

Nota van zienswijzen uitwerkingsplan en exploitatieplan Gommerwijk West-West

(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente Enkhuizen
tot vaststelling van het uitwerkingsplan en exploitatieplan Gommerwijk West-West
Zaaknummer 954353

I. De procedure

Het ontwerp exploitatieplan Gommerwijk West-West heeft, gelijktijdig met het ontwerp Uitwerkingsplan Gommerwijk West-West met ingang van 11 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 6.14 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening iedereen schriftelijk of mondeling bij de gemeenteraad van de gemeente Enkhuizen een zienswijze over het ontwerp exploitatieplan en het ontwerp uitwerkingsplan kenbaar kunnen maken.

De bekendmaking stond op 9 februari 2022 in de Staatscourant, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. De stukken lagen vanaf 11 februari 2022 gedurende 6 weken in de publieksruimte van het Stadskantoor te Enkhuizen ter inzage. Daarnaast waren ze in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

II. De ingediende zienswijzen / ontvankelijkheid

De termijn liep tot en met 24 maart 2022. Tegen beide ontwerp plannen zijn in totaal 13 schriftelijke zienswijzen ingediend:

9 over het ontwerp uitwerkingsplan (up);

2 over het ontwerp exploitatieplan (ep);

2 over zowel het ontwerp uitwerkingsplan als het ontwerp exploitatieplan (up/ep).

Alle zienswijzen zijn binnen de termijnen ingediend en daarmee ontvankelijk.

III. Samenvatting ingediende zienswijzen en antwoord op ingediende zienswijzen

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat in deze nota opgenomen en voorzien van een antwoord. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige ingediende zienswijze bij de opstelling van het antwoord is betrokken. De zienswijze, zoals deze is ontvangen, ligt, in het kader van de (verdere) besluitvorming, ook volledig ter inzage voor de leden van de gemeenteraad.

Inhoud zienswijze 1 (up):

In zowel de watertoets als het watergebiedsplan staat aangegeven dat het Hoogheemraadschap het onderhoud op zich neemt van de watergangen tussen de waterwoningen mits deze 8 meter breed zijn. Dit is niet juist. Het Hoogheemraadschap neemt i.c. alleen het onderhoud voor haar rekening indien er sprake is van publiek belang. De watergangen tussen de waterwoningen zijn alleen voor het belang van de eigenaren van de waterwoningen. Er is dus i.c. geen sprake van publiek belang.

Antwoorden zienswijze 1:

De watergangen tussen de waterwoningen dienen inderdaad geen publiek belang. Onderhoud i.c. is daarom niet voor rekening van het Hoogheemraadschap.

Conclusie zienswijze 1:

De zienswijze is gegrond. De tekst in de watertoets en het watergebiedsplan is in overeenstemming met zienswijze gebracht.

Inhoud zienswijze 2 (ep):

1. Bij de verkoop van grond aan de gemeente voor GWW, is volgens verkoper (reclamant) door de gemeente mondeling aangegeven dat op het niet verkocht deel van zijn grond voor een aantal (thans zijnde drie) in eigen ontwikkeling te bouwen woningen, geen exploitatiebijdrage aan de gemeente betaald zou hoeven te worden. Nu blijkt uit het exploitatieplan dat er wel een exploitatiebijdrage betaald moet worden. Hier is reclamant het niet mee eens. Te meer omdat er volgens hen geen civieltechnische verwevenheid is met GWW.
2. Verder wordt aangegeven dat de kavelnummers van reclamant in het exploitatieplan niet kloppen.

Antwoorden zienswijze 2:

Ad. 1. Het exploitatieplan is opgesteld overeenkomstig Afdeling 6.4 van de Wro. Afdeling 6.4 van de Wro gaat ervan uit dat kosten (moeten) worden verhaald op bouwplannen, zoals woningen, die in het exploitatiegebied mogelijk worden gemaakt. Binnen het exploitatiegebied worden alle kosten binnenplans verevend. Dit betekent dat alle kosten binnen het exploitatiegebied, met inachtneming van de vastgestelde gewichtsfactoren, over de verschillende bouwplannen worden verdeeld. Nu de gronden van reclamanten deel uitmaken van het exploitatiegebied en hierop bouwplannen zijn voorzien, is het in overeenstemming met de wettelijke systematiek om voor deze bouwplannen kosten te verhalen door middel van een exploitatiebijdrage. Bovendien profiteren reclamanten ook van deze kosten, nu de bouwplannen die op hun gronden zijn voorzien deel gaan uitmaken van een woonwijk en hiervoor vanzelfsprekend kosten (moeten) worden gemaakt. Daarbij gaat het onder meer om plankosten, maar ook om kosten voor de openbare voorzieningen. Daaraan doet niet af dat reclamanten aangeven gebruik te zullen maken van de reeds aanwezige voorzieningen, nu de gronden van reclamanten ook zullen worden aangesloten op de nieuwe infrastructuur. Het feitelijke kostenverhaal op basis van het exploitatieplan vindt overigens pas plaats bij vergunningverlening, voor zover het kostenverhaal op dat moment niet anderszins is verzekerd (vgl. artikel 6.17 Wro). Daarvan kan sprake zijn als er al een privaatrechtelijke overeenkomst over het kostenverhaal is gesloten, of wanneer het kostenverhaal is verdisconteerd in de gronduitgifteprijs. In 2004 zijn weliswaar gronden van reclamanten aangekocht door de gemeente, maar daarbij zijn geen afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Evenmin is formeel toegezegd dat de gemeente deze kosten voor haar rekening zal nemen. Dit betekent dat het kostenverhaal (in ieder geval op dit moment) niet anderszins is verzekerd, zoals wordt bedoeld in de Wro.

Ad. 2. Kavelnummers i.c. zijn in het exploitatieplan kloppend gemaakt.

Conclusie zienswijze 2:

De zienswijze genoemd onder 1. geeft geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. Zienswijze genoemd onder 2. geeft aanleiding om het exploitatieplan aan te passen, zijnde dat de juiste kavelnummers worden vermeld.

Inhoud zienswijze 3 (up):

1. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, staat in het beeldkwaliteitsplan “kappen worden uitgevoerd in keramisch materiaal” zou er ook gekeken kunnen worden naar riet als materiaal?
2. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, staat in het plan “hoofdgebouw max 150 m2 bebouwen”, hoeveel m2 is het bouwblok? Hoeveel m2 mogen de bijgebouwen zijn?
3. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, staat in het plan “daken zijn uitgevoerd als zadeldak”, zou dat ook als schilddak mogen?
4. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, staat in het plan geen materiaal aangegeven voor kozijnen, mogen de kozijnen van aluminium of kunststof zijn?
5. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, staat in het plan “daken hebben een ruime overstek” op de voorbeeld woningen als foto, staan geen huizen met overstek, hoe zit dit?
6. Voor de vrije kavels, 3.3.5 Wonen aan de bosrand, is het mogelijk daar een kelder onder te plaatsen?

Antwoorden zienswijze 3:

- Ad. 1. Riet wordt niet beschouwd als keramisch materiaal en wordt ook niet passend geacht in dit plandeel. Het is te afwijkend ten opzichte van het voorgeschreven keramische materiaal, waardoor een onsamenhangend straatbeeld zou ontstaan. Daarnaast is riet, behoudens voor stolpboerderijen, geen streekeigen materiaal als dakmateriaal voor woningen.
- Ad. 2. In de regels van het bestemmingsplan is een maximum oppervlakte van het hoofdgebouw opgenomen, evenals de maximum goot- en bouwhoogte. Er is geen maximum bouwblok vastgelegd in de zin van een maximum kaveloppervlakte of bruto vloeroppervlakte. Voor bijgebouwen zijn de regels opgenomen in artikel “7.2.9. Bijbehorende bouwwerken”. Daarin is onder andere opgenomen dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken een maximum oppervlakte hebben van 50 m2. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren conform het Vergunningsvrij Bouwen.
- Ad. 3. In het Beeldkwaliteitsplan zijn alleen zadeldaken toegestaan en geen schilddaken. Kenmerkend voor een schilddak is dat de vier zijden van het dak aflopen naar de dakrand. Bij een zadeldak is dat aan twee zijden het geval en is de gevel op de twee andere zijden hoger. Schilddaken hebben daardoor een andere uitstraling en sluiten niet aan bij de gewenste voorgeschreven beeldkwaliteit.
- Ad. 4. De kozijnen zijn in het beeldkwaliteitsplan niet omschreven. De toepassing van aluminium of kunststof is daarmee in principe mogelijk, mits recht wordt gedaan aan de algemene kwaliteitsomschrijvingen over de architectuur en het kleur- en materiaalgebruik in het beeldkwaliteitsplan. Dit wordt nog nader uitgewerkt in de te zijner tijd op te stellen welstandsnota voor dit plangebied, waaraan zal (moeten) worden getoetst in het kader van een concrete bouwaanvraag.
- Ad. 5. Ten aanzien van het overstek van de daken kloppen tekst en beeld inderdaad niet met elkaar. De tekst van het beeldkwaliteitsplan zal hierop worden aangepast, waarbij de regel voor een ruim overstek komt te vervallen.
- Ad. 6. In het beeldkwaliteitsplan wordt de realisatie van een kelder niet uitgesloten. Uiteraard dient e.e.a wel in overeenstemming te zijn met de i.c. van toepassing zijnde bouw- en beleidsregels.

Conclusie zienswijze 3:

Zienswijze is deels gegrond, zie Ad. 5. Tekst en beeldmateriaal is met elkaar in overeenstemming gebracht.

Inhoud zienswijze 4 (up):

Voorgesteld wordt om in GWW een seniorenhofje, met 12 tot 16 gelijkvloerse woningen voor ouderen te realiseren op het meest zuidwestelijke perceel van ca. 5000m² van GWW.

Antwoorden zienswijze 4:

Op dit moment voorziet het plan niet specifiek in een seniorenhofje met gelijkvloerse woningen. Binnen het plan is ruimte voor (collectief-)particulier opdrachtgeverschap. Hierbinnen is er ruimte om in te spelen op de woningbehoefte van senioren en kleinere huishoudens (1 en 2 persoons) met geschakelde, grondgebonden en/of levensloopbestendige woningen en patio's met kleine tuinen. Verdere invulling van het woonprogramma binnen de gegeven bandbreedte dient nog in de volgende planfasen plaats te vinden. Bij deze verdere invulling kunnen meerdere opties worden afgewogen, waaronder de aangedragen optie.

Conclusie zienswijze 4:

De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Inhoud zienswijze 5 (ep):

Reclamant geeft aan door het exploitatieplan geen vrij uitzicht meer te hebben, en daardoor de meerwaarde van de woning te niet gedaan zal worden. De planologische risico-analyse zou niet goed uitgevoerd zijn. Als dit plan wordt doorgezet zal reclamant een planschadeverzoek gaan indienen.

Antwoorden zienswijze 5:

Opgemerkt wordt dat de zienswijze zich richt tegen het ontwerp EP, maar inhoudelijk zich lijkt te richten tegen het ontwerp UWP.

Volgens vaste rechtspraak bestaat geen recht op (blijvend) vrij uitzicht. Wel dient een beperking van uitzicht te worden betrokken in de belangenafweging die moet worden verricht. Deze belangenafweging is in dit geval ook verricht. Daarbij hebben wij ten eerste de grote behoefte aan nieuwe woningen betrokken. Daarnaast hebben wij bij deze afweging betrokken dat er tussen de woning van reclamanten en de plangrens van het uitwerkingsplan al bomen staan, die het uitzicht beperken. Tussen deze bomen en de woning van reclamanten ligt een weg, terwijl tussen de bomen en de plangrens van het uitwerkingsplan, een watergang is gelegen. Er blijft dus enig vrij uitzicht bestaan. Al met al is de beperking van het uitzicht als gevolg van het uitwerkingsplan niet zodanig, dat een belangenafweging redelijkerwijs moet leiden tot de conclusie dat het uitwerkingsplan niet of slechts uitsluitend in gewijzigde vorm kan worden vastgesteld.

Het voorgaande laat onverlet dat reclamanten, indien zij menen dat daartoe aanleiding bestaat, een verzoek om een tegemoetkoming in planschade kunnen indienen. Ter informatie merken wij op dat dit niet eerder mogelijk is dan nadat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie zienswijze 5:

De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan en/of het uitwerkingsplan.

Inhoud zienswijze 6 (up):

1. Reclamant is van mening dat nergens in het uitwerkingsplan wordt gesproken of gerefereerd aan de landelijke én regionale woonzorgopgave. Reclamant vraagt zich af hoe het uitwerkingsplan zich verhoudt tot de landelijke woonzorgopgave en het West-Frieze Woonzorg- pact en of er wel een analyse i.c. heeft plaatsgevonden;
2. Reclamant hoort graag of er inzicht is de behoefte van nieuwe inwoners van GWW die een huisarts in de gemeente zoeken, en hoe de gevestigde huisartsen ondersteund gaan worden bij de opgave om voor alle inwoners van Enkhuizen van goede huisartsenzorg te voorzien.

Antwoorden zienswijze 6

- Ad. 1. In de toelichting van het zogeheten moederbestemmingsplan is aangegeven dat de nieuwe bewoners van deze wijk aangewezen zijn op de bestaande voorzieningen. Bijvoorbeeld bij het centrum aan het Koperwiekplein en de Meeuwenlaan. In het voorliggende uitwerkingsplan is de landelijke én regionale woonzorg opgave dan ook niet meegenomen en er is voorafgaand geen analyse gemaakt van de woonzorgopgave. Dit neemt niet weg dat bij gebleken behoefte in de toekomst aan andere of extra maatschappelijke functies deze alsnog zouden kunnen worden ingepast op basis van afzonderlijke besluitvorming. Verdere invulling van het woonprogramma, ook voor wat betreft de woonzorgopgaven, binnen de gegeven bandbreedte kan dus nog in de volgende planfasen plaats te vinden. Bij deze verdere invulling worden meerdere opties afgewogen.
- Ad. 2. Er zijn 510 woningen gepland wat leidt tot een verwachte groei van tenminste 1.000 inwoners. Uiteindelijk groeit daarmee ook de behoefte aan huisartsenzorg voor Enkhuizen. Vanuit de Stichting 'Iedereen telt mee' en het 'Stadsteam Enkhuizen' (zorg/wmo) is er een goed contact met de huisartsen. Er is in Enkhuizen een halfjaarlijks overleg met de wethouder, genoemde stichting en de huisartsen waar o.a. genoemde punten besproken kunnen worden.

Conclusie zienswijze 6:

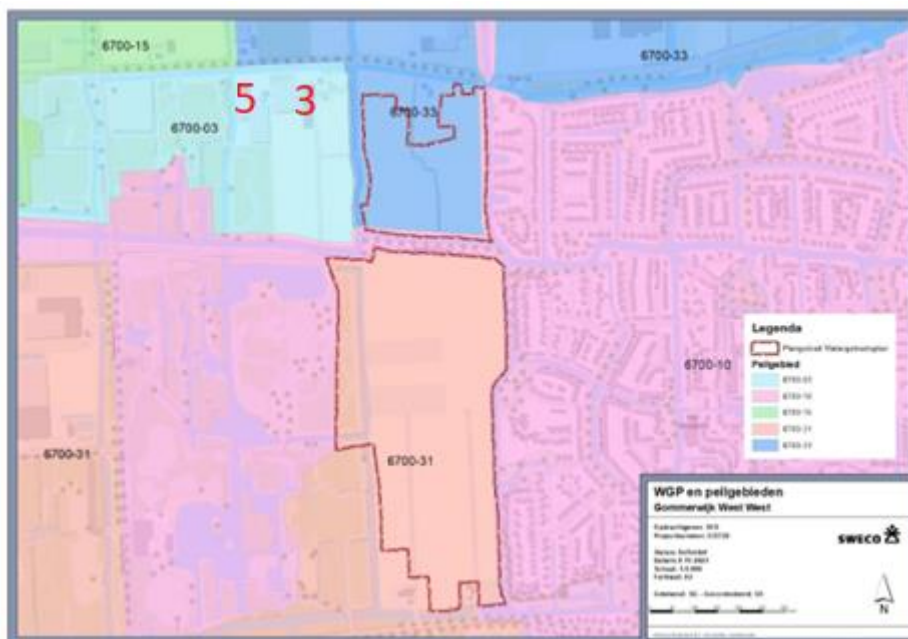
De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Inhoud zienswijze 7 (up):

1. Het adres van cliënt is niet terug te vinden in de besluiten, terwijl de woon-/ bedrijfslocatie direct grenst aan de te plannen woonwijk. Er wordt onder 5.2.2 (situatie plangebied) enkel gesproken over de adressen Haling 5 en 26 E. Dit terwijl 26 E aan de overzijde van te bouwen wijk ligt, en Haling 5 niet grenst aan de nieuw te bouwen wijk. De locatie van cliënt bevindt zich hier nog tussen en hij ervaart het als zeer kwalijk dat zijn locatie in geen een van de besluiten wordt genoemd. Hierdoor ontstaat het vermoeden dat er geen / onvoldoende rekening wordt gehouden met zijn (bedrijfsmatige) belangen.
2. In het uitwerkingsplan wordt onder punt 5.8.2 aangegeven dat het waterpeil voor een deel van het plangebied verhoogd dient te worden met 80 centimeter, zodat aansluiting kan worden gevonden bij het omliggende vaarwater. Dit terwijl de aangrenzende sloot, de Bokkesloot, een laagwatersloot is net als een groot deel van de polder. Hetgeen belangrijk is voor de afwatering van grond drains. Of hierbij voldoende rekening wordt gehouden met de tuinbouwpercelen van reclamant is onduidelijk. Wanneer het waterpeil op de percelen van reclamant te hoog wordt zal dit invloed hebben op de bloei van zijn gewassen (o.a. bloembollen en bloemkool) maar ook op de toegang naar zijn percelen. In het watergebietsplan wordt in dit kader, onder 4.1.9 enkel de locatie van de agrariër aan de Haling 5 te Andijk genoemd en aangegeven dat in de watergang aangrenzend aan zijn perceel het waterpeil niet verhoogd zal worden. Reclamant zou deze toezegging ook graag hebben ten aanzien van zijn percelen die tegen het plangebied grenzen. Onduidelijk is waarom zijn belangen niet meegenomen zijn in de besluiten, daarom is sprake van onzorgvuldige besluitvorming.
3. De woning, kassen en percelen van cliënt liggen direct tegen het plangebied aan. Reclamant vraagt zich af of voldoende rekening is gehouden met zijn woon- / bedrijfslocatie? In het plan wordt enkel genoemd dat vanwege de ligging van gronden met een agrarisch gebruik en de bijbehorende spuitzone ten noorden, zuiden en westen van het plangebied, aan deze zijden rekening is gehouden met een afstand van 30 meter tussen deze gronden en de ligging van de nieuwe woningen. Reclamant vraagt zich ten eerste af of zijn percelen daadwerkelijk 30 meter van de ligging van de woningen gesitueerd zijn en maakt zich hier ook zorgen over. Tot slot wordt nog wel gesproken over een verbindingsweg die tussen de agrarische percelen en de nieuwe te bouwen woningen zou komen te liggen, om te zorgen voor de vereiste 30 meter afstand. Echter wordt ook hier het bedrijf van cliënt niet genoemd waardoor de vraag ontstaat of de verbindingsweg ook langs zijn percelen komt te liggen?
4. In de besluiten is niets terug te lezen over de berekening van de percelen. Dit terwijl dit wel degelijk overlast kan opleveren voor de omwonenden. Berekening van de percelen gebeurt namelijk niet alleen overdag maar ook 's nachts en is qua frequentie afhankelijk van een aantal factoren. Overlast kan ontstaan door mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van het water) maar ook doordat in de nacht berekend wordt op korte afstand van de nieuwe woningen.
5. Vervolgens maakt reclamant zich ook zorgen over de verbindingdam die zich momenteel bevindt tussen het plangebied en de percelen van cliënt. Deze dam dient als scheiding tussen hoog en laag water en is van groot belang voor cliënt. In de besluiten is niet terug te vinden wat er gebeurt met deze dam en hoe gezorgd wordt dat de percelen van cliënt niet betreden worden door onbevoegden. Immers, als er geen zichtbare scheiding / afrastering is tussen het plangebied en de percelen dan is het niet duidelijk waar de grens zich bevindt.
6. Ook wordt in de besluiten niet gesproken over het geluid dat in de nacht wordt geproduceerd door vrachtwagens die de tulpen ophalen op de bedrijfslocatie van reclamant en zijn buurman (heeft een soortgelijk bedrijf). Het geluidsniveau dat geproduceerd wordt tot wel 85dB(A), door de vrachtauto's die stationair draaien, is ver boven de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Reclamant zou graag zien dat rekening wordt gehouden met deze geluidshinder, zodat ook hier naderhand geen klachten / problemen door ontstaan.

Antwoorden zienswijze 7:

- Ad. 1. Er is in het uitwerkingsplan rekening gehouden met de woon- / bedrijfslocatie van de indiener van de zienswijze maar dit is in de tekst van het uitwerkingsplan abusievelijk niet opgenomen. Voor het bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter. De dichtstbijzijnde nieuwe woningen zijn mogelijk op een afstand van 82 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand waardoor de bedrijfsvoering van het bedrijf niet wordt beperkt. Met betrekking tot de agrarische gronden ten westen van het plangebied is in het uitwerkingsplan aangegeven dat rekening is gehouden met een afstand van 30 meter tussen de gronden waar gespoten mag worden en de ligging van de nieuwe woningen. Deze afstand is gecreëerd door de ontsluitingsweg voor Gommerwijk West-west aan deze zijde te leggen. Voor de gronden direct ten noorden van het Weelenpad is de afstand kleiner, namelijk 20 meter. De toelichting van het bestemmingsplan is, naar aanleiding van deze zienswijze, aangepast.
- Ad. 2. Onderstaand figuur komt uit het opgestelde Watergebiedsplan. De rode streepjeslijn markeert de grenzen van het gebied waarbinnen de peilverhoging gepland is. Ter oriëntatie zijn de nummers Haling 3 en 5 aan de figuur toegevoegd.



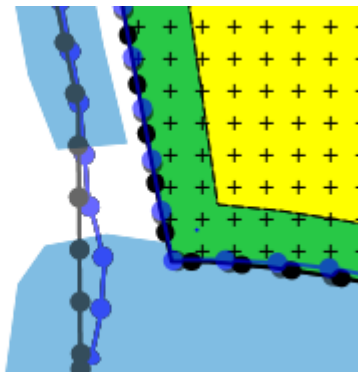
- Op bladzijde 31 van het opgestelde Watergebiedsplan worden de effecten van de peilverhoging op het perceel Haling 5 genoemd. Die effecten zijn hetzelfde voor Haling 3. Ook voor Haling 3 geldt dat de watergang grenzend aan dit perceel niet in waterpeil wordt verhoogd. Het perceel Haling 3 grenst net als Haling 5 aan de zuidzijde aan de bestaande vaarroute. De situatie voor beide percelen verandert niet door de beoogde peilverhoging.
- Ad. 3. Ter plaatse van de agrarische gronden zijn sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen niet toegestaan. Bij de toegestane teelten is sprake van een neerwaartse spuittechniek hetgeen een gunstige invloed heeft op drift. Met ingang van 1 januari 2018 is in artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit de verplichting opgenomen om bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een driftreductie van ten minste 75% te bewerkstelligen. Aanvullend geldt dat tussen de agrarische gronden en het plangebied een brede sloot aanwezig is. Deze sloot is in het bestemmingsplan geborgd. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet tot de woonpercelen kan komen. De woningen zijn bovendien voorzien op ruime afstand (> 13 meter) van deze sloten.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat met het aanhouden van een afstand van 30 meter tussen de agrarische gronden en de nieuwe woningen respectievelijk 20 meter ter plaatsen van de gronden direct ten noorden van het Weelerpad in combinatie met de aanwezigheid van een brede sloot, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat en de woningbouw niet leidt tot een beperking van de bedrijfsvoering.

- Ad. 4. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie is het niet toegestaan een beregeningsinstallatie in werking te hebben op zodanige wijze dat door het beregeningswater overlast of hinder ontstaat voor eigenaren of gebruikers van omliggende percelen en wegen. Drift van beregening zal zowel in de huidige als de toekomstige situatie zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Gelet op de afstand van minstens 20 meter (en grotendeels 30 meter) tot de te realiseren woonpercelen hoeft bij een verantwoord gebruik van een beregeningsinstallatie niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare hinder van drift.

Beregening van de percelen vindt uitsluitend plaats in droge periodes in het groeiseizoen. Omdat sprake is van incidentele situaties is het niet ongebruikelijk om een afwijkende normstelling te hanteren, die hoger ligt dan de standaard grenswaarden. Gelet op de hiervoor genoemde afstanden tussen de agrarische gronden en de woonpercelen is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de bedrijfsvoering zal worden belemmerd door eventuele, op geluidsoverlast van beregening betrekking hebbende klachten van toekomstige bewoners van de voorziene woningen.

- Ad. 5. De bestaande dam blijft gehandhaafd. Zie ook de beantwoording Ad. 2. Hieronder is ter verduidelijking een uitsnede van de plankaart opgenomen, waarop de dam is aangegeven.



Aan de oostzijde van de dam is een groenbestemming neergelegd. De situatie wordt naar ons oordeel niet wezenlijk anders dan bestaande ontsluitingen van agrarische percelen op de openbare weg / gebied. Over de eventueel te maken afrastering zullen te zijner tijd nadere afspraken (kunnen) worden gemaakt.

- Ad. 6. Het laden en lossen vindt plaats op meer dan 100 meter van de gronden waar de nieuwe woningen zijn voorzien. Zoals hiervoor aangegeven geldt voor het bedrijf een richtafstand van 30 meter tot woningen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. De genoemde 85 dB(A) betreft het bronvermogen van de vrachtauto. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB die door de indiener is genoemd, heeft betrekking op de voorkeursgrenswaarde op etmaalniveau voor wegverkeerslawaai. Dat is in deze situatie niet relevant. De norm voor het piekniveau op woningen bedraagt 60 dB(A). Dit betreft de geluidbelasting op de gevel van de woning. Gelet op de grote afstand is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. In de bestaande situatie is al een woning op kortere afstand gesitueerd van het bedrijf in vergelijking tot de nieuw te bouwen woningen. Aanvullend wordt daarom opgemerkt dat het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering.

Conclusie zienswijze 7:

Alleen het genoemde onder 1. geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan (zie ad. 1) de overige onderdelen van zienswijze 7 geven geen aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Inhoud zienswijze 8 (up):

1. Reclamant is van mening dat met de gemeente is afgesproken de bestaande bedrijfsgebouwen van reclamant binnen het uitwerkingsplan als volwaardig bedrijfsmatig zouden worden opgenomen. Dit is niet het geval.
2. Door reclamant is gevraagd om een bedrijfskavel met de mogelijkheid tot tijdelijke bewoning. Reclamant ziet dit graag opgenomen in het uitwerkingsplan.

Antwoorden zienswijze 8:

Ad. 1. Naar aanleiding hiervan wordt opgemerkt dat het voorliggende uitwerkingsplan een uitwerking betreft van de onherroepelijke uit te werken woonbestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan Gommerwijk-West-West uit 2008. Dit bestemmingsplan geeft het kader voor het voorliggende uitwerkingsplan, in die zin dat het uitwerkingsplan uitsluitend kan worden vastgesteld voor de gronden waaraan in dit bestemmingsplan een uit te werken bestemming is toegekend en moet passen binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grotendeels niet gesitueerd op de gronden waaraan de uit te werken woonbestemming is toegekend, zodat deze bedrijfsgebouwen hierbij in zoverre (voor zover gesitueerd buiten de uit te werken bestemming) ook niet betrokken kunnen worden. Zie hiervoor de onderstaande uitsnede uit de verbeelding op ruimtelijkeplannen.nl:



Voor zover deze gebouwen wel binnen de uit te werken woonbestemming zijn gesitueerd, is van belang dat deze bestemming uitgaat van de transformatie van het huidige (feitelijke) agrarische gebied naar een woongebied. Het toekennen van een volwaardige bedrijfsmatige bestemming is hiermee niet in overeenstemming, en past evenmin binnen het beleid dat de gemeente voor ogen heeft met betrekking tot het onderhavige plangebied. Dit neemt niet weg dat op grond van artikel 6.6 van de regels van het uitwerkingsplan bij omgevingsvergunning onder voorwaarden een gebruik voor kleinschalige bedrijvigheid kan worden toegestaan. Reclamant kan dus een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning (bij voorkeur voorafgaand door een principe verzoek) zodat de planologische inpasbaarheid van het gewenste andere gebruik van de bedrijfsgebouwen beoordeeld kan worden.

Ad. 2. Het voorgaande geldt evenzo voor het verzoek van reclamanten om op perceel 388 een bedrijfskavel met de mogelijkheid tot tijdelijke bewoning toe te staan. Dit verzoek is evenmin in overeenstemming met de uitwerkingsregels.

Conclusie zienswijze 8:

De zienswijze geeft géén aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Inhoud zienswijze 9 (ep):

1. Ten eerste merken reclamanten op dat de inbrengwaarden zijn bepaald op basis van de verkeerswaarde, en niet op basis van onteigening. Dit is volgens reclamanten niet juist, nu reclamanten herhaaldelijk hebben laten weten dat verwerving van hun gronden uitsluitend kan plaatsvinden op basis van volledige schadeloosstelling als bedoeld in de Onteigeningswet.
2. Reclamanten merken de volgende zaken op met betrekking tot de, op de verkavelingskaart zo aangeduide, kavel 388 (bijlage 2 bij het ontwerp van het exploitatieplan):
 - Reclamanten verzoeken ten eerste om in het uitwerkingsplan een bedrijfskavel met de mogelijkheid tot tijdelijke bewoning op te nemen;
 - Reclamanten geven aan dat er geen duidelijke verantwoording is voor de exploitatiekosten voor deze kavel. Er worden volledige exploitatiekosten gerekend, terwijl dit perceel niet is aangesloten en niet ontsloten wordt op de nieuwe wijk. Reclamanten stellen voor om de exploitatiekosten van dit perceel op nihil te stellen.
3. In de planschaderisicoanalyse (bijlage 13 bij het ontwerp van het exploitatieplan) wordt ervan uitgegaan dat er geen sprake is van planologisch nadeel op basis van de veronderstelling dat reclamanten hun gronden al hebben verkocht. Dit is echter nog niet het geval. Het is daarom voorbarig om te veronderstellen dat er geen sprake is van enig planologisch nadeel. Het is daarnaast ondeugdelijk te concluderen dat zonder risicoanalyse kan worden aangenomen dat toekenning van een woonkavel alle mogelijke schade compenseert.
4. Reclamanten keren zich in een zienswijze verdere tegen de faseringsregel die is opgenomen in artikel 5.2 van het ontwerp van het exploitatieplan. Uit deze faseringsregel volgt dat pas kan worden gestart met het bouwrijp maken van de gronden in deelgebied Zuid, als voor 40% van de woningen in deelgebied Noord een vergunning is verleend. Onder verwijzing naar de nog lopende rechtszaak omtrent een vergunning voor een geitenhouderij merken reclamanten op dat er sprake zou kunnen zijn van vertraging of het frustreren van (een deel van) de ontwikkelingen in deelgebied Noord. Hierdoor bestaat een risico dat de ontwikkeling van Gommerwijk-West-West tot stilstand komt. Dat staat haaks op de nationale bouwopgave en schaadt bovendien de bedrijfsbelangen van reclamanten. Voorgesteld wordt om geen voorbehoud op te nemen ten aanzien van de ontwikkeling van deelgebied Zuid. Die ontwikkeling moet ook doorgang kunnen vinden als de ontwikkeling van deelgebied Noord geen doorgang kan vinden.
5. Reclamanten merken verder op dat in artikel 5.5 van de regels van het ontwerp van het exploitatieplan, waarin een uitzondering op de fasering en koppeling wordt gegeven, wordt gerefereerd aan kavels 393 t/m 396, maar die staan niet op de verkavelingskaart. Verzocht wordt om toe te lichten op welke kavels deze uitzondering van toepassing is. Verder zou ook kavel 388 onder deze uitzondering moeten vallen.
6. Opgemerkt wordt tenslotte dat de geboortedatum van reclamant onjuist is genoteerd in het taxatierapport met betrekking tot de inbrengwaarden (bijlage 8).

Antwoorden zienswijze 9:

- Ad. 1. Uit artikel 6.13, vijfde lid, van de Wro volgt dat, tenzij reeds is onteigend, slechts indien aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde van gronden niet wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet, maar gelijk is aan schadeloosstelling ingevolge de onteigeningswet. Volgens de rechtspraak is niet aannemelijk dat zal (moeten) worden onteigend, zolang nog minnelijk wordt onderhandeld over de verwerving van de gronden.
- Vaststaat dat in dit geval nog geen onteigeningsbesluit is genomen. Alvorens hiertoe zal (kunnen) worden overgegaan, zal gezien de Onteigeningswet en de voorwaarden die door de Kroon worden gesteld aan een onteigeningsverzoek, nog minnelijk moeten worden

onderhandeld. Dit betekent dat het op dit moment niet aannemelijk is dat onteigend zal (moeten) worden. Onder die omstandigheden is er geen aanleiding om de inbrengwaarden op basis van schadeloosstelling in de zin van de Onteigeningswet te ramen.

In lijn met jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zal de gemeente bij een herziening van het exploitatieplan uitgaan van de schadeloosstelling wanneer op dat moment aannemelijk is dat onteigend zal moeten worden.

Aan het exploitatieplan is in par. 4.4.1 de volgende passage toegevoegd: "De gemeente bij een herziening van het exploitatieplan uitgaan van de schadeloosstelling wanneer op dat moment aannemelijk is dat onteigend zal moeten worden."

- Ad. 2. Naar aanleiding van het verzoek van reclamanten om, ten aanzien van de onderhavige kavel, een bedrijfskavel met de mogelijkheid tot tijdelijke bewoning op te nemen in het uitwerkingsplan, verwijzen wij naar onze reactie op dit verzoek zoals dat (ook) is gedaan in de zienswijze naar aanleiding van het ontwerp van het uitwerkingsplan.

In reactie op het voorstel van reclamanten om de exploitatiebijdrage voor het onderhavige perceel op nihil te stellen wordt vooropgesteld dat het exploitatieplan is opgesteld overeenkomstig Afdeling 6.4 van de Wro. Afdeling 6.4 van de Wro gaat ervan uit dat kosten (moeten) worden verhaald op bouwplannen, zoals woningen, die in het exploitatiegebied mogelijk worden gemaakt. Binnen het exploitatiegebied worden alle kosten binnenplans verevend. Dit betekent dat alle kosten binnen het exploitatiegebied, met inachtneming van de vastgestelde gewichtsfactoren, over de verschillende bouwplannen worden verdeeld.

Een exploitatieplan geeft geen exploitatiekosten per kavel, maar een berekening van de exploitatiebijdrage; in dit geval per kavel. De gemeente begrijpt de zienswijze zo dat reclamant bedoelt te stellen dat de kosten, zoals geraamd en omgeslagen in het exploitatieplan, niet te maken hebben met de kavel van reclamant (daar niet aan toerekenbaar zijn). Artikel 6.13 lid 6 Wro bepaalt echter dat de kosten worden toegerekend aan het exploitatieplan, ook als slechts een deel van het exploitatiegebied er profijt van heeft. Vervolgens worden de – aldus geraamde en opgenomen – kosten naar rato van opbrengspotentie van de kavels omgeslagen over die kavels. Het is daarom niet mogelijk een exploitatiebijdrage op nihil te stellen.

Daaraan doet niet af dat reclamanten op zichzelf terecht opmerken dat kavel 388 niet is aangesloten en niet ontsloten wordt op de nieuwe wijk. Waar het immers om gaat, is of dit perceel tot het exploitatiegebied behoort en dat is hier aan de orde, omdat er functionele en ruimtelijke samenhang bestaat tussen dit perceel en de overige gronden die in het exploitatiegebied zijn gelegen. Al deze gronden maken immers deel uit van dezelfde uit te werken bestemming, liggen allemaal in de uitbreidingswijk Gommerwijk-West-West en de woning die is voorzien op kavel 388 moet, tezamen met de overige woningen "aan het lint" (zie paragraaf 4.2 van de toelichting van het uitwerkingsplan) in feite worden beschouwd als een afronding van de nieuwe woonwijk, waarbij ook van belang is dat door deze woning de bestaande bebouwing van reclamanten op verantwoorde wijze stedenbouwkundig wordt ingepast in de nieuwe woonwijk.

- Ad. 3. Naar aanleiding hiervan wordt opgemerkt dat reclamanten op zichzelf terecht opmerken dat hun gronden nog niet zijn verkocht en dat de veronderstelling in de planschaderisicoanalyse in zoverre niet juist is. In de planschaderisicoanalyse wordt desalniettemin terecht geconcludeerd dat er van enige planschade geen sprake zijn, nu aan de onderhavige gronden een woonbestemming wordt toegekend waardoor sprake is van een waardeverstijging, althans in ieder geval geen planschade. Daarbij betrekken wij ook dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in de uitspraak van 9 juni 2021 (ECLI:N:RVS:2021:1213) heeft overwogen als volgt:

"Volgens het rapport van De Bont van 14 februari 2020 moet het perceelgedeelte met de nieuwe bestemming "Wonen - Uit te werken" worden beschouwd als "gunstig gelegen, nader planologisch te bestemmen zogenoemde 'ruwe bouwgrond'. Dergelijke gronden zijn voor een potentiële koper, doorgaans een ontwikkelaar, in ieder geval interessant, zonder dat duidelijk is wat er in de toekomst op deze gronden planologisch is toegestaan en wanneer een

planologische bestemming kan worden gerealiseerd. De Bont heeft de ervaring dat dergelijke gronden dan met een kleine plus op de (doorgaans) agrarische waarde worden gekocht. Uitgaande van het voormalige gebruik van het perceelgedeelte als tuinbouwgrond met een waarde van € 5,00/m², heeft De Bont de waarde van het perceelgedeelte onder het regime van het nieuwe bestemmingplan gewaardeerd op 7,50/m². Het perceelgedeelte, met een oppervlakte van 32.680 m², heeft volgens De Bont onder het regime van het nieuwe bestemmingsplan een waarde (€ 7,50 x 32.680 m² =) € 245.100,00.

Anders dan het SAOZ-advies van februari 2020 stelt, volgt uit het rapport van De Bont niet dat De Bont bij het bepalen van de waarde van het perceelgedeelte met de uit te werken woonbestemming, de maximale planologische mogelijkheden van die bestemming heeft betrokken. Als De Bont dat wel had gedaan, was hij op een veel hoger bedrag dan € 7,50 per vierkante meter uitgekomen. De Bont heeft de getaxeerde waarde dan ook toereikend gemotiveerd.

Uit deze overwegingen volgt duidelijk dat de waarde van de gronden die zijn gelegen in de uit te werken woonbestemming hoger ligt dan de agrarische waarde, wanneer weliswaar geen rekening wordt gehouden met de (mogelijkheden van die) uit te werken bestemming, maar uitsluitend met de gunstige ligging van deze gronden. Eveneens volgt uit deze overwegingen zonneklaar dat, wanneer wél met de uit te werken bestemming rekening was gehouden, De Bont (nota bene de adviseur van reclamanten) op een veel hogere waarde zou zijn uitgekomen. Ook tegen die achtergrond ligt het niet voor de hand dat sprake zou zijn van planschade. Reclamanten hebben het tegendeel ook niet aannemelijk gemaakt.

- Ad. 4. In de toelichting van het ontwerp van het exploitatieplan is uitgebreid toegelicht waarom voor de onderhavige fasering is gekozen. Daarbij is toegelicht dat deze indeling (mede) is gebaseerd op de afzet van circa 100 woningen per jaar op de markt, met in elk deelgebied omstreeks 100 woningen (uitgaande van woningen op de kavels op de Verkavelingskaart). Wanneer de fasering zou worden losgelaten, zoals reclamanten voorstellen, zou dat tot gevolg hebben dat alle woningen waarin het uitwerkingsplan voorziet ineens kunnen worden gebouwd. Mede gelet op de omstandigheid dat zich meerdere grondeigenaren in het plangebied bevinden, is dat geen onaannemelijk scenario. Dat acht de gemeente onwenselijk.

Overigens bestaat er geen aanleiding om te veronderstellen dat de door reclamanten genoemde geitenhouderij tot een belemmering zal (kunnen) leiden voor de woningbouw ontwikkeling, waarbij wij betrekken dat de vergunning voor de geitenhouderij is geweigerd, de geitenhouderij (gelet hierop) feitelijk ook niet aanwezig is en ook niet zal kunnen worden opgestart, gezien het bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Landelijk gebied – geitenhouderijen" dat op 28 september 2021 is vastgesteld, en waarin het gebruik van gronden en bouwwerken voor het hebben of houden van een geitenhouderij is verboden. De Gemeente stelt alles in het werk om te voorkomen dat zich hier een geitenhouderij zal vestigen, en heeft hiervoor diverse juridische procedures opgestart en heeft er alle vertrouwen in dat deze succesvol zullen zijn

- Ad. 5. Reclamant heeft hierin gelijk. Op drie verschillende plekken in de tekst (bladzijden 37, 39 en 52) zijn per ongeluk in dezen de verkeerde kavelnummers genoemd. De juiste kavelnummers in dezen moeten zijn de vier kavels 385 tot en met 388. Het exploitatieplan is zo aangepast dat op de betreffende plekken de kavelnummers 385 tot en met 388 zijn opgenomen in plaats van de kavelnummer 393 tot en met 396. Dit correspondeert met de kavelnummers op de verkavelingskaart.
- Ad. 6. De opmerking is juist; het betreft een typefout. Voor het exploitatieplan wordt het taxatierapport geacht de juiste datum van 25 juni 1985 te hebben genoemd.

Conclusie zienswijze 9:

Onderdeel 6 van deze zienswijze geven aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan. In het exploitatieplan zijn respectievelijk de juiste kavelnummers en geboortedatum opgenomen. De zienswijze voor wat betreft de overige onderdelen geven geen aanleiding tot aanpassing van het exploitatieplan.

Inhoud zienswijze 10 (up/ep):

1. Mogelijkheden tot hogere woningdichtheid niet onderzocht
 - 1.1. Reclamant constateert dat op basis van het moederplan aanvankelijk een harde plancapaciteit van 700 woningen, maar dat na een partiele herziening dit geschrapt is.
 - 1.2. De indicatieve woningbehoefte van 510 woningen is niet meer actueel. De onderbouwing is gebaseerd op 2026, terwijl de gebiedsontwikkeling GWW rond 2030 zal zijn afgerond.
 - 1.3. Reclamant stelt dat het onderzoek is ingekaderd op 510 woningen, terwijl verwacht mag worden dat het woningtekort ook na 2030 (nog) nijpend is. Er had daarom een 'open' onderzoek plaats moeten vinden naar het maximaal aantal woningen binnen de kaders die het moederplan biedt, zijnde 700.
2. Bouwregels onevenredig beperkend
 - 2.1. Ten opzicht van het moederplan, bevat het uitwerkingsplan extra bouwschriften die voor reclamant onevenredig beperkend werken, gelet op de potentiële gebruiksmogelijkheden van de gronden van reclamant. Zo staat het Uitwerkingsplan bijvoorbeeld niet toe dat er rug-aan-rugwoningen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m². Door deze beperking kan reclamant een eventuele sociale opgave niet in het plangebied realiseren
 - 2.2. Niet duidelijk is hoe de – ten opzichte van het Moederplan – aanvullende bouwvoorschriften vanuit ruimtelijke optiek relevant zijn. Die relevantie is gesteld noch onderbouwd door de gemeente. Er is bijvoorbeeld ook geen onderzoek gedaan naar de behoefte naar de specifieke oppervlakten bij de diverse woningtypen. In het marktonderzoek is de woningbehoefte alleen beoordeeld in relatie tot de prijzen van de verschillende woningtypen.
3. Ongelijkwaardige verdeling gebruiksmogelijkheden en lasten Noord en Zuid
 - 3.1. het noordelijk deel, volledig eigendom van de gemeente, bevoordeeld wordt ten nadele van de eigenaren (reclamant) binnen het zuidelijk deel doordat:
 - a. de woningdichtheid in het noordelijk deel hoger is dan in het zuidelijk deel;
 - b. een deel van de watercompensatie van noord, in het zuidelijk deel wordt gerealiseerd;
 - c. in het zuidelijk deel aanzienlijk meer groenvoorzieningen gepland zijn dan in het noordelijk deel;
 - d. het zuidelijk deel wordt pas gerealiseerd nadat voor 40% van de gronden in het noordelijk deel een omgevingsvergunning is verleend. Reclamant wordt onevenredig benadeeld ten opzichte van de gemeente doordat zij haar gronden niet (gemeente begrijpt: meteen) tot ontwikkeling kan brengen. Daarnaast zijn de verkavelingsnummers 393 tot en met 396 niet op de faseringskaart terug te vinden.
 - e. Ten aanzien van de gronden van reclamant is het percentage uitgeefbaar onevenredig veel lager dan gemiddeld in het plangebied, dit is niet evenredig verdeeld;
 - 3.2. Reclamant is van mening dat alle grondeigenaren een zoveel mogelijk gelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar hadden moeten krijgen. Daar is nu volgens reclamant geen sprake van.
4. Stedenbouwkundige opzet/beeldkwaliteit
 - 4.1. De geprojecteerde Oost/West-oriëntatie van de (meeste) woningen is in het kader van duurzaamheid ongunstig, vanwege de beperkte(re) opbrengstmogelijkheden van zonne-energie. Dit strookt niet met de regionale en gemeentelijke duurzaamheidsambities. Mogelijk raakt het ook de uitvoerbaarheid indien in de toekomst niet voldaan kan worden aan duurzaamheidseisen zoals BENG.
 - 4.2. Het plan laat – door de gedetailleerde (stedenbouwkundige) opzet – weinig tot geen ruimte voor het treffen van maatregelen ter voorkoming van 'hittestress'. De zeer korte voortuinen met relatief weinig groen zorgen voor een verhoogd hittestress in voortuinen en op de wegen. De tuinen liggen in de schaduw van de woningen waar de tuinen vaak groen worden ingericht.
 - 4.3. Noord en Zuid kennen een andere verdichtingsrichting. Zuid verdicht de bebouwing richting de bestaande woonwijk in plaats van het Streekbos. Bij Noord is dit juist andersom. Dat is niet logisch, en onduidelijk is waar deze keuze op is gebaseerd.
 - 4.4. De keuze om het plangebied te omlijnen met bos in plaats van het creëren van een natuurlijke overgang van 'wonen' naar 'bos' is niet logisch. Het is niet duidelijk waarom de gemeente deze keuze heeft gemaakt, dan wel in hoeverre alternatieve mogelijkheden in de voorbereiding zijn meegenomen.
5. Uitvoerbaarheid inrichting openbaar gebied en fasering

- 5.1. Reclamant kan zich niet vinden in de beoogde opzet van het openbaar gebied, nu op grond van reclamant, watercompensatie gerealiseerd moet worden afkomstig uit het noordelijk deel, waar gemeente onvoldoende gronden bezit om de openbare ruimte zelf aan te leggen. Reclamant wenst daarom niet meer te werken aan de beoogde opzet.
- 5.2. De beoogde fasering is niet uitvoerbaar met het oog op de ontsluitingsmogelijkheden bij calamiteiten. Het ligt veel meer voor de hand om qua fasering met het zuidelijk deel te starten, zodat bewoners via de Gouw een ontsluitingsmogelijkheid hebben en het bouwverkeer via de Haling wordt geleid.
voor de gesloten grondbalans is medewerking nodig van onder andere reclamant. Reclamant is niet bereid om vooruitlopend op fase 2 op haar perceel ontgravingen voor waterpartijen te laten verrichten.
6. Financiële uitvoerbaarheid
 - 6.1. Naar oordeel van reclamant is de financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet gebleken. Het exploitatieplan bevat een aantal onvolkomenheden.
 - 6.2. Reclamant plaatst vraagtekens bij de geraamde inbrengwaarden. De reële waarde van de afzonderlijke percelen kunnen wisselend zijn. Het had op de weg van de gemeente gelegen om die nuance toe te passen bij de raming van de inbrengwaarden van de gronden.
 - 6.3. De geraamde opbrengsten zijn niet onderbouwd, en niet controleerbaar. Het opbrengstenniveau is dubieus. De grondquotes zijn niet onderbouwd en waarschijnlijk niet actueel.
 - 6.4. Reclamant is van mening dat de door de gemeente gehanteerde disconteringsvoet van 1,3% onrealistisch laag is met de risico's die deze langdurige gebiedsontwikkeling met zich mee brengt.
 - 6.5. De wijze van het berekenen van de bruto bijdrage op basis van basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden is voor reclamant onnavolgbaar. Een nadere toelichting op de methodiek ontbreekt. Met name de totstandkoming van het totaal aantal gewogen eenheden is onduidelijk.
 - 6.6. Ten aanzien van de gronden waar reclamant rechthebbende op is, zijn disproportioneel veel kavels geprojecteerd met een buitenproportionele exploitatiebijdrage.
 - 6.7. Ten aanzien van deze gronden zijn bovendien toegangswegen en parkeervoorzieningen geprojecteerd die de woningen van naastgelegen eigenaren ontsluiten, dit is niet evenredig verdeeld.
 - 6.8. De doorlooptijd van de planning is erg krap. Dat maakt dat de financiële haalbaarheid meer onder druk staat bij stagnatie, in relatie tot de netto contante waarde.
7. Afsluitend
 - 7.1. Reclamant heeft de voorkeur om, in plaats van een exploitatieplan, samen met een andere ontwikkelende partij, door middel van een anterieure overeenkomst, afspraken te maken met de gemeente te maken om te komen tot de gebiedsontwikkeling Gommerwijk West-West.
 - 7.2. reclamant verzoekt de raad van Enkhuizen om het uitwerkingsplan en exploitatieplan niet vast te stellen.

Antwoorden zienswijze 10:

- Ad. 1.1. De gemeente Enkhuizen wil met Gommerwijk West-West een wijk realiseren met een landschappelijk karakter en een voor de gemeente onderscheidend groen en waterrijk woonmilieu. Hiermee wordt aangesloten op de wensen uit het moederbestemmingsplan en de gemeentelijke woonvisie. Daarbij wil de gemeente een wijk realiseren die zorgvuldig aansluit bij de bestaande aangrenzende groen-, water- en woongebieden, met name door langs bestaande woon- en recreatiegebieden een overgangszone te realiseren met water en groen. Om het landschappelijk karakter van de woonwijk te borgen is voorts gekozen voor een opzet in verschillende woonvelden, woningdichtheden en buurten die afgewisseld worden met groen- en waterstructuren (zie Toelichting Uitwerkingsplan, hoofdstuk 4 'Planbeschrijving'). Deze uitgangspunten hebben geleid tot het aantal woningen dat in het uitwerkingsplan is opgenomen. Dit woonprogramma (aantal/soort) wordt onderbouwd door het "Marktonderzoek Gommerwijk West-west" (bijlage 1 bij de toelichting van het (ontwerp)uitwerkingsplan) en sluit aan bij de regionale woonprogrammering (woningbouwprogrammering Westfriesland).
- Ad. 1.2. Zie antwoord Ad. 1.1.
- Ad. 1.3. Zie antwoord Ad. 1.1.

- Ad. 2.1 In het uitwerkingsplan zijn bouwvoorschriften opgenomen voor de bebouwing. De gemeente Enkhuisen wil hiermee het beoogde landschappelijke en groene karakter van de wijk borgen. De opgenomen bouwvoorschriften komen voort uit de stedenbouwkundige planvorming voor Gommerwijk West West, het marktonderzoek, de markconsultatie en referentieprojecten in de gemeente Enkhuisen en de regio. Er zijn veel alternatieven voor rug-aan-rugwoningen bekend die een bebouwd oppervlakte hebben van minder dan 50m² per woning. Wij zien geen noodzaak om dit maximum oppervlakte te verruimen.
- Ad. 2.2. De gemeente Enkhuisen wil een woonwijk realiseren met een groen, waterrijk en landschappelijk karakter. De aanvullende bouwvoorschriften zijn voor de gemeente Enkhuisen van belang om de beoogde kwaliteiten te borgen. De opgenomen bouwvoorschriften komen voort uit de stedenbouwkundige planvorming voor Gommerwijk West West, het marktonderzoek, markconsultatie en referentieprojecten in de gemeente Enkhuisen en de regio.
- Ad.3 Uitgangspunt is altijd geweest te verdichten in het noorden en een lagere dichtheid in het zuiden toe te passen.
- Ad. 3.1.a Het behoort tot de gemeentelijke vrijheid een stedenbouwkundig invulling vast te stellen en vervolgens in het uitwerkingsplan daarvan uit te gaan. In het exploitatieplan is voortgeborduurd op die stedenbouwkundige invulling en ook daarvoor geldt dat de gemeente een ruime mate van beoordelingsvrijheid heeft om daar keuzes in te maken. Het betreft afwegingen van aantallen woningen, dichtheden, projectie van verschillende functies in het beoogde openbaar gebied, kwaliteit van die functies, kwaliteit van het geheel van het openbaar gebied in relatie tot de gewenste kwaliteit van de nieuwe woonwijk. Uit de Verkavelingskaart kan blijken dat daarbij niet gestuurd is op eigendomsgrenzen. Deze grenzen lopen immers dwars door allerlei kavels heen. Datzelfde geldt voor de openbare ruimte.
- Ad. 3.1.b Compensatie van waterberging in Zuid is inderdaad voor een deel nodig. Aangezien Noord en Zuid samen één uitwerkingsplan vormen, op basis van één uit te werken woonbestemming, ziet de gemeente daar geen bezwaar in. Daarnaast is er voldoende ruimte op gemeente-eigendom in Zuid voor de compensatie vanuit Noord.
- Ad. 3.1.c Zie Ad. 3.1.a.
- Ad. 3.1.d 1^e deel: Reclamant gaat met de opmerkingen voorbij aan de motivering die over de faseringsregel is opgenomen in par. 5.5 van de toelichting op het exploitatieplan. Die motivering is leidend en niet een financieel voordeel of nadeel voor een grondeigenaar dat daaruit voortvloeit.
2^e deel: Reclamant heeft hierin gelijk. Op drie verschillende plekken in de tekst (bladzijden 37, 39 en 52) zijn per abuis in dezen de verkeerde kavelnummers genoemd. De juiste kavelnummers in dezen moeten zijn de vier kavels 385 tot en met 388. Het exploitatieplan is zo aangepast dat op de betreffende plekken de kavelnummers 385 tot en met 388 zijn opgenomen in plaats van de kavelnummer 393 tot en met 396. De kavelnummers 385 tot en met 388 corresponderen met de kavelnummers op de verkavelingskaart.
- Ad. 3.1.e Reclamant lijkt hier te stellen dat er een recht zou zijn dat elke eigenaar een evenredig deel uitgeefbaar gebied op zijn grond krijgt toebedeeld in een bestemmingsplan/uitwerkingsplan annex exploitatieplan. Dat recht bestaat echter niet. Verwezen wordt naar het antwoord bij punt 3.1.a over de stedenbouwkundige invulling en het daarop voortborduren in het exploitatieplan.
- Ad. 3.2. Verwezen wordt naar de reacties Ad. 3.1.a en Ad. 3.1.e
- Ad. 4.1. Voor een noord-zuidoriëntatie is niet gekozen, omdat daarmee een deel van de tuinen op het noorden georiënteerd worden en daarmee grotendeels in de schaduw liggen. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de landschappelijke verkaveling, die is namelijk noord-zuid georiënteerd, waardoor de woningen binnen deze structuur veelal oost-west georiënteerd zijn. Binnen de gekozen oost-westoriëntatie is daarentegen een goede bezonning van woningen en tuinen mogelijk. Woningen met langskappen kunnen voorzien worden van zonnepanelen die georiënteerd zijn op het oosten of op het westen. Met de techniek die momenteel voorhanden is kan daarmee een goede opbrengst aan zonne-energie worden behaald. Bovendien is er met de regels in het bestemmingsplan en het

beeldkwaliteitsplan nog ruimte voor oplossingen op maat. Voor het behalen van de duurzaamheidseisen van BENG is een breed spectrum van maatregelen en voorzieningen mogelijk. Het behalen van de duurzaamheidseisen van BENG wordt door de oriëntatie niet onmogelijk gemaakt of onevenredig belemmerd.

- Ad. 4.2. Gommerwijk West-West kent een wijkopbouw waarin veel ruimte is voor water en groen. Dit helpt aanzienlijk om hittestress te voorkomen. De wegprofielen zijn zodanig breed dat op straatniveau ruimte is voor groen en het planten van bomen. Op kavelniveau is een maatvoering gehanteerd die gebruikelijk is voor kavels en tuinen in buitenwijken. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheden om naast de benodigde paden, terrassen en (eventuele) parkeerplaatsen op eigen terrein groenvoorzieningen te realiseren zoals bomen, hagen en groene borders.
- Ad. 4.3. In de planopzet van Gommerwijk West West is rekening gehouden met de aangrenzende woon- en groengebieden. Omdat de situatie verschillend is aan de Noord- en Zuidzijde is gekozen voor een andere planopzet. Het noordelijke deel wordt aan de oostzijde begrensd door een brede vaart met daarachter de tuinen van het bestaande woongebied dat gelegen is aan Om de Lande. In het plan voor Gommerwijk West West is ervoor gekozen om aan deze zijde een groenzone te realiseren met daarachter een woonmilieu in vergelijkbare dichtheid als het bestaande woongebied. Daarmee wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de nieuwe en bestaande wijk.
- De westzijde van plandeel Noord grenst aan een open poldergebied. Daar wordt een woonstraat gerealiseerd met woningen die zich oriënteren op de polder.
- Langs de oostzijde van plandeel Zuid loopt een watergang met een groene parkstrook met wandelpaden en woonstraten. Deze rand kent een openbaar karakter. Het bestaande woongebied bestaat uit grondgebonden woningen (met name vrijstaande woningen, rijenwoningen en twee-onder-een kapwoningen). Om deze situatie recht te doen is een groenblauwe bufferzone gerealiseerd met open water en bosschages met daarachter een woonmilieu in vergelijkbare dichtheid als het bestaande woongebied.
- Langs de westzijde grenst deel Zuid aan het Streekbos, dat een belangrijke maatschappelijke functie heeft als groen- en recreatiegebied en hoge natuurwaarde kent. Om hier goed op aan te sluiten is gekozen voor een lagere bebouwingsdichtheid met veel groen en water.
- Ad. 4.4. De gemeente Enkhuizen wil met Gommerwijk West West een wijk realiseren met een landschappelijke karakter en een voor de gemeente onderscheidend groen woonmilieu. Daarbij wil de gemeente een wijk realiseren die zich zorgvuldig voegt tussen de bestaande aangrenzende groen- en woongebieden, met name door langs bestaande woon- en recreatiegebieden een overgangszone te realiseren met water en groen. Om het landschappelijk karakter van de woonwijk te borgen is voorts gekozen voor een opzet in verschillende woonvelden en buurten die afgewisseld worden met groen- en waterstructuren.
- Ad. 5.1. De gemeente kan Noord geheel zelfstandig ontwikkelen. In par. 3 van de toelichting op het exploitatieplan is aangegeven dat de gemeente de gronden voor de inrichting van het openbaar gebied wenst te verwerven. Het betreft diverse gronden in Zuid. Nu reclamant aangeeft niet mee te willen werken aan de realisatie van de beoogde opzet is aan deze par. 3 toegevoegd dat de gemeente, als er geen (vrijwillige) medewerking volgt aan de verwerving, het instrument van onteigening zal inzetten. Op die wijze verzekert de gemeente zich van de uitvoerbaarheid.
- Het exploitatieplan is zo aangepast dat in par. 3 de volgende woorden zijn toegevoegd:*
“Voorzover eigenaren niet bereid zijn de bedoelde gronden voor openbaar gebied in eigendom aan de gemeente over te dragen zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten. Daarbij zal de gemeente het genoemde onderscheid tussen ‘noodzakelijk te verwerven grond’ en ‘wenselijke verwervingen’ hanteren. Het instrument van onteigening wordt alleen ingezet voor noodzakelijk te verwerven grond.”
- Overigens wordt opgemerkt dat de inzet van het instrument van onteigening ook geldt voor de uitgeefbare gronden wanneer blijkt dat de eigenaren niet of niet tijdig (d.w.z. binnen de termijnen genoemd in de faseringsregel) over (willen) gaan tot ontwikkeling. Een passage hierover is opgenomen in het exploitatieplan (blz. 13).

- Ad. 5.2. Bij de beoogde fasering (start in het noordelijke gedeelte) zal het bouwverkeer via de Haling plaatsvinden. Een calamiteitenroute kan hierbij gerealiseerd worden over de watergang en via het Weelenpad.
Bij de beoogde fasering (start in het noordelijke gedeelte) kan naar onze mening een voldoende tijdelijke compenserende waterberging gevonden worden op ofwel gemeentegrond in het zuidelijke deel, ofwel in de gemeentelijke waterbank, zoals ook is beschreven in het Watergebiedsplan behorende bij het uitwerkingsplan.
- Ad. 6.1. Reclamant stelt hier iets zonder het te onderbouwen. Wij begrijpen dat deze zienswijze verder onderbouwd en toegelicht wordt in de zienswijzen 6.2 t/m 6.8. Voor een reactie verwijzen wij naar de reacties op deze zienswijzen Ad. 6.2 t/m Ad. 6.8.
- Ad. 6.2. De inbrengwaarde van de gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Dit betekent dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de zogeheten werkelijke waarde (vgl. marktwaarde) van de gronden en niet van de werkelijk betaalde prijs voor de gronden. Qua complexwaarde is met name artikel 40d van belang dat, kort samengevat, aangeeft dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Het gaat dus niet om het specifieke gebruik per perceel.
De opmerking van reclamant betreft de vraag of nu volgens haar niet alle percelen binnen het plangebied dezelfde gebruiksmogelijkheden hebben, deze dan wel een gelijke prijs/waarde kunnen hebben. In onze optiek is ten aanzien van het plangebied sprake van een complex, daarvoor zij verwezen naar het taxatierapport waarin dit wordt toegelicht. Binnen een complex kunnen bepaalde percelen, vanwege afwijkende fysieke gesteldheid of ligging, een van de complexwaarde afwijkende waarde hebben, maar taxateurs is hiervan ten aanzien van de percelen van reclamant niet gebleken. Bij andere in het plangebied gelegen gronden is dit overigens wel opgemerkt.
Bij de raming van de inbrengwaarde is, naast de residuele methode, ook de comparatieve (vergelijkende) methode gebruikt. Daarbij is kennisgenomen van recente aankopen van agrarische gronden in de omgeving. De prijs van recente aankopen kan worden betrokken bij de raming van de inbrengwaarde, maar deze hoeft niet zonder meer gelijk te zijn aan de werkelijke waarde van de onderhavige gronden.
Voor de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is derhalve sprake van een zogeheten complexwaarde, die is gebaseerd op recente aankopen, zoals deze in het taxatierapport zijn vermeld. Daarbij is niet alleen naar de transactie gekeken waar reclamant naar verwijst, maar is kennisgenomen van meerdere transacties. Van deze transacties is in het rapport aangegeven om welke aankopen het gaat en waaruit de aankoopprijs bestond. Daarnaast zijn buitenplanse transacties en overige vastgoeddata beoordeeld om uiteindelijk te komen tot een afgewogen waarde van € 50/m.
Deze waarde komt weliswaar overeen met de hoogte van de transactie waarnaar reclamant verwijst, maar - hoewel deze transactie ook in het beoordelingskader is meegenomen- is niet direct en alleen gebaseerd op de genoemde transactie. De waardering is gebaseerd op een aanmerkelijk breder kader.
De zienswijze leidt derhalve niet tot een wijziging.
- Ad. 6.3. CMK makelaars heeft alle benodigde kwalificaties. De taxatie heeft eveneens de plausibiliteitstoets (door een derde taxateur) doorstaan. De VON-waarden zijn door CMK comparatief bepaald, hetgeen in dezen de geijkte methode is. Het is een correcte opmerking dat deze comparatieve waarden in het rapport niet zijn genoemd. Het project "Waterweide" in Grootebroek heeft hoofdzakelijk als referentie gediend met daarbij de prijslijsten van de deelprojecten 'Moestuin', 'Bloementuin, fase 1 en 2'. Deze prijslijsten zijn alsnog bij het taxatierapport gevoegd. De grondwaarden zijn vervolgens berekend op gemiddelde grondquotes welke reëel zijn gebleken vanuit eerdere projecten in de (SED) regio. Daarnaast sluiten de resulterende grondwaarden eveneens aan bij eerdere en referentieprojecten in de (SED) regio. Tot slot kan opgemerkt worden dat tegenover de door

reclamant genoemde stijging van de bouwkosten vooralsnog een hogere stijging van de VON-waarden staat.

- Ad. 6.4. De door de gemeente gehanteerde rentevoet van 1,3% is conform de voorgeschreven systematiek vanuit het BBV. Voor het correct kunnen berekenen van exploitatieplannen en exploitatiebijdragen is het belangrijk om de factor "tijd" correct mee te kunnen nemen. In het geval van een exploitatieplan gaat dit rekenkundig alleen goed als positieve rente, negatieve rente en de discontovoet gelijk zijn.

Verder, het door reclamant aangehaalde percentage van 2% voor de discontovoet conform het BBV, is alleen bedoeld voor het contant maken van negatieve grondexploitaties om een verplicht te nemen verliesvoorziening op contante waarde te kunnen bepalen. Dit is hier niet van toepassing.

Tot slot, in afwijking van de gemeentelijke grondexploitatie, houdt de taxateur voor het bepalen van de complexwaarde terecht rekening met een percentage van 5% waarmee marktpartijen zouden kunnen rekenen. De hoogte van dit percentage is te bepalen door de taxateur en heeft niet van doen met de uitgangspunten en rekenmethodiek van een exploitatieplan.

- Ad. 6.5. Uitgangspunt bij de bepaling is de laagste uitgifteprijs (NCW) van alle kavels. Vanuit een (bestaande) eigendomsdoorsnijding van een kavel is de laagste uitgifteprijs (naar deze beperkte eigenaar) slechts € 2.603,44. Deze waarde krijgt het 'gewicht van 1'. Op basis hiervan krijgen alle kavels vervolgens een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijs. Een gewogen eenheid is vervolgens de gewichtsfactor maal het aantal eenheden op een kavel. Dit is eigenlijk altijd één, behalve bij een appartementencomplex. Ter controle: alle gewogen gewichten samen (15.065) keer de waarde van één gewicht (€ 2.603,44) is € 39.221.045, hetgeen de totale kavelinkomsten zijn (NCW).

Het is verder correct dat bij de bepaling van de bruto bijdrage de verhouding grondwaarde per woning ten opzichte van de totale grondwaarde een andere verhouding is dan die op basis van de gewogen eenheden. Dit komt omdat bij de berekening op basis van de gewogen eenheden niet de totale grondwaarde (€ 39.221.045 NCW) de basis is, maar de maximale te verhalen kosten (€ 38.375.422 NCW). De verhouding tussen aandeel gewogen eenheden en aandeel maximaal te verhalen kosten kloppen dan vervolgens wel weer.

Bijvoorbeeld bij Kavel 2 (2^{kap}):

- Bruto bijdrage € 88.813, is 0,231 % van de totaal te verhalen kosten € 38.375.422
- Aantal gewogen eenheden is 35, is eveneens 0.231% van het totaal van 15.065 aan gewogen eenheden.

Tot slot, het te verhalen bedrag per eenheid (€ 2.577) komt tot stand door de totaal te verhalen kosten (€ 38.375.4220) te delen door het totaal aantal gewogen gewichten (15.065).

- Ad. 6.6. Verwezen wordt naar de reactie Ad. 3.1.a., Ad. 3.1.d. en Ad. 3.1.e.

- Ad. 6.7. Verwezen wordt naar de reactie Ad. 3.1.a., Ad. 3.1.d. en Ad. 3.1.e.

- Ad. 6.8. De gemeente acht de planning reëel. Mocht er tegenslag ontstaan en daardoor vertraging dan zal de planning (fasering) in een herziening van het exploitatieplan (kunnen) worden aangepast.

- Ad. 7.1. Omdat niet met alle eigenaren van het plangebied afspraken konden worden gemaakt (anterieure overeenkomst) over het zogeheten kostenverhaal en andere uitvoeringszaken voor de woonwijk, moet de gemeente op grond van art. 6.12 Wro een exploitatieplan opstellen.

- Ad. 7.2. Zienswijze geeft geen aanleiding om de raad te adviseren om het uitwerkingsplan en het exploitatieplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 10:

Deze zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan aan te passen zoals weergegeven in Ad. 3.1.d. en Ad. 5.1. De overige onderdelen van deze zienswijze geven geen aanleiding om het uitwerkingsplan en/of het exploitatieplan te wijzigen.

Inhoud zienswijze 11 (up):

1. De realisatie van de groenstrook aan de oostzijde van Gommerwijk West West is niet verplicht gesteld wat tot gevolg heeft dat voor de bestaande woonomgeving aan de oostkant van het plangebied Gommerwijk West West uiteindelijk niet op een adequate wijze juridisch is geborgd dat deze afschermdende groenstrook daadwerkelijk tot stand komt. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening gaan deze plannen namelijk uit van het systeem van toelatingsplanologie.
2. In het uitwerkingsplan is niet duidelijk vastgelegd hoe deze afschermdende groenstrook er uit komt te zien. Zo is niet duidelijk wat onder het (grotendeels) doorbreken van de visuele relatie tussen het plangebied en de bestaande woningen wordt verstaan. Mogen de nieuwe woningen helemaal niet zichtbaar zijn of nog wel? En zo ja, in hoeverre dan? En wie beoordeelt dat?
Noch in het uitwerkingsplan, noch in het exploitatieplan, noch in het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven uit welke beplanting deze groenstrook zal bestaan, hoe hoog deze beplanting minimaal moet worden en welke beplantingsdichtheid minimaal wordt gehanteerd. niet eenduidig.
Op deze manier biedt het uitwerkingsplan geen duidelijkheid over het ruimtelijke eindbeeld van de groenstrook. Bij een voorwaardelijke verplichting voor de realisering van beplanting moet zijn voorzien in een concrete normstelling waaraan moet worden voldaan (zie in dit verband RvS, ECLI:NL:RVS:2015:2126). Deze normstelling ontbreekt hier.

Antwoorden zienswijze 11:

- Ad. 1. In het bestemmingsplan is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de groenzones gerealiseerd moeten zijn binnen een tijdspanne van maximaal 6 weken na de oplevering van de woningen en in stand worden gehouden. De groenzones zijn in het beeldkwaliteitsplan voorgeschreven, waarbij de minimale maatvoering, de beoogde hoogte, de toe te passen soorten, de minimale beplantingsdichtheid en de minimale plantmaten worden vastgelegd. In de voorwaardelijke verplichting is verwezen naar dit onderdeel van het beeldkwaliteitsplan.
- Ad. 2. Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld waarbij de groenzones worden voorgeschreven met een minimale maatvoering en beoogde hoogte. Tevens zullen de toe te passen soorten, de minimale beplantingsdichtheid en de minimale plantmaten worden vastgelegd (zie blz. 17 beeldkwaliteitsplan).

Conclusie zienswijze 11:

Zienswijze geeft aanleiding om het uitwerkingsplan te wijzigen. In de bestemmingsplanregels zijn voor wat betreft de landschappelijke inpassing voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast conform Ad. 2.

Inhoud zienswijze 12 (up/ep):

1. Mogelijkheden tot hogere woningdichtheid niet onderzocht
 - 1.1. Reclamant constateert dat op basis van het moederplan aanvankelijk een harde plancapaciteit van 700 woningen, maar dat na een partiele herziening dit geschrapt is.
 - 1.2. De indicatieve woningbehoefte van 510 woningen is niet meer actueel. De onderbouwing is gebaseerd op 2026, terwijl de gebiedsontwikkeling GWW rond 2030 zal zijn afgerond.
 - 1.3. Reclamant stelt dat het onderzoek is ingekaderd op 510 woningen, terwijl verwacht mag worden dat het woningtekort ook na 2030 (nog) nijpend is. Er had daarom een 'open' onderzoek plaats moeten vinden naar het maximaal aantal woningen binnen de kaders die het moederplan biedt, zijnde 700.
2. Bouwregels onevenredig beperkend
 - 2.1. Ten opzicht van het moederplan, bevat het uitwerkingsplan extra bouwschriften die voor reclamant onevenredig beperkend werken, gelet op de potentiële gebruiksmogelijkheden van de gronden van reclamant. Zo staat het Uitwerkingsplan bijvoorbeeld niet toe dat er rug-aan-rugwoningen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 50 m². Door deze beperking kan reclamant een eventuele sociale opgave niet in het plangebied realiseren
 - 2.2. Niet duidelijk is hoe de – ten opzichte van het Moederplan – aanvullende bouwvoorschriften vanuit ruimtelijke optiek relevant zijn. Die relevantie is gesteld noch onderbouwd door de gemeente. Er is bijvoorbeeld ook geen onderzoek gedaan naar de behoefte naar de specifieke oppervlakten bij de diverse woningtypen. In het marktonderzoek is de woningbehoefte alleen beoordeeld in relatie tot de prijzen van de verschillende woningtypen.
3. Ongelijkwaardige verdeling gebruiksmogelijkheden en lasten Noord en Zuid
 - 3.1. het noordelijk deel, volledig eigendom van de gemeente, wordt bevoordeeld ten nadele van de eigenaren (reclamant) binnen het zuidelijk deel doordat:
 - a. de woningdichtheid in het noordelijk deel hoger is dan in het zuidelijk deel;
 - b. een deel van de watercompensatie van noord, in het zuidelijk deel wordt gerealiseerd;
 - c. in het zuidelijk deel aanzienlijk meer groenvoorzieningen gepland zijn dan in het noordelijk deel;
 - d. het zuidelijk deel wordt pas gerealiseerd nadat voor 40% van de gronden in het noordelijk deel een omgevingsvergunning is verleend. Reclamant wordt onevenredig benadeeld ten opzichte van de gemeente doordat zij haar gronden niet (de gemeente begrijpt: meteen) tot ontwikkeling kan brengen. Daarnaast zijn de verkavelingsnummers 393 tot en met 396 niet op de faseringskaart terug te vinden.
 - 3.2. Reclamant is van mening dat alle grondeigenaren een zoveel mogelijk gelijkwaardige positie ten opzichte van elkaar hadden moeten krijgen. Daar is nu volgens reclamant geen sprake van.
4. Stedenbouwkundige opzet/beeldkwaliteit
 - 4.1. De geprojecteerde Oost/West-oriëntatie van de (meeste) woningen is in het kader van duurzaamheid ongunstig, vanwege de beperkte(re) opbrengstmogelijkheden van zonne-energie. Dit strookt niet met de regionale en gemeentelijke duurzaamheidsambities. Mogelijk raakt het ook de uitvoerbaarheid indien in de toekomst niet voldaan kan worden aan duurzaamheidseisen zoals BENG.
 - 4.2. Het plan laat – door de gedetailleerde (stedenbouwkundige) opzet – weinig tot geen ruimte voor het treffen van maatregelen ter voorkoming van 'hittestress'. De zeer korte voortuinen met relatief weinig groen zorgen voor een verhoogd hittestress in voortuinen en op de wegen. De tuinen liggen in de schaduw van de woningen waar de tuinen vaak groen worden ingericht.
 - 4.3. Noord en Zuid kennen een andere verdichtingsrichting. Zuid verdicht de bebouwing richting de bestaande woonwijk in plaats van het Streekbos. Bij Noord is dit juist andersom. Dat is niet logisch, en onduidelijk is waar deze keuze op is gebaseerd.
 - 4.4. De keuze om het plangebied te omlijnen met bos in plaats van het creëren van een natuurlijke overgang van 'wonen' naar 'bos' is niet logisch. Het is niet duidelijk waarom de gemeente deze keuze heeft gemaakt, dan wel in hoeverre alternatieve mogelijkheden in de voorbereiding zijn meegenomen.
5. Uitvoerbaarheid inrichting openbaar gebied en fasering
 - 5.1. Reclamant kan zich niet vinden in de beoogde opzet van het openbaar gebied, nu op grond van reclamant, watercompensatie gerealiseerd moet worden afkomstig uit het noordelijk deel, waar

- gemeente onvoldoende gronden bezit om de openbare ruimte zelf aan te leggen. Reclamant wenst daarom niet meer te werken aan de beoogde opzet.
- 5.2. De beoogde fasering is niet uitvoerbaar met het oog op de ontsluitingsmogelijkheden bij calamiteiten. Het ligt veel meer voor de hand om qua fasering met het zuidelijk deel te starten, zodat bewoners via de Gouw een ontsluitingsmogelijkheid hebben en het bouwverkeer via de Haling wordt geleid.
 - 5.3. Voor de gesloten grondbalans is medewerking nodig van onder andere reclamant. Reclamant is niet bereid om vooruitlopend op fase 2 op haar perceel ontgravingen voor waterpartijen te laten verrichten.
6. Financiële uitvoerbaarheid
- 6.1. Naar oordeel van reclamant is de financiële uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet gebleken. Het exploitatieplan bevat een aantal onvolkomenheden.
 - 6.2. Reclamant plaatst vraagtekens bij de geraamde inbrengwaarden. De reële waarde van de afzonderlijke percelen kunnen wisselend zijn. Het had op de weg van de gemeente gelegen om die nuance toe te passen bij de raming van de inbrengwaarden van de gronden.
 - 6.3. De geraamde opbrengsten zijn niet onderbouwd, en niet controleerbaar. Het opbrengstenniveau is dubieus. De grondquotes zijn niet onderbouwd en waarschijnlijk niet actueel.
 - 6.4. Reclamant is van mening dat de door de gemeente gehanteerde disconteringsvoet van 1,3% onrealistisch laag is met de risico's die deze langdurige gebiedsontwikkeling met zich mee brengt.
 - 6.5. De wijze van het berekenen van de bruto bijdrage op basis van basiseenheden, gewichten en gewogen eenheden is voor reclamant onnavolgbaar. Een nadere toelichting op de methodiek ontbreekt. Met name de totstandkoming van het totaal aantal gewogen eenheden is onduidelijk.
 - 6.6. De doorlooptijd van de planning is erg krap. Dat maakt dat de financiële haalbaarheid meer onder druk staat bij stagnatie, in relatie tot de netto contante waarde.
7. Afsluitend
- 7.1. Reclamant heeft de voorkeur om, in plaats van een exploitatieplan, samen met een andere ontwikkelende partij, door middel van een anterieure overeenkomst, afspraken te maken met de gemeente te maken om te komen tot de gebiedsontwikkeling Gommerwijk West-West.
 - 7.2. reclamant verzoekt de raad van Enkhuizen om het uitwerkingsplan en exploitatieplan niet vast te stellen.

Antwoorden zienswijze 12:

- Ad. 1.1. De gemeente Enkhuizen wil met Gommerwijk West-West een wijk realiseren met een landschappelijk karakter en een voor de gemeente onderscheidend groen en waterrijk woonmilieu. Hiermee wordt aangesloten op de wensen uit het moederbestemmingsplan en de gemeentelijke woonvisie. Daarbij wil de gemeente een wijk realiseren die zorgvuldig aansluit bij de bestaande aangrenzende groen-, water- en woongebieden, met name door langs bestaande woon- en recreatiegebieden een overgangszone te realiseren met water en groen. Om het landschappelijk karakter van de woonwijk te borgen is voorts gekozen voor een opzet in verschillende woonvelden, woningdichtheden en buurten die afgewisseld worden met groen- en waterstructuren (zie Toelichting Uitwerkingsplan, hoofdstuk 4 'Planbeschrijving'). Deze uitgangspunten hebben geleid tot het aantal woningen dat in het uitwerkingsplan is opgenomen. Dit woonprogramma (aantal/soort) wordt onderbouwd met het "Marktonderzoek Gommerwijk West-west" (bijlage 1 bij de toelichting van het (ontwerp)uitwerkingsplan) en sluit aan bij de regionale woonprogrammering (woningbouwprogrammering Westfriesland).
- Ad. 1.2. Zie antwoord Ad. 1.1.
- Ad. 1.3. Zie antwoord Ad. 1.1.
- Ad. 2.1. In het uitwerkingsplan zijn bouwvoorschriften opgenomen voor de bebouwing. De gemeente Enkhuizen wil hiermee het beoogde landschappelijke en groene karakter van de wijk borgen. De opgenomen bouwvoorschriften komen voort uit de stedenbouwkundige planvorming voor Gommerwijk West West, het marktonderzoek, de markconsultatie en referentieprojecten in de gemeente Enkhuizen en de regio. Er zijn veel alternatieven voor rug-aan-rugwoningen

bekend die een bebouwd oppervlakte hebben van minder dan 50m² per woning. Wij zien geen noodzaak om dit maximum oppervlakte te verruimen.

- Ad. 2.2. De gemeente Enkhuizen wil een woonwijk realiseren met een groen, waterrijk en landschappelijk karakter. De aanvullende bouwvoorschriften zijn voor de gemeente Enkhuizen van belang om de beoogde kwaliteiten te borgen. De opgenomen bouwvoorschriften komen voort uit de stedenbouwkundige planvorming voor Gommerwijk West West, het marktonderzoek, markconsultatie en referentieprojecten in de gemeente Enkhuizen en de regio.
- Ad.3 Uitgangspunt is altijd geweest te verdichten in het noorden en een lagere dichtheid in het zuiden toe te passen.
- Ad. 3.1.a Het behoort tot de gemeentelijke vrijheid een stedenbouwkundig invulling vast te stellen en vervolgens in het uitwerkingsplan daarvan uit te gaan. In het exploitatieplan is voortgeborduurd op die stedenbouwkundige invulling en ook daarvoor geldt dat de gemeente een ruime mate van beoordelingsvrijheid heeft om daar keuzes in te maken. Het betreft afwegingen van aantallen woningen, dichtheden, projectie van verschillende functies in het beoogde openbaar gebied, kwaliteit van die functies, kwaliteit van het geheel van het openbaar gebied in relatie tot de gewenste kwaliteit van de nieuwe woonwijk. Uit de Verkavelingskaart kan blijken dat daarbij niet gestuurd is op eigendomsgrenzen. Deze grenzen lopen immers dwars door allerlei kavels heen. Datzelfde geldt voor de openbare ruimte.
- Ad. 3.1.b Compensatie van waterberging in Zuid is inderdaad voor een deel nodig. Aangezien Noord en Zuid samen één uitwerkingsplan vormen, op basis van één uit te werken woonbestemming, ziet de gemeente daar geen bezwaar in. Daarnaast is er voldoende ruimte op gemeente-eigendom in Zuid voor de compensatie vanuit Noord.
- Ad. 3.1.c Zie Ad. 3.1.a.
- Ad. 3.1.d 1^e deel: Reclamant gaat met de opmerkingen voorbij aan de motivering die over de faseringsregel is opgenomen in par. 5.5 van de toelichting op het exploitatieplan. Die motivering is leidend en niet een financieel voordeel of nadeel voor een grondeigenaar dat daaruit voortvloeit.
2^e deel: Reclamant heeft hierin gelijk. Op drie verschillende plekken in de tekst (bladzijden 37, 39 en 52) zijn per abuis in dezen de verkeerde kavelnummers genoemd. De juiste kavelnummers in dezen moeten zijn de vier kavels 385 tot en met 388.
Het exploitatieplan is zo aangepast dat op de betreffende plekken de kavelnummers 385 tot en met 388 zijn opgenomen in plaats van de kavelnummer 393 tot en met 396. Dit correspondeert met kavelnummering op de verkavelingskaart.
- Ad. 3.2. Verwezen wordt naar de reacties Ad. 3.1.a.
- Ad. 4.1. Voor een noord-zuidoriëntatie is niet gekozen, omdat daarmee een deel van de tuinen op het noorden georiënteerd worden en daarmee grotendeels in de schaduw liggen. Daarnaast dient ook rekening gehouden te worden met de landschappelijke verkavelingsstructuur, die is namelijk noord-zuid georiënteerd, waardoor de woningen binnen deze structuur veelal oost-west georiënteerd zijn. Binnen de gekozen oost-westoriëntatie is daarentegen een goede bezonning van woningen en tuinen mogelijk. Woningen met langskappen kunnen voorzien worden van zonnepanelen die georiënteerd zijn op het oosten of op het westen. Met de techniek die momenteel voorhanden is kan daarmee een goede opbrengst aan zonne-energie worden behaald. Bovendien is er met de regels in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan nog ruimte voor oplossingen op maat. Voor het behalen van de duurzaamheidseisen van BENG is een breed spectrum van maatregelen en voorzieningen mogelijk. Het behalen van de duurzaamheidseisen van BENG wordt door de oriëntatie niet onmogelijk gemaakt of onevenredig belemmerd.
- Ad. 4.2. Gommerwijk West West kent een wijkopbouw waarin veel ruimte is voor water en groen. Dit helpt aanzienlijk om hittestress te voorkomen. De wegprofielen zijn zodanig breed dat op straatniveau ruimte is voor groen en het planten van bomen. Op kavelniveau is een maatvoering gehanteerd die gebruikelijk is voor kavels en tuinen in buitenwijken. Daarbij is rekening gehouden met de mogelijkheden om naast de benodigde paden, terrassen en (eventuele) parkeerplaatsen op eigen terrein groenvoorzieningen te realiseren zoals bomen, hagen en groene borders.

- Ad. 4.3. In de planopzet van Gommerwijk West West is rekening gehouden met de aangrenzende woon- en groengebieden. Omdat de situatie verschillend is aan de Noord- en Zuidzijde is gekozen voor een andere planopzet. Het noordelijke deel wordt aan de oostzijde begrensd door een brede vaart met daarachter de tuinen van het bestaande woongebied dat gelegen is aan Om de Lande. In het plan voor Gommerwijk West West is ervoor gekozen om aan deze zijde een groenzone te realiseren met daarachter een woonmilieu in vergelijkbare dichtheid als het bestaande woongebied. Daarmee wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de nieuwe en bestaande wijk.
- De westzijde van plandeel Noord grenst aan een open poldergebied. Daar wordt een woonstraat gerealiseerd met woningen die zich oriënteren op de polder.
- Langs de oostzijde van plandeel Zuid loopt een watergang met een groene parkstrook met een wandelpaden en woonstraten. Deze rand kent een openbaar karakter. Het bestaande woongebied bestaat uit grondgebonden woningen (met name vrijstaande woningen, rijenwoningen en twee-onder-een kapwoningen). Om deze situatie recht te doen is een groenblauwe bufferzone gerealiseerd met open water en bosschages met daarachter een woonmilieu in vergelijkbare dichtheid als het bestaande woongebied.
- Langs de westzijde grenst deel Zuid aan het Streekbos, dat een belangrijke maatschappelijke functie heeft als groen- en recreatiegebied en hoge natuurwaarde kent. Om hier goed op aan te sluiten is gekozen voor een lagere bebouwingsdichtheid met veel groen en water.
- Ad. 4.4. De gemeente Enkhuizen wil met Gommerwijk West West een wijk realiseren met een landschappelijke karakter en een voor de gemeente onderscheidend groen woonmilieu. Daarbij wil de gemeente een wijk realiseren die zich zorgvuldig voegt tussen de bestaande aangrenzende groen- en woongebieden, met name door langs bestaande woon- en recreatiegebieden een overgangszone te realiseren met water en groen. Om het landschappelijk karakter van de woonwijk te borgen is voorts gekozen voor een opzet in verschillende woonvelden en buurten die afgewisseld worden met groen- en waterstructuren.
- Ad. 5.1. De gemeente kan Noord geheel zelfstandig ontwikkelen. In par. 3 van de toelichting op het exploitatieplan is aangegeven dat de gemeente de gronden voor de inrichting van het openbaar gebied wenst te verwerven. Het betreft diverse gronden in Zuid. Nu reclamant aangeeft niet mee te willen werken aan de realisatie van de beoogde opzet is aan deze par. 3 toegevoegd dat de gemeente, als er geen (vrijwillige) medewerking volgt aan de verwerving, het instrument van onteigening zal inzetten. Op die wijze verzekert de gemeente zich van de uitvoerbaarheid.
- Het exploitatieplan is zo aangepast dat in par. 3 de volgende woorden zijn toegevoegd:*
- “Voorzover eigenaren niet bereid zijn de bedoelde gronden voor openbaar gebied in eigendom aan de gemeente over te dragen zal de gemeente het instrument van onteigening inzetten. Daarbij zal de gemeente het genoemde onderscheid tussen ‘noodzakelijk te verwerven grond’ en ‘wenselijke verwervingen’ hanteren. Het instrument van onteigening wordt alleen ingezet voor noodzakelijk te verwerven grond.”*
- Overigens wordt opgemerkt dat de inzet van het instrument van onteigening ook geldt voor de uitgeefbare gronden wanneer blijkt dat de eigenaren niet of niet tijdig (d.w.z. binnen de termijnen genoemd in de faseringsregel) over willen gaan tot ontwikkeling. Een passage hierover is opgenomen in het exploitatieplan (blz. 13).
- Ad. 5.2. Bij de beoogde fasering (start in het noordelijke gedeelte) zal het bouwerkeer via de Haling plaatsvinden. Een calamiteitenroute kan hierbij gerealiseerd worden over de watergang en via het Weelenpad.
- Ad. 5.3. Bij de beoogde fasering (start in het noordelijke gedeelte) kan naar onze mening een voldoende tijdelijke compenserende waterberging gevonden worden op ofwel gemeentegrond in het zuidelijke deel, ofwel in de gemeentelijke waterbank, zoals ook is beschreven in het Watergebiedsplan behorende bij het uitwerkingsplan.
- Ad. 6.1. Reclamant stelt hier iets zonder het te onderbouwen. Wij begrijpen dat deze zienswijze verder onderbouwd en toegelicht wordt in de zienswijzen 6.2 t/m 6.6. Voor een reactie verwijzen wij naar de reacties op deze zienswijzen Ad. 6.2 t/m Ad. 6.6.

- Ad. 6.2. De inbrengwaarde van de gronden wordt vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Ontheffingswet. Dit betekent dat bij het vaststellen van de inbrengwaarde moet worden uitgegaan van de zogeheten werkelijke waarde (vgl. marktwaarde) van de gronden en niet van de werkelijk betaalde prijs voor de gronden. Qua complexwaarde is met name artikel 40d van belang dat, kort samengevat, aangeeft dat de verschillende bestemmingen binnen één complex worden uitgesmeerd over alle gronden binnen dat complex. Het gaat dus niet om het specifieke gebruik per perceel.
- De opmerking van reclamant betreft de vraag of nu volgens haar niet alle percelen binnen het plangebied dezelfde gebruiksmogelijkheden hebben, deze dan wel een gelijke prijs/waarde kunnen hebben. In onze optiek is ten aanzien van het plangebied sprake van een complex, daarvoor zij verwezen naar het taxatierapport waarin dit wordt toegelicht. Binnen een complex kunnen bepaalde percelen vanwege afwijkende fysieke gesteldheid of ligging een van de complexwaarde afwijkende waarde hebben, maar taxateurs is hiervan ten aanzien van de percelen van reclamant niet gebleken. Bij andere in het plangebied gelegen gronden is dit overigens wel opgemerkt.
- Bij de raming van de inbrengwaarde is, naast de residuele methode, ook de comparatieve (vergelijkende) methode gebruikt. Daarbij is kennisgenomen van recente aankopen van agrarische gronden in de omgeving. De prijs van recente aankopen kan worden betrokken bij de raming van de inbrengwaarde, maar deze hoeft niet zonder meer gelijk te zijn aan de werkelijke waarde van de onderhavige gronden.
- Voor de inbrengwaarde van de gronden in het exploitatieplangebied is derhalve sprake van een zogeheten complexwaarde, die is gebaseerd op recente aankopen, zoals deze in het taxatierapport zijn vermeld. Daarbij is niet alleen naar de transactie gekeken waar reclamant naar verwijst, maar is kennisgenomen van meerdere transacties. Van deze transacties is in het rapport aangegeven om welke aankopen het gaat en waaruit de aankoopprijs bestond. Daarnaast zijn buitenplanse transacties en overige vastgoeddata beoordeeld om uiteindelijk te komen tot een afgewogen waarde van € 50/m.
- Deze waarde komt weliswaar overeen met de hoogte van de transactie waarnaar reclamant verwijst, maar - hoewel deze transactie ook in het beoordelingskader is meegenomen- is niet direct en alleen gebaseerd op de genoemde transactie. De waardering is gebaseerd op een aanmerkelijk breder kader.
- De zienswijze leidt derhalve niet tot een wijziging.
- Ad. 6.3. CMK makelaars heeft alle benodigde kwalificaties. De taxatie heeft eveneens de plausibiliteitstoets (door een derde taxateur) doorstaan. De VON waarden zijn door CMK comparatief bepaald, hetgeen in dezen de geijkte methode is. Het is een correcte opmerking dat deze comparatieve waarden niet in het rapport zijn genoemd. Het project "Waterweide" in Grootebroek heeft hoofdzakelijk als referentie gediend met daarbij de prijslijsten van de deelprojecten 'Moestuin', 'Bloementuin, fase 1 en 2'. Deze prijslijsten zijn alsnog bij het taxatierapport gevoegd. De grondwaarden zijn vervolgens berekend op gemiddelde grondquotes welke reëel zijn gebleken vanuit eerdere projecten in de (SED) regio. Daarnaast sluiten de resulterende grondwaarden eveneens aan bij eerdere en referentieprojecten in de (SED) regio. Tot slot kan opgemerkt worden dat tegenover de door reclamant genoemde stijging van de bouwkosten voornamelijk een hogere stijging van de VON waarden staat.
- Ad. 6.4. De door de gemeente gehanteerde rentevoet van 1,3% is conform de voorgeschreven systematiek vanuit het BBV. Voor het correct kunnen berekenen van exploitatieplannen en exploitatiebijdragen is het belangrijk om de factor "tijd" correct mee te kunnen nemen. In het geval van een exploitatieplan gaat dit rekenkundig alleen goed als positieve rente, negatieve rente en de discontovoet gelijk zijn.
- Verder, het door reclamant aangehaalde percentage van 2% voor de discontovoet conform het BBV, is alleen bedoeld voor het contant maken van negatieve grondexploitaties om een verplicht te nemen verliesvoorziening op contante waarde te kunnen bepalen. Dit is hier niet van toepassing.

Tot slot, in afwijking van de gemeentelijke grondexploitatie, houdt de taxateur voor het bepalen van de complexwaarde terecht rekening met een percentage van 5% waarmee marktpartijen zouden kunnen rekenen. De hoogte van dit percentage is te bepalen door de taxateur en heeft niet van doen met de uitgangspunten en rekenmethodiek van een exploitatieplan.

- Ad. 6.5. Uitgangspunt bij de bepaling is de laagste uitgifteprijs (NCW) van alle kavels. Vanuit een (bestaande) eigendomsdoorsnijding van een kavel is de laagste uitgifteprijs (naar deze beperkte eigenaar) slechts € 2.603,44. Deze waarde krijgt het 'gewicht van 1'. Op basis hiervan krijgen alle kavels vervolgens een gewichtsfactor gebaseerd op de uitgifteprijs. Een gewogen eenheid is vervolgens de gewichtsfactor maal het aantal eenheden op een kavel. Dit is eigenlijk altijd één, behalve bij appartementencomplex. Ter controle: alle gewogen gewichten samen (15.065) keer de waarde van één gewicht (€ 2.603,44) is € 39.221.045, hetgeen de totale kavelinkomsten zijn (NCW). Het is verder correct dat bij de bepaling van de bruto bijdrage de verhouding grondwaarde per woning ten opzichte van de totale grondwaarde een andere verhouding is dan die op basis van de gewogen eenheden. Dit komt omdat bij de berekening op basis van de gewogen eenheden niet de totale grondwaarde (€ 39.221.045 NCW) de basis is, maar de maximale te verhalen kosten (€ 38.375.422 NCW). De verhouding tussen aandeel gewogen eenheden en aandeel maximaal te verhalen kosten kloppen dan vervolgens wel weer. Bijvoorbeeld bij Kavel 2 (2^{kap}):
- Bruto bijdrage € 88.813, is 0,231 % van de totaal te verhalen kosten € 38.375.422
 - Aantal gewogen eenheden is 35, is eveneens 0.231% van het totaal van 15.065 aan gewogen eenheden.
- Tot slot, het te verhalen bedrag per eenheid (€ 2.577) komt tot stand door de totaal te verhalen kosten (€ 38.375.4220) te delen door het totaal aantal gewogen gewichten (15.065).
- Ad. 6.6. De gemeente acht de planning reëel. Mocht er tegenslag ontstaan en daardoor vertraging dan zal de planning (fasering) in een herziening van het exploitatieplan (kunnen) worden aangepast.
- Ad. 7.1. Omdat niet met alle eigenaren van het plangebied afspraken konden worden gemaakt (anterieure overeenkomst) over het zogeheten kostenverhaal en andere uitvoeringszaken voor de woonwijk, moet de gemeente op grond van art. 6.12 Wro een exploitatieplan opstellen.
- Ad. 7.2. Zienswijze geeft geen aanleiding om de raad te adviseren om het uitwerkingsplan en het exploitatieplan niet vast te stellen.

Conclusie zienswijze 12:

Deze zienswijze geeft aanleiding het exploitatieplan aan te passen zoals weergegeven in Ad. 3.1.d. en Ad. 5.1. De overige onderdelen van deze zienswijze geven geen aanleiding om het uitwerkingsplan en/of het exploitatieplan te wijzigen.

Inhoud zienswijze 13 (up):

1. Reclamant wil graag zien dat er voorschriften komen op het gebied van de energievoorziening en daarin het volgende voor te schrijven:
 - a. Sluit alle woningen aan op een ZLT warmtenet en plaats in iedere woning een booster/warmtepomp om de temperatuur van het water op te hogen naar de gewenste temperatuur voor verwarming en tapwater.
 - b. Maak een WKO-bron voor de opslag van zomerwarmte per wijk en zorg voor eigen warmte in de wijk d.m.v. aquathermie, terugwinning, restwarmte en/of PVT.
 - c. Overweeg om voor te schrijven dat de wijk energiepositief moet zijn, ten gunste van andere wijken.
 - d. Overweeg om het warmtenet door de gemeente aan te leggen zoals de gemeente nu ook de riolering aanlegt of Liander de gasleiding.
 - e. Overweeg om het warmtenet in eigendom te laten blijven van de Gemeente, zoals dat nu ook in Deventer gebeurt, of het later in eigendom te geven aan bijvoorbeeld een bewonerscoöperatie.
 - f. Sluit het ZLT-warmtenet aan op andere warmtenetten en warmtebronnen in de buurt, zoals het ZLT-warmtenet van Gommerwijk ZW.
2. Reclamant roept op voor te schrijven dat er minimaal 10% gerecyclede materialen gebruikt moeten worden bij de bouw van de huizen en de verdere inrichting van de wijk.

Antwoorden zienswijze 13:

- Ad. 1. Gemeente Enkhuizen hecht veel belang aan duurzaamheid. In het bestemmingsplan wordt op duurzaamheid ingegaan in de toelichting in paragraaf 4.5. In het beeldkwaliteitsplan zijn regels opgenomen die te maken hebben met de ruimtelijke aspecten van de duurzaamheidsopgave zoals bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen op daken en natuurinclusief ontwerpen. In deze zienswijze wordt het voorschrijven van een energiepositieve wijk beoogd. Dit is voor de gemeente echter geen voorwaarde. Naast duurzaamheid spelen namelijk ook andere thema's een rol zoals betaalbaar wonen.
- In de zienswijze wordt tevens gevraagd om technische oplossingsrichtingen vast te leggen in het Uitwerkingsplan. Daargelaten de juridische beperkingen die in dit kader aan de orde zijn (zie ook ad 2), is de gemeente van mening dat hier eerst nog nader onderzoek voor nodig is en dat oplossingsrichtingen daarom beter niet nu kunnen worden vastgelegd. Wel wordt de meerwaarde van de genoemde oplossingsrichtingen gezien en worden deze meegenomen bij de stappen richting realisatie. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw en utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).
- Ad. 2. De gemeente deelt het streven naar hergebruik van materialen. Dit zal meegenomen worden als een duurzaamheidsaspect van de wijk en is verwerkt in de toelichting over Duurzaamheid (paragraaf 4.5). Ook de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) van de gemeente Enkhuizen roept hiertoe op. Op blz. 48 van de toelichting van het uitwerkingsplan wordt hierna verwezen. De gemeente overweegt het onderwerp eveneens mee te nemen bij het opstellen van beleid in het algemeen en kaders voor deze wijk in het bijzonder. In het Uitwerkingsplan kan en wil de gemeente echter geen minimum hoeveelheid gerecyclede materiaal voorschrijven, enerzijds omdat het juridisch niet mogelijk is om voor de bouw van woningen bouwvoorschriften op te nemen die het gebruik van gerecyclede materialen verplicht stellen (het Bouwbesluit geeft een exclusief kader) en anderzijds omdat dat als een te eenzijdige oplossing voor het duurzaamheidsvraagstuk wordt gezien en de gemeente daarin ruimte wil laten voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en initiatieven uit de markt.

Conclusie zienswijze 13:

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het uitwerkingsplan, zijnde dat in de toelichting van het uitwerkingsplan, voor wat betreft het hergebruik van materialen, verwezen wordt naar de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Enkhuizen.