

Agendapunt: 8 (h)

Raadsvoordracht

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan 'Offem-Zuid'

Aan de gemeenteraad,

Op grond van het hiernavolgende stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

De gemeenteraad van Noordwijk,

Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 28 mei 2013,

Besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid'.
3. Het exploitatieplan 'Offem-Zuid' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid'.

Aldus vastgesteld in de openbare
Raadsvergadering van 27 juni 2013

H.C.A. Kolen
griffier

Drs. J.P.J. Lokker
voorzitter

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan 'Offem-Zuid'

Korte toelichting (bestuurlijke context):

Eén van de gebieden waarvoor volgens het actualiseringskader bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld is Offem-Zuid. Het bestemmingsplan Offem-Zuid is een update van het huidige bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2001, dat inmiddels meer dan 10 jaar oud is en daarom voor 1 juli 2013 geactualiseerd moet zijn. Het bestemmingsplan is net als het geldende bestemmingsplan een globaal plan met een uitwerkingsverplichting. Uitzondering hierop is de bestaande bebouwing langs de Hogeweg en Herenweg, waarvoor een conserverende regeling is opgesteld. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk (incl. een woonzorgvoorziening) van maximaal 750 woningen mogelijk. Ter onderbouwing van de milieutechnische uitvoerbaarheid zijn een aantal onderzoeken verricht. Een exploitatieplan is opgesteld ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan Offem-Zuid heeft van 2 augustus 2012 maart tot en met 12 september 2012 in het kader van de inspraak voor een ieder ter visie gelegen. Tevens heeft vooroverleg met betrokken (overheids)instanties plaatsgevonden. Een samenvatting van de ontvangen reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties', waarmee het college op 4 december 2012 heeft ingestemd. Daarna is de nota voorgelegd aan de gemeenteraad. De nota is in de commissie RB&F van 9 januari 2013 behandeld en de behandeling heeft niet geleid tot aanpassingen. De gegronde inspraakreacties en ambtshalve aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan

Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan hebben gedurende de wettelijke termijn van zes weken (van 21 maart tot en met 1 mei 2013) ter visie gelegen. In die periode zijn zes zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend. In de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid' wordt door het college aangegeven op welke wijze de zienswijzen zijn beantwoord. De zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot wijzigingen van de verbeelding, de regels en de toelichting van het bestemmingsplan en het exploitatieplan, waardoor het bestemmingsplan en het exploitatieplan gewijzigd moeten worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan 'Offem-Zuid' worden, inclusief de wijzigingen uit de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid' ter gewijzigde vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Onderbouwing gevraagde beslissing:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Offem-Zuid' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid'.

Argumenten

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een beslissing te nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan Offem-Zuid. Door de actualisatie van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de wettelijke, tienjaarlijkse herzieningsplicht voor een bestemmingsplan.

De ingediende zienswijzen leiden in een aantal gevallen tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast worden ter verbetering van het bestemmingsplan een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld.

Kanttekening

Het onderzoek naar externe veiligheid voor de gasleiding langs de Beeklaan heeft een knelpunt opgeleverd voor het zgn. Persoonsgebonden Risico ter plaatse van het viaduct aan de Achterweg. Binnen de contour zoals aangegeven op de verbeelding kunnen geen woningen gerealiseerd worden. Tevens mag volgens de Veiligheidsregio Hollands Midden binnen het invloedsgebied (75 meter) van de gasleiding geen woonzorgvoorziening worden gerealiseerd, omdat deze mensen niet of nauwelijks in staat zijn zelfstandig te vluchten in geval van een calamiteit.

Tevens is ten gevolge van de aanwezigheid van het bedrijf Gebr. v.d. Putten een gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur' opgenomen. Hier kan pas gebouwd worden als deze contour verkleind is. Dit is mogelijk door bij het bedrijf Gebr. v.d. Putten op het terrein een voorziening te treffen.

R A A D

127 JUN 2013



Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan 'Offem-Zuid'

3. Het exploitatieplan 'Offem-Zuid' gewijzigd vast te stellen, met inachtneming van de wijzigingen zoals genoemd in de 'Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Offem-Zuid'.

Argumenten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer deze planologisch mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van het bestemmingsplan, een beheersverordening of een Wabo- afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, zijn opgenomen in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering en/of tijdvlak behoeft te worden vastgelegd (artikel 6.12. lid 2 Wro). De exploitatiekosten in dit bestemmingsplan zijn niet anderszins verzekerd door zgn. anterieure overeenkomsten af te sluiten. Daarom is een exploitatieplan opgesteld dat gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan moet worden vastgesteld om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen.

Kanttekeningen (risicofactoren):

Na de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn de financiële kaders geregeld. Het maken van anterieure afspraken is daarna niet meer mogelijk. Het exploitatieplan dient jaarlijks te worden herzien.

Kanttekeningen (risicofactoren):

geen

Stukken op internet:

Geen

Ter inzage gelegde stukken:

- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan 'Offem-Zuid'
- Staat van wijzigingen (aangebrachte wijzigingen in verbeelding, regels en toelichting t.o.v. het ontwerp bestemmingsplan)
- Ontwerp bestemmingsplan 'Offem-Zuid' met bijlageboek
- Ontwerp exploitatieplan 'Offem-Zuid'
- Ingediende zienswijzen
- Wijzigingsdocumenten van ontwerp- naar bestemmingsplan.

Financiële consequenties:

-

Extern overleg:

Stakeholders, belanghebbenden en bewoners van het plangebied zijn voor de tervisielegging van het voorontwerp en ontwerp bestemmingsplan per brief op de hoogte gesteld van de periodes van tervisielegging. Daarnaast zijn deze periodes ook aangekondigd in het Witte Weekblad en de gemeentelijke website. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties' en de 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Gelijktijdig met de tervisielegging van het voorontwerp bestemmingsplan is (conform 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) overleg gevoerd met betrokken (overheids)instanties. De resultaten van dit overleg zijn weergegeven in de 'Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties'.



Advies commissie:

De commissie RB&F van 19 juni is akkoord met het voorstel. De commissie adviseert het voorstel de agenderen als hamerstuk voor de raadsvergadering van 27 juni 2013.

Behandelend ambtenaar:

M.G. van Veen

Afdeling:

Ruimte



Staat van Wijzigingen van ontwerp naar bestemmingsplan en exploitatieplan Offem-Zuid

Bestemmingsplan

Toelichting:

1. Pagina 43, § 3.3.6 passage verwijderd over beleidsregel parkeren 2008 en alinea ingevoegd: *"Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013. De gemeente heeft een nieuwe nota ten aanzien van parkeren. Deze 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (collegebesluit d.d. 14 mei 2013) vervangt de beleidsregel parkeernormen uit 2008. In de nieuwe nota zijn parkeernormen opgenomen voor wonen en niet-woonfuncties. Ten aanzien van niet-woonfuncties is daarbij aangesloten op de minimum parkeernormen in de CROW-richtlijn 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317) voor matig stedelijk gebied. Deze parkeernormen zijn vastgelegd in het bestemmingsplan."*
2. Pagina 45, §3.3.8 passage toegevoegd: *"Op 15 oktober 2012 hebben de gemeente en de marktpartijen een intentieovereenkomst afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het realiseren van een woonzorgvoorziening in Offem-Zuid."*
3. Pagina 44, §3.3.7 passage verwijderd over zomerhuisjes.
4. Pagina 56, § 4.6 toegevoegd: *"Bereikbaarheid
Een aandachtspunt bij de ontwikkeling van Offem-Zuid is de bereikbaarheid. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden is dat het plangebied bereikbaar moet zijn via minstens twee, bij voorkeur drie toegangswegen. Deze wegen moeten een minimale breedte van 4,5 meter hebben en een vrije doorgangshoogte van 4,2 meter. Bij de nadere uitwerking van het plangebied wordt hier rekening mee gehouden. Het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden van 16 april 2013 is als bijlage 14 aan het plan toegevoegd.
Bluswatervoorziening
De Veiligheidsregio Hollands Midden heeft verder aangegeven dat voor gebouwen geldt dat de primaire bluswatervoorziening binnen 40 meter vanaf de brandweeringang aanwezig moet zijn. De maximale afstand tussen de inzetlocatie en de dichtstbijzijnde secundaire bluswatervoorziening mag maximaal 150 meter zijn. Het bestemmingsplan staat de realisatie van deze voorziening niet in de weg.
Zelfredzaamheid
Binnen het plangebied is een woon zorgvoorziening voorzien. Binnen dit object zullen personen gaan wonen die zichzelf niet zonder hulp in veiligheid kunnen brengen. De Veiligheidsregio Hollands Midden adviseert daarom dat de woon zorgvoorziening buiten het invloedsgebied van de hogedrukaardgasleiding moet worden geprojecteerd. Dit advies is overgenomen en vastgelegd in de uitwerkingsregels van het uit te werken woongebied. 2. In paragraaf 4.6 'Externe veiligheid' is het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden (d.d. 16 april 2013) verwerkt. Dit advies heeft consequenties voor de toegestane vestigingsplaats van een woonzorgvoorziening. Dit wordt onder de wijzigingen van de regels behandeld. Het advies wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd."*
5. Pagina 68, § 4.9.2: aan Toekomstige situatie plangebied toegevoegd bij vijfde bolletje: *"Het heeft de voorkeur van het waterschap om hier (tussen Hogeweg 33 en 53) de meest noordelijke waterverbinding met de Woensdagse Watering met het plangebied te realiseren. Belangrijk hierbij is om de afmetingen van de watergang voldoende te dimensioneren."*
6. Pagina 69, § 5.3.2: De tekst over de bestemming Groen in paragraaf 5.3.2 is verwijderd. Toegevoegd: *"Binnen de natuurbestemming is een aanduiding opgenomen waarmee het gebruik van de gronden ten behoeve van de woonschepen is toegestaan."*
7. Pagina 70, §3.3.7 passage verwijderd over zomerhuisjes.
8. Bijlage 12: Waterstructuurplan is aangepast in de bijlage bij de toelichting.
9. Bijlage 14: Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

10. Gehele toelichting: diverse (ondergeschikte) redactionele aanpassingen verwerkt.

Planregels:

1. Artikel 5: Groen wordt verwijderd. De overige artikelen worden vernummerd.
2. Artikel 5.1, onder c gewijzigd: " *'specifieke vorm van natuur - oevergebruik woonschepen'*".
3. Artikel 9.1 onder d: "een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' " verwijderd.
4. Artikel 9.5 is verwijderd.
5. Artikel 10.2, onder b, sub 5 toegevoegd: "de woonzorgvoorziening mag niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - invloedsgebied'".
6. Bijlage 3 Parkeernormen gewijzigd in de parkeernormen uit de (nieuwe) Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013.
7. Gehele regels: enkele (ondergeschikte) redactionele aanpassingen verwerkt.

Verbeelding:

1. De bestemming Groen wordt vervangen door Natuur.
2. De aanduiding 'specifieke vorm van groen – oevergebruik' wordt 'specifieke vorm van natuur – oevergebruik'.
3. Het invloedsgebied van 75 m vanaf de hartlijn van de gasleiding is aangegeven met de aanduiding 'veiligheidszone – invloedsgebied'.
4. De aanduiding 'recreatiewoning' is verwijderd van het zomerhuisje aan de Herenweg 19.

Exploitatieplan

1. Titelpagina, "Ontwerp Exploitatieplan Offem-Zuid, Gemeente Noordwijk" gewijzigd in "Exploitatieplan Offem-Zuid, Gemeente Noordwijk".
2. Titelpagina, "5 maart 2013" gewijzigd in "4 juni 2013".
3. Tussenvoerpagina, "Ontwerp Exploitatieplan Offem-Zuid, gemeente Noordwijk" gewijzigd in "Exploitatieplan Offem-Zuid, gemeente Noordwijk".
4. Pagina 5, Colofon, bij titel: "Ontwerp Exploitatieplan Offem-Zuid, gemeente Noordwijk" gewijzigd in "Exploitatieplan Offem-Zuid, gemeente Noordwijk".
5. Pagina 5, Colofon, bij datum: "5 maart 2013" gewijzigd in "4 juni 2013".
6. Voetteksten door het gehele exploitatieplan: "Ontwerp Exploitatieplan Offem-Zuid" gewijzigd in "Exploitatieplan Offem-Zuid".
7. Pagina 21, paragraaf 5.2, na "Het is nog onzeker of deze er komt en eventueel in wat voor vorm" wordt toegevoegd "Het onderdeel Agrarisch/tuin bevat tevens de smalle tussenliggende slootjes tussen de verschillende kavels".
8. Pagina 23, paragraaf 5.3, Tabel 5.3, Kolom toegevoegd "m² eigendom" met toevoeging van de oppervlakten "Gemeente Noordwijk: 91.113, Limburg Stirum van W.A.: 113.055, Limburg Stirum van L.: 43.562, Admiraal N.J., Admiraal D., Admiraal M.J.: 11.924, Totaal: 259.654".
9. Pagina 23, paragraaf 5.3, Tabel 5.3, Kolom "m²" gewijzigd in "m² eigendom resterend voor woningbouw en bijbehorende openbare ruimte".
10. Pagina 23, paragraaf 5.3, Tabel 5.3, Kolom "% uitgeefbaar gebied" gewijzigd in "Verdeling uitgeefbaar gebied per eigenaar (%)".

11. Pagina 23, paragraaf 5.3, Tabel 5.3 verwijderd "*Minus oppervlakte natuur*".
12. Pagina 32, paragraaf 5.6.1, "*(vastgesteld op 29 maart 2012)*" gewijzigd in "*(vastgesteld op 24 april 2013)*".
13. Pagina 34, paragraaf 5.6.4, Tabel 5.14, Kolom "% uitgeefbaar gebied" gewijzigd in "*Verdeling uitgeefbaar gebied per eigenaar (%)*".

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Offem-Zuid'

d.d. 29 mei 2013

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Offem-Zuid' heeft met ingang van 21 maart 2013 tot en met 1 mei april 2013 ter inzage gelegen. Zowel in het gemeentehuis, als via de gemeentelijke website, als via www.ruimtelijkeplannen.nl heeft de mogelijkheid bestaan om beide plannen te raadplegen. Gedurende deze periode van zes weken heeft een ieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens zijn de overlegpartners van de gemeente verzocht om op beide plannen te reageren. In hoofdstuk 2 worden de ingediende zienswijzen voorzien van een beantwoording. In hoofdstuk 3 worden de ambtshalve wijzigingen behandeld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van zes weken heeft een aantal belanghebbenden een zienswijze ingediend. In de tabel hieronder worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven (kolom 2) en voorzien van een beantwoording van de gemeente (kolom 3). De beantwoording van de zienswijze eindigt met een conclusie waarin inzichtelijk wordt gemaakt in hoeverre hetgeen naar voren is gebracht aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan dan wel het exploitatieplan (kolom 4). De inspraakreacties zijn geanonimiseerd, omdat het niet is toegestaan persoonsgegevens op internet te publiceren.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
1.	1. De appellanten willen grond kopen van de gemeente en beroepen zich daarbij op eerdere afspraken.	De wens van insprekers om de grond te kopen is bekend bij de gemeente. Gelet op de ontwikkeling Offem-Zuid is de gemeente zeer terughoudend in de verkoop van grond in het plangebied. De verdere planontwikkeling zal t.z.t. duidelijkheid moeten geven over de (on)mogelijkheden van de verkoop van de grond.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
2. Provincie Zuid-Holland	1. Bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk maken moeten binnen een actuele regionale woonvisie passen (artikel 2 lid 1 Verordening Ruimte). Gevraagd wordt om aan te geven hoe het woningbouwprogramma binnen het actuele regionale woningbouwperspectief past.	1. Appellant doelt op een regionale woonvisie die momenteel geactualiseerd wordt. Naar verwachting wordt deze visie in de loop van 2014 vastgesteld. De woonvisie is daarmee geen juridische grondslag om het woningbouwprogramma voor Offem-Zuid op dit moment te onderbouwen. Los daarvan ligt Offem-Zuid binnen de rode contour zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie. Tevens is het voorliggende bestemmingsplan een voortzetting van de bestaande rechten uit het bestemmingsplan Offem-Zuid (2001). Op 15 oktober 2012 is met de grondeigenaren een intentieovereenkomst afgesloten. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan maken dus niet een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk, maar zijn een actualisering van een bestemmingsplan uit 2001 waarin de ontwikkeling al was vastgelegd. Dit bestemmingsplan heeft de provincie destijds goedgekeurd (december 2001).	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
	2. De compensatie voor de vermindering van het bollenareaal door de realisatie van natuur langs de N206 moet worden geregeld met de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.	2. Voor de bestemming Natuur is geen bollencompensatie noodzakelijk, omdat een vergelijkbare bestemming (te weten Natuurgebied, bos) al was opgenomen in het geldende bestemmingsplan Offem-Zuid (2001).	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
3. Hoogheemraadschap van Rijnland	1. De uitgangspunten voor het ontwerp van het watersysteem zijn: a. waterpeil is NAP -0,64 m; b. goede aansluiting maken op bestaande waterverbindingen onder de Beeklaan; c. twee voldoende gedimensioneerde waterverbindingen onder de Hogeweg door met de Woensdagse watering. De meest noordelijke verbinding zou tussen Hogeweg 33 en 53 moeten worden gesitueerd.	De opmerkingen van de appellant zijn gegrond en worden verwerkt in het Waterstructuurplan.	Het Waterstructuurplan in de bijlage bij de toelichting wordt aangepast.
	2. De volgende vragen ten aanzien van het exploitatieplan: a. De in tabel 5.1 vermelde hoeveelheid water is onjuist. Dit moet niet 3.753 m² zijn, maar 8.848 m² (zie Waterstructuurplan); b. Het in tabel 5.2 (toekomstig ruimtegebruik) vermelde oppervlak zal iets lager uitvallen omdat niet al het uitgeefbaar terrein verhard is (ongeveer de helft van de tuinen kan als onverhard worden beschouwd), maar de nu aanwezige hoeveelheid water moet erbij worden opgeteld; c. In tabel 5.7 staat post voor een gemaal van vijf ton. Is dit een rioolgemaal?; d. In dezelfde tabel zien wij een kostenpost beschoeiing van ruim 6 ton. Bij watergangen met een talud van 1:3 zijn in de regel geen beschoeiingen nodig. Wat is de ambitie van de gemeente op dat vlak?	2. a. Het geconstateerde verschil is juist. Het waterstructuurplan vermeldt een groter oppervlak water in de bestaande situatie dan dat het exploitatieplan doet. Ten behoeve van het opstellen van het waterstructuurplan is een meer gedetailleerde digitale opmeting uitgevoerd omdat de regelgeving van het Hoogheemraadschap van Rijnland aangeeft dat alle vormen van water moeten worden meegerekend. Dit hangt samen met het doel van de opmeting. Bij het bepalen van het huidige ruimtegebruik in het exploitatieplan is de informatie nodig voor het opstellen van een kostenraming voor het bouw- en woonrijp maken. De smalle tussenliggende sloten zijn daarbij van ondergeschikt belang en geschaard bij het onderdeel "Agrarisch/Tuin". In het ruimtegebruik zoals dat in het exploitatieplan is opgenomen betreft het water daarom de Woensdagse Wetering exclusief de slootjes tussen de kavels. In het exploitatieplan wordt een opmerking geplaatst waarmee dit duidelijk wordt.	2. a. In het exploitatieplan wordt achter de zin "Het is nog onzeker of deze er komt en eventueel in wat voor vorm" de zin "Het onderdeel Agrarisch/tuin bevat tevens de smalle tussenliggende slootjes tussen de verschillende kavels" toegevoegd. Dit gebeurt op pagina 21. De beantwoording van punten b. tot en met d. hebben geen gevolgen voor het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		b. Het in tabel 5.2 gepresenteerde toekomstig ruimtegebruik is een globale inschatting op basis van de genoemde uitgangspunten. Het uitteefbaar gebied is daarbij gedefinieerd als het oppervlak dat beschikbaar is ten behoeve van de realisatie van woningbouw, de term "verharding" doelt op de te realiseren verharding in het openbaar gebied. Het is op dit moment echter niet goed in te schatten hoe het toekomstig ruimtegebruik er precies uit zal komen te zien. Uiteindelijk zal bij herzieningen van het exploitatieplan, naar aanleiding van een vast te stellen uitwerkingsplan, gerekend worden met een exacte digitale opmeting van het toekomstig ruimtegebruik op basis van een stedenbouwkundig plan. Het doen van aannamen is dan niet meer nodig. Vooralsnog wordt hier, vanwege het huidige globale karakter van het exploitatieplan, uitgegaan van de hier gepresenteerde globale gegevens. c. In tabel 5.7 staat "Gemaal, 520.800". Dit betreft inderdaad rioolgemaal. Bijlage 5 presenteert de uitwerking van de betreffende raming. Daarin is opgenomen dat het bedrag van EUR 520.800 is opgebouwd uit 8 keer een eenheidsprijs per gemaal van EUR 65.100. d. Het is op dit moment nog niet precies bekend hoe de watergangen in de verschillende plandelen worden vormgegeven. Het bedrag van EUR 614.111 gaat uit van 5.339 m beschoeiing met een aangenomen eenheidsprijs van EUR 115,00/m. Zodra een uitwerkingsplan wordt vastgesteld wordt in de herziening van het exploitatieplan een meer gedetailleerde kostenraming opgesteld en wordt, indien nodig, ook deze aanname verfijnd passend bij het dan geldende stedenbouwkundig plan.	
	3. Appellant spreekt de hoop uit dat de gemeente in het Waterstructuurplan haar visie op een robuust en aantrekkelijk watersysteem verwoordt en verbeeldt. Appellant hoopt dat deze visie zichtbaar zal doorwerken	In nauwe samenwerking met het Hoogheemraadschap van Rijnland zal de gemeente de verdere uitwerking van dit project	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
	in het stedenbouwkundigplan en de uitwerkingsplannen en vervult graag een adviserende rol.	ter hand nemen.	
4.	1. Het doel van het bestemmingsplan is het actualiseren van de bestaande regelingen uit het bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2001. Gezien de omvang en uitvoerigheid kan de appellant moeilijk plaatsen waar de verschillen zitten. De appellant verzoekt om inzicht op welke punten het bestemmingsplan geactualiseerd is.	1. Het actualiseren van het geldende bestemmingsplan uit 2001 houdt in dat het plan is gemaakt volgens de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van deze wet- en regelgeving moet een bestemmingsplan voldoen aan de landelijke RO-standaarden voor bestemmingsplannen. Deze landelijke standaarden maken dat bestemmingsplannen vergelijkbaar zijn, doordat kleuren, benamingen van bestemmingen en een aantal begripsbepalingen zijn voorgeschreven. Ook zorgen de landelijke standaarden ervoor dat bestemmingsplannen te raadplegen zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl. Door de nieuwe wet- en regelgeving is het noodzakelijk dat er opnieuw onderzoeken worden uitgevoerd ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Een aantal thema's zoals bijv. water, archeologie en externe veiligheid zijn verplichte onderdelen voor een bestemmingsplan geworden. Ook schrijft de Wro voor dat in deze situatie een exploitatieplan moet worden gemaakt. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 4 van deze zienswijze. Ondanks de extra onderzoeken, het exploitatieplan, de andere kleuren en benamingen is de strekking van het bestemmingsplan Offem-Zuid gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Zo is bijvoorbeeld het maximaal aantal te bouwen woningen gelijk en worden dezelfde bouwhoogten voorgeschreven.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
	2. Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Groen'. Dit wijkt af van het oude plan, maar de reden ontbreekt. Appellant ziet graag dat de gehele bestemming 'Natuur' de bestemming 'Groen' krijgt of	2. De bestemming Groen is opgenomen vanwege het oevergebruik door de bewoners van de woonboten in de Woensdagse Watering. Appellant heeft gelijk dat op deze manier qua systematiek	Het bestemmingsplan wordt aangepast door de bestemming Groen te vervangen door de bestemming Natuur. Voor het

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
	een dubbele bestemming.	wordt afgeweken van het bestemmingsplan Offem-Zuid uit 2001. Daarom wordt de bestemmingsbenaming in overeenstemming gebracht door de bestemming Natuur op te nemen in plaats van de bestemming Groen. Voor het oevergebruik van de woonboten wordt een functietoelichting 'specifieke vorm van natuur - oevergebruik' opgenomen.	oevergebruik van de woonboten wordt de functietoelichting 'specifieke vorm van groen - oevergebruik' gewijzigd in 'specifieke vorm van natuur - oevergebruik'.
	3. De appellant vraagt duidelijkheid over de geurcontour of de geurhinderafstand van 500 meter van het bedrijf Van der Putten. Daarnaast wil de appellant dat het bedrag voor de technische oplossing om de geurcontour te verkleinen door of voor overheidswege is geseceureerd en dat het bedrag hiervoor tijdig beschikbaar is. Mocht dat nog niet het geval zijn zou van een vertraging (en extra kosten) bij de uitvoering van de plannen sprake kunnen zijn of zou er mogelijk sprake kunnen zijn van het aanpassen van de plannen (minder woningen) en ziet de appellant graag hoe zulks wordt gecompenseerd.	3. De grootte van de geurcontour geeft aan waar geurhinder aanwezig is door de vergunde bedrijfsvoering Van der Putten. De wijze waarop tot deze contour is gekomen is te vinden in het geurrapport van Tauw, dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is toegevoegd. Het college ziet Offem-Zuid als één van de belangrijkste projecten om op het gebied van volkshuisvesting zijn doelstellingen te bereiken. Het is dus ook in het belang van de gemeente dat de geurcirkel zo snel mogelijk wordt verkleind. Daarom wordt nu al samen met de Omgevingsdienst West Holland actief gewerkt aan de verkleining van de geurcirkel zodat woningbouw in Offem-Zuid mogelijk wordt. De opname van kosten voor het opheffen van de geurcirkel in het exploitatieplan is gebaseerd op artikel 6.2.4 onder e Bro. Net als alle andere opgenomen kostenposten in het exploitatieplan zijn dit verhaalbare kosten. De securatie van deze kosten is niet anders dan alle andere in het exploitatieplan opgenomen kosten. De kosten zijn opgenomen aan de kostenkant en worden op basis van de berekening zoals opgenomen in paragraaf 5.9 van het exploitatieplan omgeslagen. Indien appellant denkt schade te lijden, kan na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan een verzoek om tegemoetkoming in de schade worden ingediend. Een dergelijk verzoek is op basis van het voorliggende	

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		bestemmingsplan en exploitatieplan niet kansrijk, omdat beide plannen net als het bestemmingsplan uit 2001 maximaal 750 woningen mogelijk maken.	
	4. Onduidelijk is wat de status is van het Ontwerp Exploitatieplan.	4. Artikel 6.12 Wro verplicht gemeenten een exploitatieplan vast te stellen tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan indien onder meer het kostenverhaal niet anderszins verzekerd is dan wel als er een faseringsregeling noodzakelijk is of eisen worden gesteld aan de realisatie van de werken. Het anderszins verzekerd zijn van het kostenverhaal kan onder meer indien daartoe zogeheten anterieure overeenkomsten zijn gesloten met de eigenaren in het gebied. Dat is bij Offem-Zuid niet het geval. Om die reden heeft de gemeente op basis van artikel 6.12 Wro een ontwerp exploitatieplan opgesteld. Een ontwerp exploitatieplan doorloopt net als een ontwerp bestemmingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Net als bij een bestemmingsplan kunnen tijdens deze voorbereidingsprocedure zienswijzen over het exploitatieplan worden ingediend. Het exploitatieplan wordt in dezelfde raadsvergadering vastgesteld als het bestemmingsplan waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Daarna moet op grond van de Wro het exploitatieplan ten minste eenmaal per jaar worden herzien.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
	5. Het is bij een dergelijke ontwikkeling gebruikelijk dat de complexbenadering de basis vormt voor het exploitatieplan. Gaarne zien wij dat deze methodiek ook hier wordt gehanteerd.	5. Wij menen dat hier de complexbenadering bedoeld wordt ten behoeve van het vaststellen van de inbrengwaarde op basis van een onafhankelijk uitgevoerde taxatie. Het taxatierapport "Taxatierapport inbrengwaarden Offem-Zuid te Noordwijk, 8 februari 2013" van van Heijst en Partners vermeldt op pagina 13 in paragraaf 4.5 als conclusie dat een complexwaarde voor de ruwe bouwgrond is	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		bepaald van EUR 100/m². Hiermee is ook gerekend in het vervolg. Voor gronden die reeds de eindbestemming hebben is gerekend met een gebruikswaarde welke eveneens in het taxatierapport is opgenomen. Het onderscheid daarbij is dat de gebruikswaarde uitgaat van de waarde op basis van de huidige bestemming en de complexwaarde gaat uit van de waarde op basis van de toekomstige bestemming. Alleen voor die onderdelen waarvan de bestemming in feite niet wijzigt is gerekend met de gebruikswaarde. Voor het overgrote deel van de gronden is de complexbenadering gehanteerd op basis van de toekomstige bestemming. Dit houdt in dat de complexbenadering reeds is toegepast voor de eigendommen die in de toekomst mogelijk gebruikt worden voor de realisatie van de woningbouw.	
	6. Onduidelijk is welke planning/fasering de gemeente nu voor ogen staat. Bij punt 3.2 wordt gesproken over het doel het bestemmingsplan gerealiseerd te hebben voor 27 juni 2023.	6. Een meer concrete planning is op dit moment nog niet aan te geven. In paragraaf 3.2 van het exploitatieplan zijn enkele uitgangspunten aangegeven waarmee bij het uitwerken van het bestemmingsplan en daarmee samenhangend de herziening van het exploitatieplan rekening zal worden gehouden bij het bepalen van een fasering en bijbehorende planning. Er is aangegeven dat realisatie van het integrale plan niet in één keer zal plaatsvinden vanwege onder meer het voorkomen van onnodige rentelasten. Dit zou kunnen betekenen dat zodra het plan in meer detail is uitgewerkt er bouwfasen gedefinieerd worden met een bijbehorende realisatievolgorde. Gezien het globale karakter van het plan op dit moment is dat nog niet mogelijk en is volstaan met de doelomschrijving het plan voor 27 juni 2023 gereed te hebben.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
	7. Waarom wordt vastgehouden aan het percentage van 30% voor sociale woningbouw, nu corporaties terughoudend zijn met investeren in nieuwbouw?	7. Aangezien in Offem-Zuid ruimte wordt geboden voor de realisatie van maximaal 750 nieuwe woningen zijn de uitgangspunten uit de provinciale woonvisie 2011-2020 en de geactualiseerde	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		woonvisie Noordwijk 2010-2015 van toepassing. De norm van 30% sociale woningbouw is een belangrijk beleidsuitgangspunt in beide woonvisies, die uitgebreider behandeld worden in paragraaf 3.3.3 van de toelichting. Het exploitatieplan volgt op dit onderdeel de bepalingen in het bestemmingsplan.	
	8. Punt 5.2. Zie boven onder punt 5. Gaarne zien wij een nadere toelichting met betrekking tot de gehanteerde berekeningsmethode, deze is ons inziens onjuist. Graag zien wij dat hier de complexwaarde wordt gehanteerd, zoals dat ook wordt gehanteerd bij het taxatierapport van Ritsema en Haaijer van 8 februari 2013. Onduidelijk is echter dat deze taxateur spreekt deze benadering toe te passen "in het vervolg" van de waardering.	8. De zienswijze is onduidelijk en voorts is niet aangegeven waarom de gehanteerde berekeningsmethode onjuist is. Gezien de integrale vraagstelling vermoeden wij dat niet bedoeld wordt op "punt 5.2". In paragraaf 5.2 is namelijk verwoord hoe het huidige ruimtegebruik en toekomstig ruimtegebruik is bepaald. Het huidige ruimtegebruik is bepaald op basis van een digitale opmeting en het toekomstig ruimtegebruik is gebaseerd op de aannamen zoals die in paragraaf 5.2 zijn verwoord. De rest van de vraagstelling betreft echter de gehanteerde berekeningsmethode in het taxatierapport van Ritsema en Haaijer en ook de verwijzing naar "punt 5" in het begin van de vraagstelling is een verwijzing naar de berekeningsmethode in het taxatierapport van Ritsema en Haaijer. Bij de beantwoording van punt 5 is toegelicht dat in het taxatierapport gebruik is gemaakt van de complexbenadering. De gehanteerde methode sluit dus reeds aan op de methode waarom verzocht wordt. De genoemde onduidelijkheid in het taxatierapport betreft de zinsnede "in het vervolg" in paragraaf 4.2. In de betreffende paragraaf wordt beargumenteerd dat het exploitatiegebied inderdaad als één complex kan worden aangemerkt en daarom in het vervolg van de waardering dat ook als uitgangspunt wordt gehanteerd. Het vervolg van de waardering gaat daarmee uit van de complexbenadering.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
	9. Punt 5.3. Bij W.A. van Limburg Stirum wordt van het oppervlak een gedeelte afgetrokken dat bestemd is als	9. De onduidelijkheid die in paragraaf 5.3 van het exploitatieplan is veroorzaakt is begrijpelijk. Er worden twee stappen genomen waarbij de	Tabel 5.3 in het exploitatieplan wordt aangepast. Er wordt een kolom toegevoegd waarin per eigenaar het

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
	natuur. Ten onrechte. Wij zien dat graag gecorrigeerd.	uitgangssituatie niet goed is gepresenteerd. De eigendom van W.A. van Limburg Stirum betreft het totale blauw gekleurde oppervlak als gepresenteerd in bijlage 2 van het exploitatieplan. Dit is een totaaloppervlak van 113.055 m² zoals onder meer gepresenteerd in paragraaf 2.7 van het taxatierapport. Van dit oppervlak van 113.055 m² is een oppervlak van 42.175 m² bestemd als "Natuur". Dit is onder andere zichtbaar in bijlage 3 van het exploitatieplan. Dit oppervlak is aldus niet beschikbaar ten behoeve van de realisatie van woningen. In paragraaf 5.3 van het exploitatieplan wordt vervolgens berekend hoeveel m² per eigenaar beschikbaar is als uitgeefbaar gebied. Het uitgeefbaar gebied is namelijk bepalend voor de hoeveelheid opbrengsten die gerealiseerd kunnen worden en dat is weer bepalend voor de kostenverdeling over alle eigenaren. Doordat op basis van de bestemmingsplanverbeelding al duidelijk is dat een deel van de eigendom van W.A. van Limburg Stirum niet beschikbaar zal zijn voor de ontwikkeling van woningen is hier rekening mee gehouden. Het in tabel 5.3 gepresenteerde oppervlak van 70.880 m² als eigendom van W.A. van Limburg Stirum is dus inderdaad niet correct. De eigendom behelst een oppervlak van 113.055 m². Daarvan is in tabel 5.3 echter al een oppervlak van 42.175 m² afgetrokken zijnde het oppervlak dat bestemd is als natuur. Tabel 5.3 presenteert vervolgens met hoeveel m² uitgeefbaar gebied per eigenaar rekening is gehouden. Dat is voor iedere eigenaar een percentage van 64,47%, specifiek voor W.A. van Limburg Stirum over een oppervlak van 70.880 m², het oppervlak dat na aftrek van het gedeelte bestemd als natuur resteert voor de ontwikkeling van woningen inclusief bijbehorende openbare ruimte. Tabel 5.3 wordt zodanig aangepast dat duidelijk is dat de eigendom van W.A. van Limburg Stirum totaal 113.055 m² is waarvan 70.880 m² beschikbaar is voor de realisatie van woningen en bijbehorende openbare	totale eigendom wordt gepresenteerd. Voor W.A. van Limburg Stirum resulteert dit in een eigendom van 113.055 m². De in te voegen kolom krijgt als kop "m² eigendom" mee. De kolom die nu als kop "m²" heeft schuift één kolom op en krijgt als kop "m² eigendom resterend voor woningbouw en bijbehorende openbare ruimte" mee.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
	10. Tabel 5.14. Het percentage uitteefbaar gebied komt niet overeen met de tabel 5.5 van de inbrengwaarden. Graag zien wij dat toegelicht en aangepast.	ruimte. 10. Tabel 5.5 presenteert de totale oppervlakken eigendom per eigenaar en de daarmee samenhangende inbrengwaarde zoals getaxeerd door Ritsema en Haaijer en verwoord in taxatierapport "Taxatierapport inbrengwaarden Offem-Zuid te Noordwijk, 8 februari 2013". Het betreft de bruto oppervlakken per eigenaar. In tabel 5.14 is aangegeven hoe de verdeling tussen de eigenaren is van het aangenomen uitteefbaar gebied. Dit is gebaseerd op de berekening als opgenomen in tabel 5.3. De daar gepresenteerde percentages komen overeen met de gepresenteerde percentages in tabel 5.14. Als totaal uitteefbaar gebied is gerekend met een percentage van 54% over het bruto exploitatiegebied van 259.654 m². Dit leidt tot een oppervlak uitteefbaar gebied van 140.213 m². Tabel 5.2 presenteert de bijbehorende cijfers. In tabel 5.3 is dit vervolgens verdeeld over de eigenaren in het gebied. Daarbij is er al rekening mee gehouden dat een deel van het gebied sowieso niet uitgegeven kan worden omdat dit bestemd is als natuur. Hiertoe is een correctie toegepast bij eigenaar W.A. van Limburg Stirum. Vervolgens is het oppervlak uitteefbaar gebied gelijkmatig over de eigenaren verdeeld. Minus het natuurgebied ontstaat dan een percentage van 64,47% per eigenaar. Dit is als volgt gedaan. Uitgangspunt is het oppervlak uitteefbaar gebied van 140.213 m². Een deel van het bruto exploitatiegebied is bestemd als natuur. Dat is een oppervlak van 42.175 m². Daarmee resteert een gebied van 217.479 m², namelijk het oppervlak bruto plangebied van 259.654 m² minus het oppervlak bestemd als natuur van 42.175 m². Dit betekent een percentage van 64,47% uitteefbaar gebied over het oppervlak van 217.479 m² (140.213/217.479). Dit percentage is vervolgens bij iedere eigenaar toegepast om te bepalen hoeveel m² uitteefbaar gebied per eigenaar	De kop "% uitteefbaar gebied" in de tabellen 5.3 en 5.14 wordt gewijzigd naar "Verdeling uitteefbaar gebied per eigenaar (%)"

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		aangenomen kan worden. Vervolgens presenteren de tabellen 5.3 en 5.14 de verdeling in procenten van het aangenomen uitgeefbaar gebied over alle eigenaren. Hiermee wordt in die tabellen dus niet meer gedoeld op het percentage uitgeefbaar gebied in het bruto of netto exploitatiegebied maar op de verdeling van het aangenomen uitgeefbaar gebied over de verschillende eigenaren. Ter verduidelijking wordt de kop "% uitgeefbaar gebied" in de tabellen 5.3 en 5.14 daarom gewijzigd naar "Verdeling uitgeefbaar gebied per eigenaar (%)".	
	11. a. De inbrengwaarde is niet juist vastgesteld daar hier wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de gemeente optreedt als ontwikkelaar voor het gehele exploitatiegebied. b. Wij zien graag dat de grondwaarde residueel wordt bepaald. In dat geval zal de inbrengwaarde van de gronden aanzienlijk veranderen en daarmee ook de kosten van tabel 5.12, welke wordt verrekend met de opbrengsten (zie tabel 5.14). Zulks resulteert in een aanzienlijk lager bedrag van te verhalen kosten bij de macro-aftopping bij tabel 5.17. c. De gehele berekeningsmethode roept bij ons vragen op en wij zien dit graag aangepast. Onze zienswijze op dat punt is dat, overwegende de reeds aanwezige woningbouwbestemming, op deze locatie een meer realistische grondwaarde moet worden gehanteerd, die mede gebaseerd is op een residuele benadering. Eén en ander zal resulteren in geheel andere (inbreng)waarden en tevens een andere uitkomst met betrekking tot de bij punt 5.8 genoemde bedrag van te verhalen kosten.	11. a. In paragraaf 1.4 van het taxatierapport van Ritsema en Haaijer zijn de volgende zinsneden opgenomen. 1. "De ontwikkeling van het gebied wordt naar verwachting dan ook door meerdere partijen uitgevoerd" en 2. "De inbrengwaarde maakt conform de Wro deel uit van de financiële vertaling van de fictieve situatie waarin de gemeente optreedt als ontwikkelaar van het gehele exploitatiegebied". Het gehanteerde uitgangspunt representeert aldus niet de werkelijkheid, het is een fictief uitgangspunt. Uit de geciteerde zinsneden blijkt dat bekend is dat de onderdelen van de ontwikkeling van het plan mogelijk niet worden uitgevoerd door de gemeente. Echter, de Wro schrijft voor dat van de genoemde fictie bij het opstellen van de gehele exploitatieopzet als opgenomen in hoofdstuk 5 van het exploitatieplan uit moet worden gegaan. Dit is vastgelegd in artikel 6.13 lid 4 Wro. Meer specifiek is ten aanzien van dit artikel in de Memorie van Toelichting (Vergaderjaar 2004-2005, 30 218) op pagina 22 het volgende opgenomen ".... Bij de berekening van de kosten wordt ervan uitgegaan dat de gemeente de gehele grondexploitatie voor haar rekening neemt...". Van den Brand en Mus (Artikelsgewijs commentaar op de afdeling Grondexploitatie in de Wro en het Bro, Instituut voor Bouwrecht, 2012) omschrijven het nog duidelijker. Op pagina 65 is het volgende	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		opgenomen: "In het vierde lid is de wetsfictie neergelegd dat voor de toepassing van de grondexploitatieregeling in de Wro ervan wordt uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht. Het staat er niet, maar er wordt bedoeld: exploitatie door de gemeente". In het taxatierapport wordt in overeenstemming hiermee eveneens van deze fictie uitgegaan. b. De grondwaarden voor bouw- en woonrijpe grond zijn bepaald op basis van de grondquote-methode. Dit is een methode waarbij op basis van een inschatting van de toekomstige VON-prijzen van de woningen via een bijbehorend percentage de grondwaarde wordt bepaald. Door de VON-prijs te verminderen met BTW en te vermenigvuldigen met het grondquote-percentage wordt dan een inschatting gemaakt van de grondwaarde. Dit is een gebruikelijke methode ten behoeve van het bepalen van grondwaarden. Ook de residuele methode is een methode die in de praktijk gehanteerd wordt. Deze methode vereist naast eenzelfde inschatting van de VON-prijzen een inschatting van de bijbehorende directe bouwkosten en bijkomende kosten. Door van de VON-prijs de bouw- en bijkomende kosten af te trekken resteert een inschatting van de grondwaarde. Beide methoden worden in de praktijk gehanteerd. Er is hier gekozen voor de methode aan de hand van grondquotes gezien onder meer het stadium waarin het plan zich bevindt. Bijlage 7 presenteert bovendien een nadere onderbouwing van de berekening waarin tevens de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten) zijn gepresenteerd. De raming wordt bij een herziening van het exploitatieplan nader gedetailleerd zodra het plan in meer detail is uitgewerkt. Ten aanzien van de in de zienswijze opgenomen relatie met de inbrengwaarden geldt dat de inbrengwaarden door de onafhankelijk taxateur zijn bepaald op basis van het	

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
		uitgangspunt dat de grond in de toekomstige situatie bestemd is om woningbouw op te realiseren (met uitzondering van de direct bestemde gronden). Paragraaf 3.6 van het taxatierapport omschrijft dat de vergelijkingsmethode daarbij de voorkeur geniet. Er is dan ook gebruik gemaakt van referenties om de inbrengwaarde te bepalen. Aldus is comparatief de inbrengwaarde bepaald. Dit is een gangbare methode bij het bepalen van de inbrengwaarde. Een en ander is meerdere malen in uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State bevestigd. In exploitatieplan Offem-Zuid is daarbij aangesloten. Beide elementen (grondwaarde en inbrengwaarde) zijn in het exploitatieplan dan ook op een juiste wijze vastgesteld en zullen niet worden aangepast. Dit betekent ook dat in de verdere berekeningen van deze cijfers wordt uitgegaan en ook deze geen aanpassing behoeven. c. De gehele berekening is gebaseerd op de Wro en het Bro. In het exploitatieplan is, waar van toepassing, bij iedere paragraaf aangegeven op welk specifiek wetsartikel de betreffende paragraaf gebaseerd is. Ten aanzien van de gehanteerde grondwaarden is in het exploitatieplan omschreven hoe deze berekend zijn (paragraaf 5.6). Bij de beantwoording van de voorgaande zienswijze is hier reeds op ingegaan. Bij de beantwoording van de voorgaande zienswijze is toegelicht dat wordt uitgegaan van de in het plan reeds opgenomen aannamen voor de grondwaarden en inbrengwaarden. Nu dat het geval is, zullen ook alle vervolgberekeningen die daar op gestoeld zijn, niet wijzigen. Uit het bovenstaande blijkt dat de taxatie en de inbrengwaarden op een correcte wijze zijn bepaald.	

Appellant	Inhoud zienswijze	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan
5.	De zienswijze van deze appellant is hetzelfde als de zienswijze van appellant 4.	Zie de beantwoording van de zienswijze van appellant 4.	Dezelfde wijzigingen in het bestemmingsplan en exploitatieplan worden doorgevoerd zoals aangegeven bij de zienswijze van appellant 4.
6. Omgevingsdienst West Holland	1. Verifieer de provinciale constatering in het kader van de vaststelling van de invloed van Van der Putten voor Offem-Zuid. 2. Bij het beoordelen van de geurhinder moeten de discontinue immissies van provinciale bedrijven, continue ingevoerd worden of over de termijn dat emissie mogelijk is. 3. Geadviseerd wordt nu de gemeente geen eigen geurbeleid heeft, om voor het bestemmingsplan te toetsen aan het provinciale geurbeleid. Aanbevolen wordt om meer gedetailleerde informatie te gebruiken over bedrijfsuren in plaats van generieke informatie uit de branche. 4. Herberekening van de huidige inschatting van de geurbelasting is niet direct noodzakelijk.	1. De opmerking van de appellant wordt meegenomen in het plan van aanpak om de geurcirkel zodanig te verkleinen dat woningbouw in Offem-Zuid mogelijk wordt. Er wordt geverifieerd of de vergunde relevante geuremissie van Van der Putten zich beperkt tot de geur afkomstig van de groencompostering. 2. De gemeente beschouwt in haar onderzoek de discontinue bronnen bij de beoordeling van geur. Zij baseert haar werkwijze en beoordeling daarbij op het landelijk geurbeleid en geëigende onderzoeksmethodieken die landelijk worden toegepast. 3. De gemeente beoordeelt de geur aan het landelijk geurbeleid. Daarbij neemt zij het effect van discontinue bronnen in beschouwing. Er wordt zoveel als mogelijk en nodig is, gebruik gemaakt van beschikbare gedetailleerde informatie. 4. Deze constatering wordt onderschreven.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.
	5. Bij onderzoek naar mogelijk te treffen maatregelen (scenario's van) dienen bovenstaande opmerkingen meegenomen te worden. Pas dan kan de overblijvende geurhinder van de onderzochte maatregelen goed beoordeeld te worden.	5. Deze constatering, in samenhang met onze voorgaande reactie daarop, wordt onderschreven.	Geen gevolgen voor het bestemmingsplan en het exploitatieplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Voorgestelde aanpassingen voor het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan die ambtshalve worden aangebracht worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit zijn wijzigingen die niet voortkomen uit een zienswijze, maar in de loop der tijd door de gemeente zijn ontdekt. Deze wijzigingen houden verband met veranderd of nieuw beleid, verleende vergunningen of omissies in het ontwerp. Daarnaast worden onderschikte tekstaanpassingen doorgevoerd en worden wijzigingen in de regels en planverbeelding, voor zover noodzakelijk, ook doorgevoerd in de toelichting.

3.1 Bestemmingsplan

Wijzigingen in de toelichting

1. In paragraaf 3.3.6 wordt ingegaan op de nieuwe nota parkeernormen 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (collegebesluit d.d. 14 mei 2013).
2. In paragraaf 4.6 'Externe veiligheid' is het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden (d.d. 16 april 2013) verwerkt. Dit advies heeft consequenties voor de toegestane vestigingsplaats van een woonzorgvoorziening. Dit wordt onder de wijzigingen van de regels behandeld. Het advies wordt als bijlage bij de toelichting toegevoegd.
3. Op 24 april 2013 is de 'Toekomstvisie woonzorgzones 2012-2016' vastgesteld door de gemeenteraad. De passage in paragraaf 3.3.8 wordt aangevuld.

Wijzigingen aan de regels

1. De nieuwe nota parkeernormen 'Nota Parkeren en Stallen Noordwijk 2013' (collegebesluit d.d. 14 mei 2013) worden in artikel 11 'Woongebied – Uit te werken' opgenomen middels een verwijzing naar een bijlage waar de nota is opgenomen.
2. In het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden (d.d. 16 april 2013) wordt gesteld dat het vestigen van een woonzorgvoorziening niet mag plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de gasleiding die ondergronds langs de Beeklaan ligt. Deze gebruiksvorm betreft een groep mensen die minder zelfredzaam zijn. Daarom is in artikel 11 'Woongebied – Uit te werken' van de regels bepaald dat een woonzorgvoorziening alleen op meer dan 75 meter vanaf het midden van de gasleiding kan worden gevestigd.

Wijzigingen aan de verbeelding (plankaart)

1. In het advies van de Veiligheidsregio Hollands Midden (d.d. 16 april 2013) wordt gesteld dat het vestigen van een woonzorgvoorziening niet mag plaatsvinden binnen het invloedsgebied van de gasleiding die ondergronds langs de Beeklaan ligt. Deze gebruiksvorm betreft een groep mensen die minder zelfredzaam zijn. Daarom is op de plankaart een aanduiding opgenomen waar een woonzorgvoorziening niet gevestigd kan worden.
2. De functieaanduiding 'recreatiewoning' ter plaatse van het zomerhuisje aan de Herenweg 19 wordt verwijderd, omdat het college op 2 april 2013 heeft besloten het legaliseren van zomerhuisjes en het actualiseren van de bestemmingsplannen los te koppelen. Tevens worden de passages in de regels (artikel 10 sub 10.1 onder d en artikel 10 sub 10.5) en de toelichting (paragraaf 3.3.7 en 5.3.2 onder 'Wonen') verwijderd.

3.2 Exploitatieplan

1. Op 24 april 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met de grondprijzenbrief 2013. Op pagina 32 wordt de tekst "... in een grondprijjsbrief (vastgesteld op 29 maart 2012)" gewijzigd in "...in een grondprijbsbrief (vastgesteld op 24 april 2013)". Dit besluit heeft geen effect op de opgenomen grondprijsberekeningen in het exploitatieplan.

