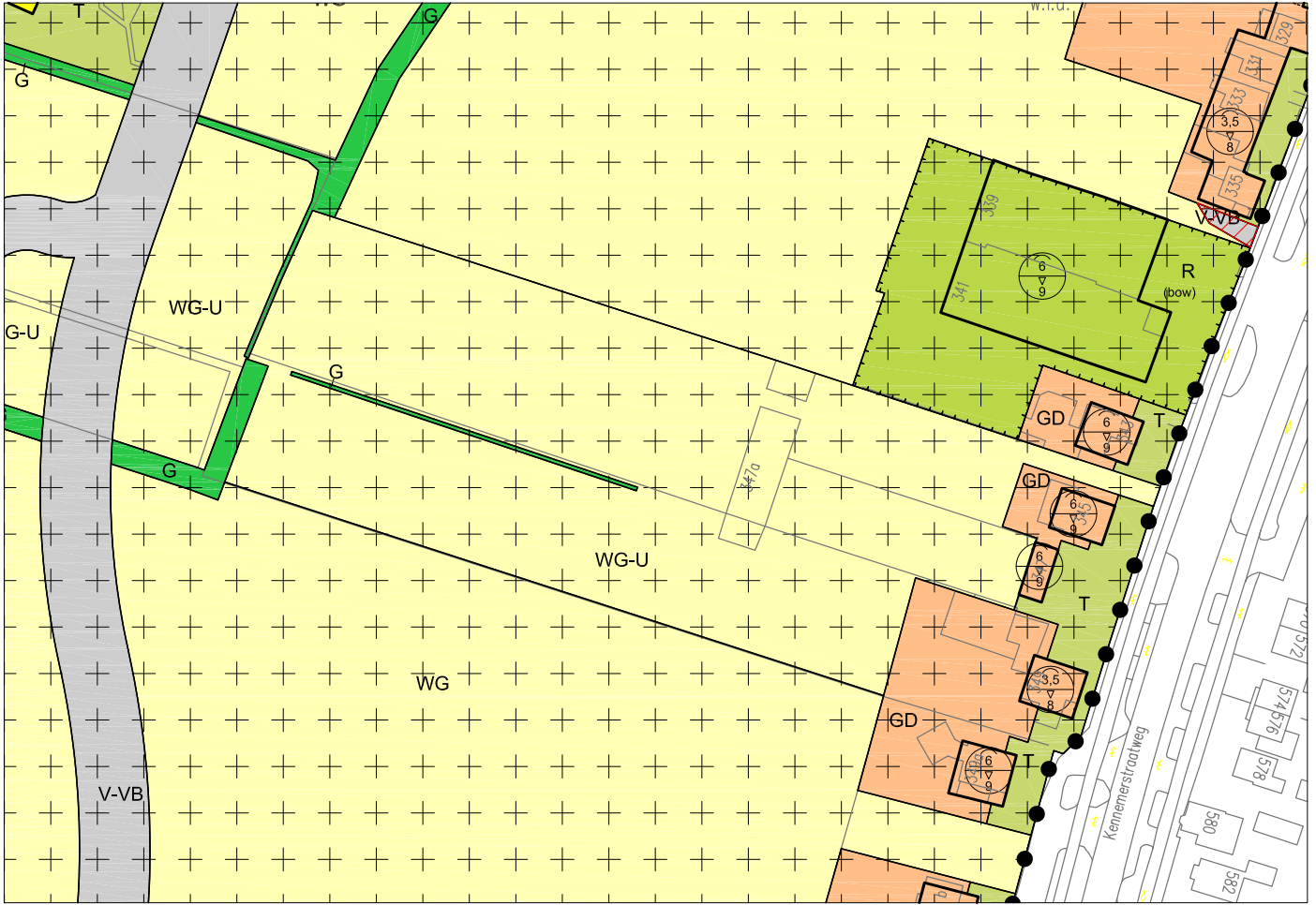


oud

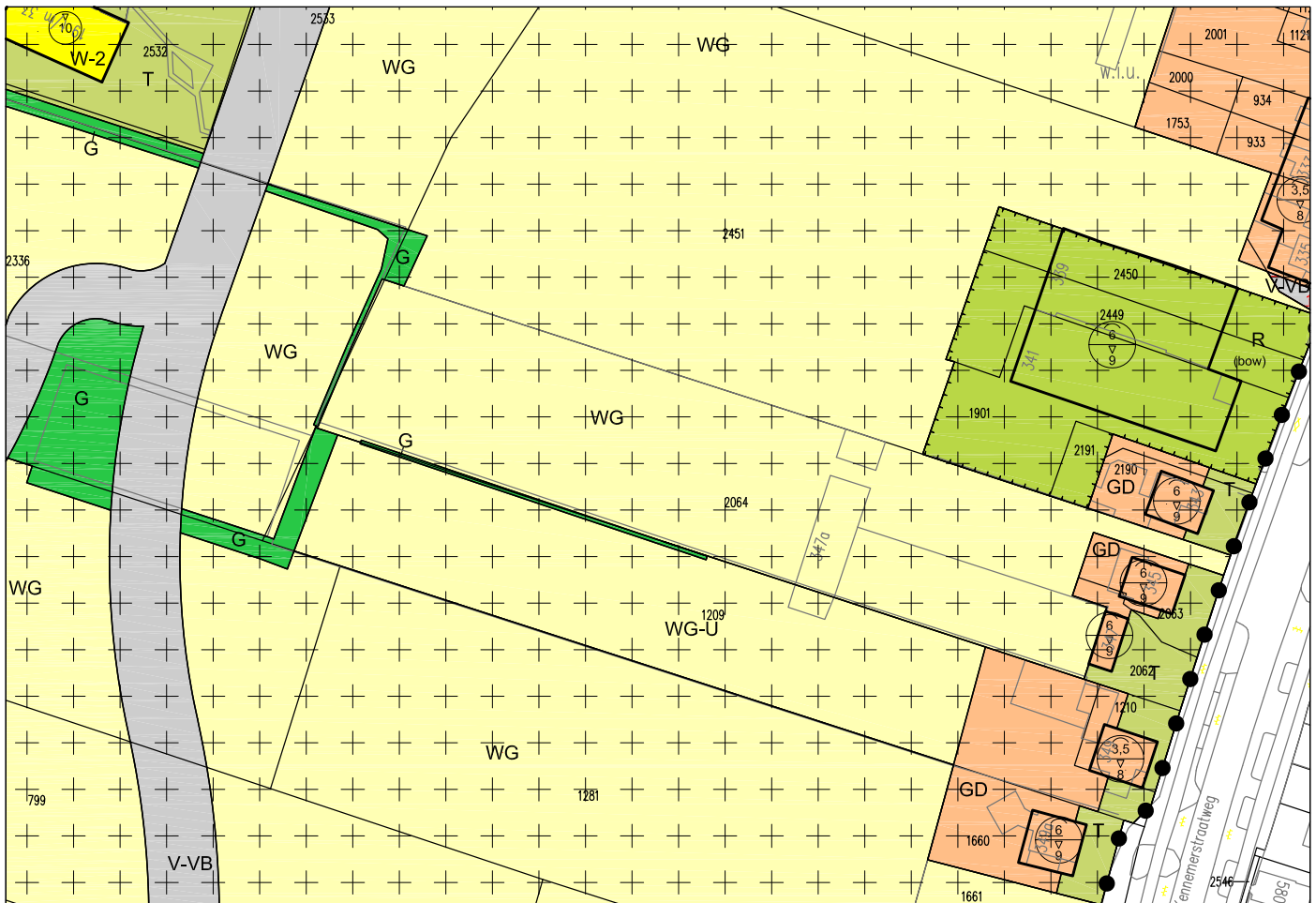


nieuw

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

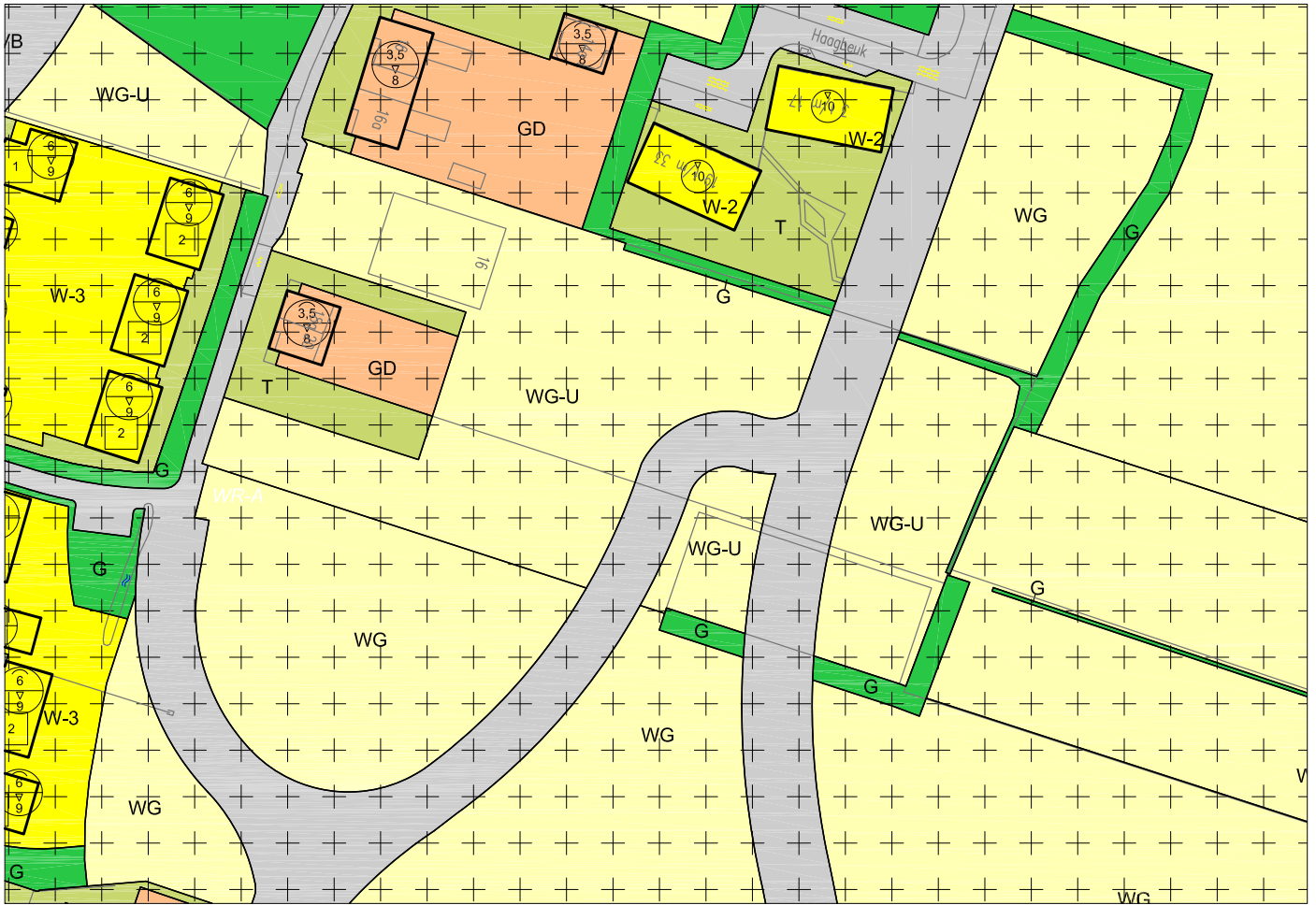


oud

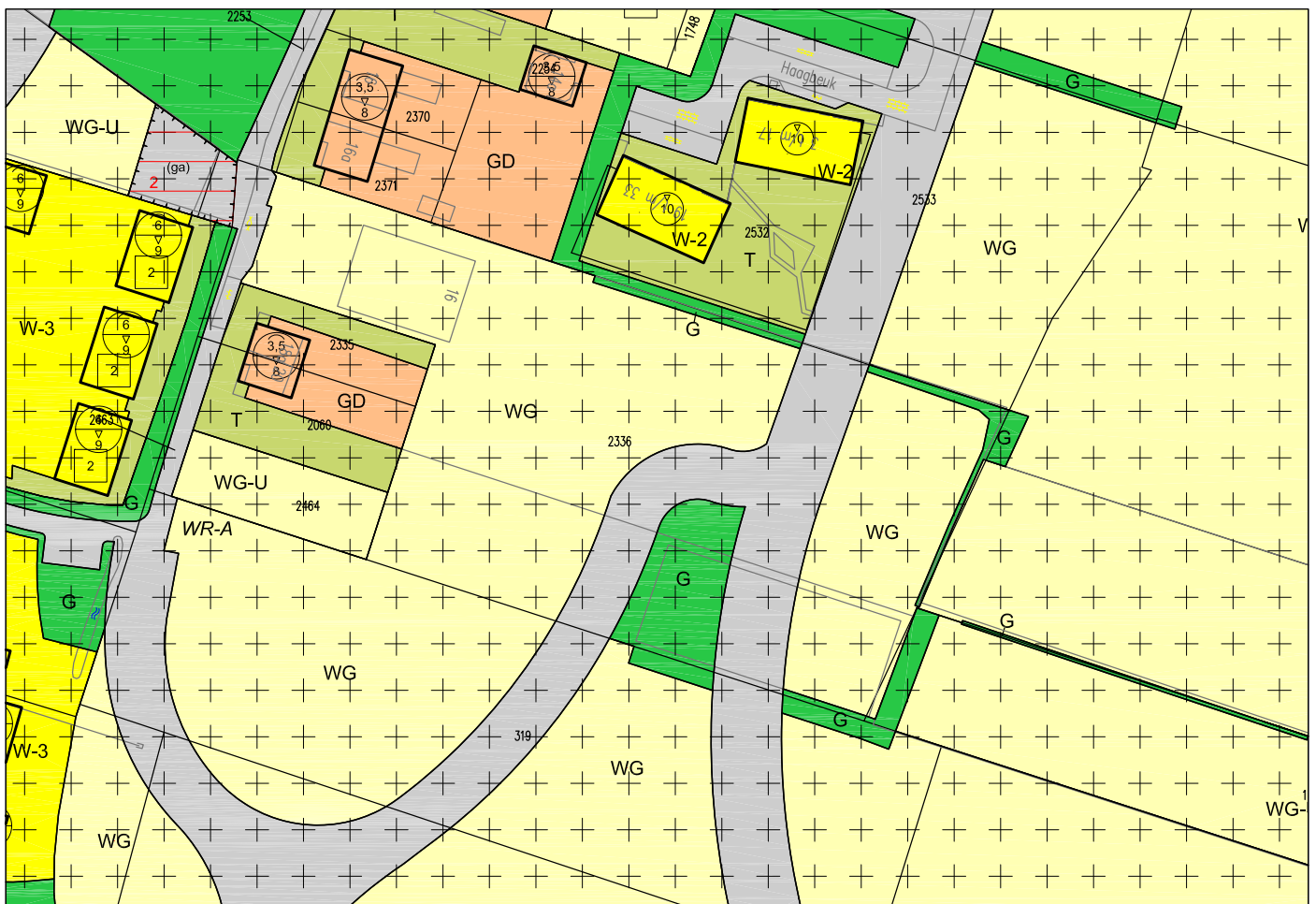


nieuw

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

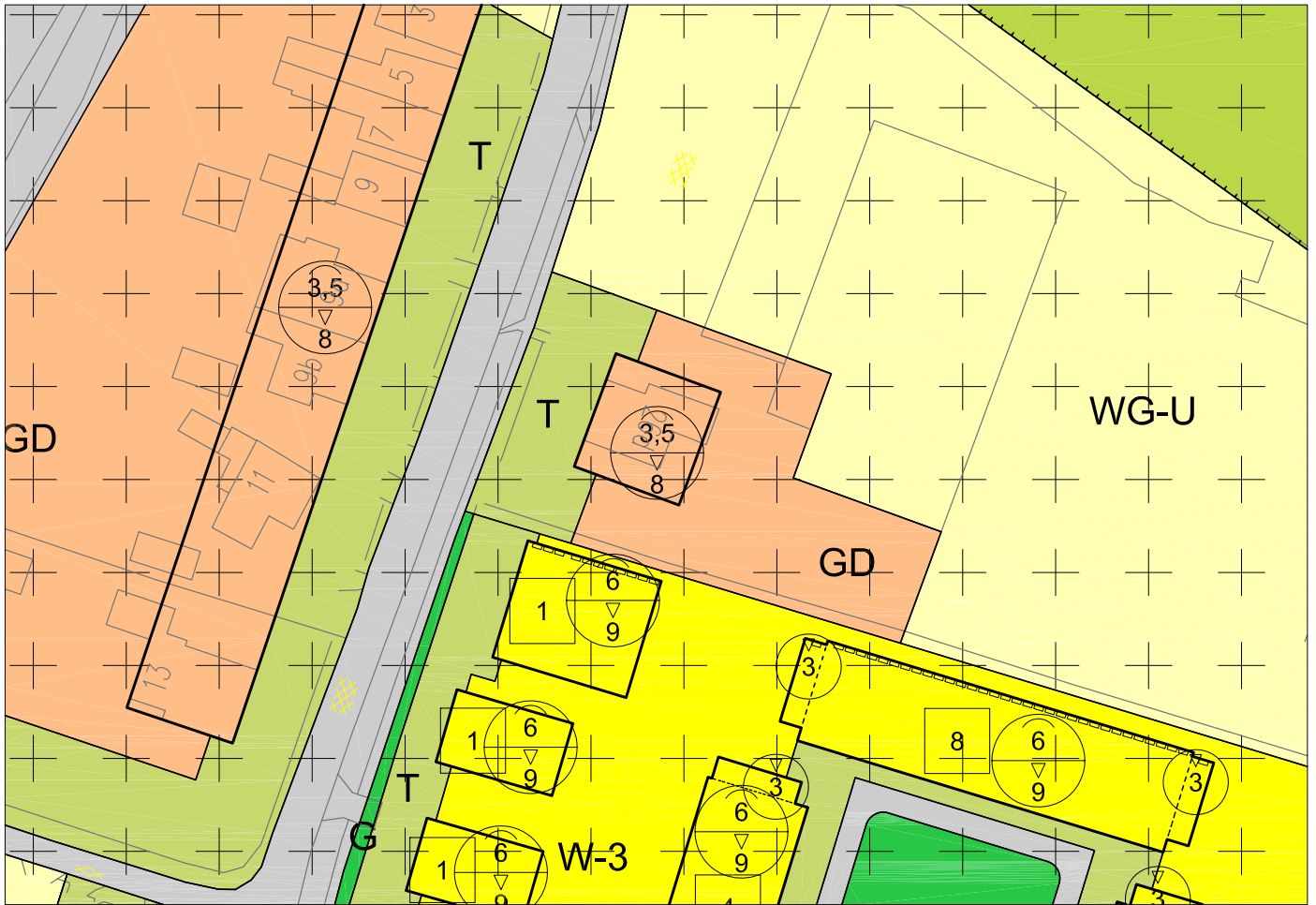


oud

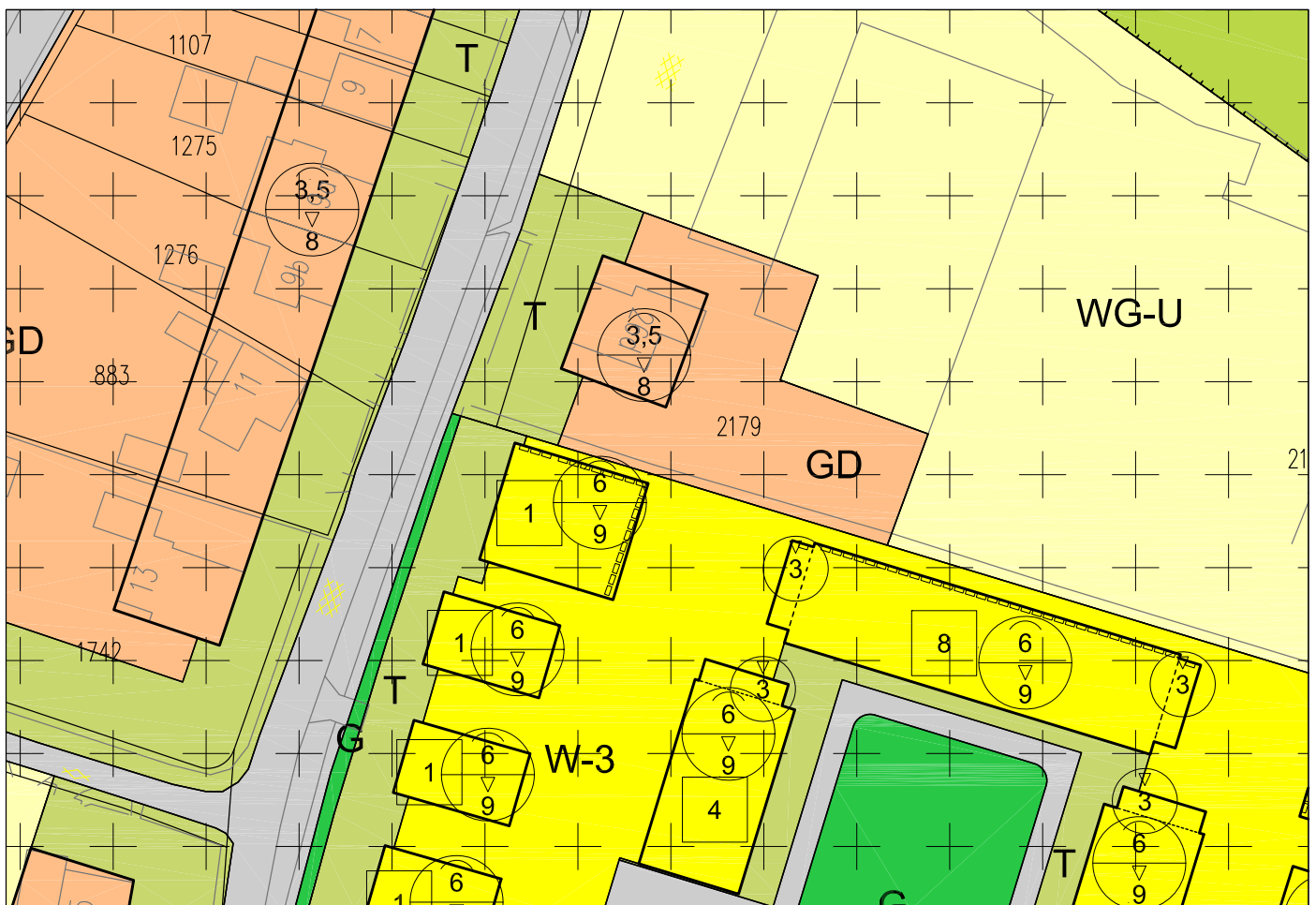


nieuw

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

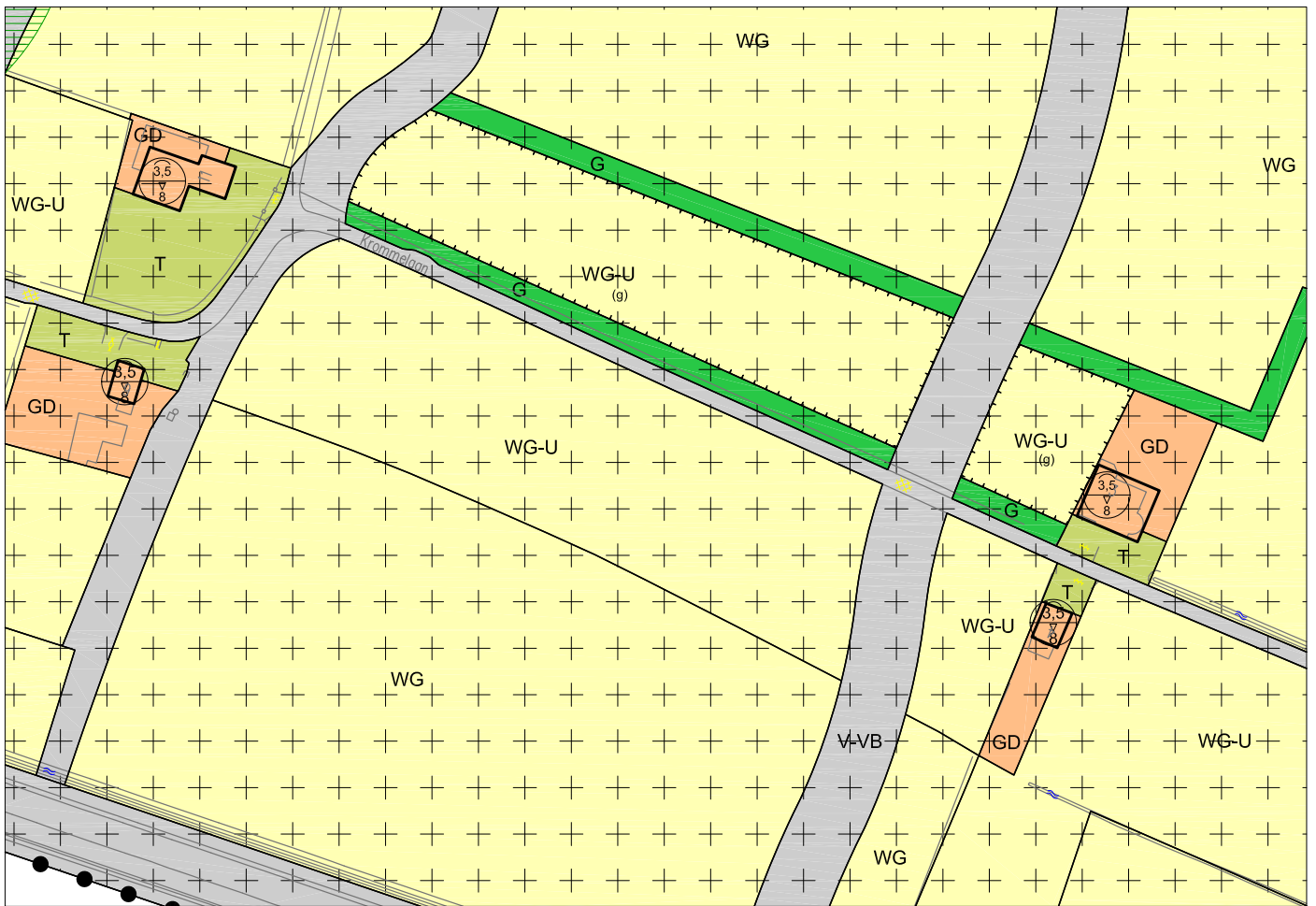


oud



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