

# Voorstel college

Portefeuillehouder  
T.J.M. Groot

Fatale datum

Van  
Dirk Treffers  
Team  
RO

|                       |                   |              |                                              |                                        |
|-----------------------|-------------------|--------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Datum B&W-vergadering | 25 september 2018 | Communicatie | <input checked="" type="checkbox"/> Ja       | <input type="checkbox"/> Nee           |
| Volgnummer            | 12                | B&W-agenda   | <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar | <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk |

| Onderwerp                          |
|------------------------------------|
| Elshof-zuid uitwerkingsplan fase 2 |

| Kern van de zaak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om de bouw van 72 woningen in Elshof-zuid mogelijk te maken is een uitwerkingsplan gemaakt. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld. |

| Adviesbesluit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in te stemmen met bijgevoegde Nota zienswijzen;</li> <li>2. het uitwerkingsplan 'Elshof-Zuid, fase 2' conform de Nota zienswijzen ongewijzigd vast te stellen;</li> <li>3. te bepalen dat dit uitwerkingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPUElshofZuid1B-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;</li> <li>4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;</li> <li>5. een hogere geluidswaarde waarde vast te stellen.</li> </ol> |

## Voorstel college

|                                                     |
|-----------------------------------------------------|
| Genomen besluit                                     |
| Het college van burgemeester en wethouders besluit: |

|                  |
|------------------|
| Conform besloten |
|------------------|

# Voorstel college

## Aanleiding

Er is een uitwerkingsplan opgesteld door BPD Ontwikkeling voor de woningbouwlocatie Elshof-zuid. Het gaat om de bouw van maximaal 72 nieuwe woningen. Het plan voldoet aan de uitwerkingscriteria binnen het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid'. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is voorzien van een antwoord in de Nota zienswijzen en leiden niet tot een aanpassing van het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

## Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Ons woningaanbod sluit aan bij wensen van inwoners.

## Motivering per voorgesteld besluit

### **Ad 1.1 Op het ontwerpuitwerkingsplan zijn zienswijzen ingebracht**

Op 19 juni 2018 is besloten om het ontwerpuitwerkingsplan 'Elshof-Zuid fase 2' ter inzage te leggen en bij geen gebleken zienswijzen het plan na het einde van de zienswijzentermijn te beschouwen als vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 2018 zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend.

### **Ad 1.2 De zienswijze geeft geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling**

De binnengekomen zienswijze is van commentaar voorzien in een 'Nota zienswijzen'. De zienswijze heeft betrekking op de diepte van een sloot en de breedte van de sloot in relatie tot privacy. Ook wordt een opmerking gemaakt over een rommelige buitenruimte. Beide punten geven geen aanleiding om het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor een meer inhoudelijke behandeling van de zienswijze en de beantwoording wordt korthedshalve verwezen naar de Nota zienswijzen die als bijlage 5 bij dit voorstel is opgenomen.

### **Ad 2 Het uitwerkingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden**

Indien uw college zich kan vinden in de beantwoording zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen' kan het uitwerkingsplan ongewijzigd vastgesteld worden. Er zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk

## Voorstel college

### **Ad 4. Met initiatiefnemer(s) is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten**

Een uitwerkingsplan regelt de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Dat kan ook het geval zijn als sprake is van inkomstenderving door een planologische maatregel. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd.

### **Ad 5. Er moet een hogere geluidswaarde worden vastgesteld.**

Nieuwe woningen dienen aan de Wet geluid hinder opgenomen voorkeurswaarde van 48 dB te voldoen. Voor dit uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat op één woonperceel, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, een klein gedeelte binnen de 48-53 dB geluidcontour valt als gevolg van het verkeer op Grasweg en Randweg. Het treffen van bronmaatregelen (snelheidverlaging of geluidsreducerend asfalt) of overdrachtsmaatregelen (scherm/wal) ten behoeve van de beperkte overschrijding t.b.v. één woning is gelet op de doelmatigheid niet wenselijk. In dat geval kan een hogere waarde worden vastgesteld. Op basis van de gehanteerde benaderingsmethode is voor het betreffende perceel een hogere waarde nodig van ten hoogste Lden 50 dB(A). Tegen het vaststellen van een hogere waarde is geen zienswijze ingediend.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient tevens te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gegarandeerd.

| Kanttelingen en risico's (incl. argumenten) |
|---------------------------------------------|
| Geen                                        |

| Alternatieven (incl. argumenten) |
|----------------------------------|
| Geen                             |

## Voorstel college

| Financiële gevolgen                                                                          |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Kosten/opbrengsten                                                                           | n.v.t.                 |
| Dekking binnen begroting*                                                                    | Programma:<br>Cluster: |
| Geen dekking binnen begroting*                                                               | Dekkingsvoorstel:      |
| Toelichting: het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. |                        |

| Communicatie                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt de indiener van een zienswijze persoonlijk op de hoogte gebracht. Het hogere waarde besluit wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad. |

| Bijlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Toelichting Elshof-zuid fase 2</li> <li>2. Planregels Elshof-zuid fase 2</li> <li>3. Verbeelding Elshof-zuid fase 2</li> <li>4. Akoestisch onderzoek Elshof-zuid fase 2</li> <li>5. Nota zienswijzen</li> <li>6. Besluit 19 juni 2018</li> </ol> |