

De raad van de gemeente Wervershoof,

overwegende,

dat het ontwerpbestemmingsplan "Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg" samen met het beeldkwaliteitsplan en de overige stukken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene Wet bestuursrecht, met ingang van 12 februari 2010 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;

dat ten aanzien van de ontvankelijkheid en besluitvorming over de zienswijzen door burgemeester en wethouders een met redenen omkleed voorstel aan de raad is gedaan, zijnde het voorstel met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan "Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg" d.d. 20 mei 2010, no. 35;

dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders en de daaraan ten grondslag liggende motieven ten aanzien van de zienswijzen en de naar aanleiding daarvan voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 onder e van de Wet ruimtelijke ordening;

dat in afwijking van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is middels een koopcontract waarin de grondverkoop is geregeld. Daarbij is het bepalen van een tijdvak als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5 en is het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d ook bij de grondverkoop geregeld;

#### B E S L U I T :

1. de ingebrachte zienswijzen, zoals genoemd in dit voorstel en in de bijlage 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg' ontvankelijk te verklaren;
2. ten aanzien van de in de zienswijzen naar voren gebrachte bezwaren te beslissen overeenkomstig de voorstellen zoals neergelegd in de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg';

3. het ontwerpbestemmingsplan "Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg", en het beeldkwaliteitsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0459.087508-ON01) vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen als weergegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bijlage;
4. op grond van artikel 6:12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen.

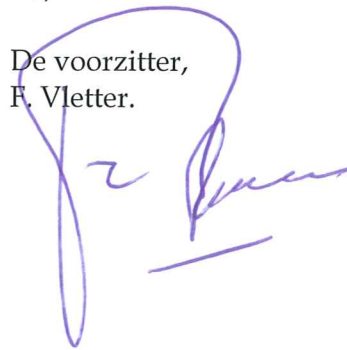
Aldus besloten door de raad van de gemeente Wervershoof in zijn openbare vergadering van 20 mei 2010.

De raad voornoemd,

De griffier,  
C.W. Zwakman.



De voorzitter,  
F. Vletter.





## I. Wijzigingen plankaart

De plankaart van het ontwerpbestemmingsplan "Onderdijk - Woningbouwlocatie Dirk Bijvoetweg" wordt zodanig aangepast dat in het verlengde van de brug de bestemming Groen worden gewijzigd in Woongebied.

## II. Wijzigingen toelichting

### Paragraaf 3.2.2 Uitgangspunten voor het ontwerp

De zin: *"Langs de Dirk Bijvoetweg lopen diverse buslijnen"* zal worden verwijderd.

### Paragraaf 4.1.3 Geluid

Alinea 5: Hier wordt vermeld dat een hogere waarde van L=54 dB zal moeten worden aangevraagd/verleend. Het akoestisch onderzoek zal worden gebruikt bij de Hogere-waarde-procedure. Deze alinea wordt vervangen door het volgende:

*"Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek heeft het college van burgemeester en wethouders in zijn vergadering van 20 april 2010 besloten een hogere waarde van 54 dB voor het oprichten van 10 vrijstaande woningen langs de Dirk Bijvoetweg op het perceel kadastraal bekend als gemeente Wervershoof, sectie C, nummer 2998 vast te stellen."*

### Paragraaf 4.3 Ecologie

Alinea 5: Hier wordt foutief verwezen naar de tabel in figuur 5. Dit moet figuur 9 zijn.

Alinea 6: Hier wordt vermeld dat indien werkzaamheden aan oevers en/of watergangen worden uitgevoerd, nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde vissoorten noodzakelijk is. Er is gebleken dat dit voor de vissoorten niet nodig is. Deze alinea zal daarom worden verwijderd.

Alinea 7: Hier wordt aangegeven dat in verband met de vliegroute van vleermuizen bij de inrichting van het gebied rekening moet worden gehouden met lichthinder richting de Narrevliet, door bijvoorbeeld verlichting niet op de Narrevliet te richten of door opgaande begroeiing tussen het bebouwde gebied en het water te plaatsen. Hier wordt toegevoegd: *"De ontwikkelaar heeft hier in zijn winnende ontwerp voor het gebied rekening mee gehouden."*

Alinea 8: Hier wordt vermeld dat ten aanzien van de Rugstreppad aanvullend onderzoek nodig is. Deze alinea wordt geheel vervangen door het volgende:

*"Uit aanvullend onderzoek, uitgevoerd door ecologisch onderzoeksbureau Altenburg en Wymenga, d.d. 26 april 2010, is gebleken dat in het plangebied geen roepende Rugstreppadden gehoord of gezien zijn. Ook zijn er geen Rugstreppadden in de omgeving van de plangebieden gehoord of gezien. Omdat er geen wettelijk beschermde Rugstreppadden voorkomen in het plangebied, veroorzaakt een herinrichting van het plangebied geen conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van Rugstreppadden."*

## 5. Uitvoerbaarheid

Paragraaf 5.2 en 5.3 wordt als volgt aangepast:

### *5.2. Financiële uitvoerbaarheid*

Voor de ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie Onderdijk – Dirk Bijvoetweg is een externe partij aangetrokken, waarbij de gemeente de regie in handen houdt.

Er is geen aanleiding aan te nemen dat zich op het terrein bijzondere omstandigheden voordoen die de realisatie van het plan kostbaarder maken dan het gemiddelde woningbouwplan. Ook de gestelde beleidsuitgangspunten inzake woningbouw vormen geen bijzondere omstandigheden. De realisatie van een woonfunctie zal naar verwachting kostendekkend zijn.

### *5.3. Grondexploitatiewet*

De Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) stelt een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal anderszins (privaatrechtelijk) verzekerd is. Dit kan door het sluiten van een koopcontract waarin de grondverkoop is geregeld met een initiatiefnemer.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente en zullen worden ontwikkeld door een projectontwikkelaar. Alle door de gemeente te maken kosten zullen op deze ontwikkelaar worden verhaald. Voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Onderdijk - Dirk Bijvoetweg is een koopcontract waarin de grondverkoop is geregeld opgesteld. Ook het maken van afspraken rond fasering en het aantal te realiseren sociale koop- en huurwoningen zijn in deze overeenkomst opgenomen.