

Voorstel raad

Nummer

14

Portefeuillehouder

T.J.M. Groot

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
24 juni 2021	6 april 2021

Onderwerp
Bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4

Kern van het voorstel
Om de bouw van 29 woningen in Elshof-zuid mogelijk te maken is een bestemmingsplan gemaakt. Het plan voldoet aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan wat voor Elshof zuid is opgesteld en kan worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouder stelt de gemeenteraad voor: 1. het bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4 ongewijzigd vast te stellen; 2. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911. BPElshofZuidfase4-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie; 3. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.8 lid 1 sub e Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

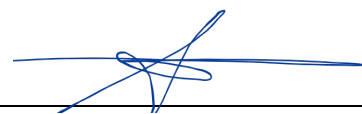
De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 juni 2021.

Griffier

Martine Klaassen Bos
29-06-2021

Voorzitter



A. van Dam

30-06-2021

Aanleiding

Om de bouw van 29 woningen in Elshof-zuid mogelijk te maken is een bestemmingsplan gemaakt. Het plan voldoet aan de criteria uit het beeldkwaliteitsplan wat voor Elshof zuid is opgesteld en kan worden vastgesteld.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners.

Motivering per voorgesteld besluit

1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is als kader opgenomen dat ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven een speerpunt is. Om deze reden creëren wij condities voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus. Daarbij valt te denken aan onder andere Kruiszwijn en 't Veld Noord. Hoewel Elshof-Zuid niet expliciet is genoemd in de omgevingsvisie valt deze woningbouwlocatie in dezelfde categorie als Kruiszwijn en 't Veld Noord.

1.2 Ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan

Op 5 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid' vastgesteld. De betreffende gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen'. Omdat het te ontwikkelen gebied van fase 4 de grens van de wijzigingsbevoegdheid voor een klein deel overschrijdt, is besloten om geen wijzigingsplan op te stellen maar een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast kan met dit bestemmingsplan de gewenste stedenbouwkundige structuur beter worden vastgelegd. Wel voldoet het plan aan de eerder geformuleerde kaders van de wijzigingsbevoegdheid (aantal woningen en bouwregels).

In fase 4 wordt de bouw van rijwoningen, twee-onderéén-kapwoningen en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Na vaststelling van dit bestemmingsplan komt het totale aantal woningen dat in Elshof-zuid kan worden gebouwd uit op 316.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een (ontwerp)bestemmingsplan opgesteld. De bouw van 29 woningen is planologisch goed inpasbaar en past in het masterplan wat voor Elshof-Zuid is opgesteld. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

1.5 Er is een hogere waarde besluit genomen

Nieuwe woningen moeten aan de Wet geluidhinder opgenomen voorkeurswaarde van 48 dB te voldoen. Voor dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een klein deel van het plangebied ten gevolge van het verkeer op de Grasweg buiten de 48 dB geluidcontour ligt. De hoogst optredende geluidsbelasting treedt op bij de geplande woningen aan de zuidzijde van het plangebied en bedraagt Lden 54 dB op de uiterste bebouwingsgrens. Deze waarde is lager dan de uiterste toelaatbare waarde van Lden 63 dB. Het treffen van maatregelen is onderzocht, maar biedt onvoldoende soelaas om de geluidsbelasting terug te brengen tot de gestelde grenswaarde van ten hoogste 48 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gegarandeerd.

Het ontwerp hogere waarde besluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het hogere waarde besluit is inmiddels genomen en wordt tegelijkertijd met het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan bekend gemaakt.

3.1 Er is een anterieure en planschade overeenkomst gesloten

Voor de afwenteling van de (eventuele) kosten is er een anterieure- en planschadeverhaalovereenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kantttekeningen en risico's (incl. argumenten)
--

Geen

Alternatieven (incl. argumenten)
Geen

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: de financiële verplichtingen zijn afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er is Wordt voor deze fase ook een planschadeovereenkomst afgesloten.	

Communicatie
Het vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, de Staatscourant en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Elshof-Zuid, zijn inwoners en maatschappelijke organisaties in de gelegenheid geweest om op het plan te reageren. Aanvullend is er op 18 maart 2021 voor dit specifieke deelplan een digitale informatie bijeenkomst gehouden. De omwonenden zijn hierbij geïnformeerd over de plannen, met de mogelijkheid om vragen te stellen. De omwonenden zijn niet tegen de plannen, maar hadden vooral vragen over bepaalde stedenbouwkundige keuzes en technische uitwerkingen.

Bijlagen
1. Ontwerpbestemmingsplan 2. Verbeelding 3. Het ontwerpbestemmingsplan Elshof Zuid fase 4 is ook digitaal te raadplegen via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.BPElshofZuidfase4-on01