

Besluit college

Portefeuillehouder
T.J.M. Groot
Uiterste datum
Nee

Van
Dirk Treffers
Team
RO

Datum B&W-vergadering	7 april 2020		
Volgnummer	16	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Uitwerkingsplan Elshof zuid fase 3

Kern van het voorstel
Om de bouw van 66 woningen in Elshof-zuid mogelijk te maken is een uitwerkingsplan gemaakt. Het plan voldoet aan de uitwerkingscriteria binnen het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid' en kan in procedure worden gebracht.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het ontwerpuitwerkingsplan 'Elshof-Zuid, fase 3' langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPUElshofZuidfase3-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie. 2. in te stemmen met het advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord over de m.e.r. beoordelingsnotitie en daarom besluiten voor deze ontwikkeling geen MER op te stellen; 3. een ontwerp hogere waarde besluit voor een maximale geluidbelasting van Lden 57 dB(A), voor zes woningen, gelegen in het zuidwesten van het plangebied, ter inzage te leggen. 4. het besluit om in te stemmen met het ontwerpuitwerkingsplan en ontwerp hogere waarde besluit tevens aan te merken als een besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan en het vaststellen van een hogere waarde, indien er binnen de termijn van ter inzage legging geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen gewenst zijn, waarbij de besluitdatum wordt vastgesteld op de dag na afloop van de zienswijzetermijn.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
Conform besloten

Aanleiding

Er is een uitwerkingsplan opgesteld door BPD Ontwikkeling voor de woningbouwlocatie Elshof-zuid. Het gaat om de bouw van maximaal 66 nieuwe woningen. Het plan voldoet aan de uitwerkingscriteria binnen het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid'.

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 Kruiswin en 't Veld Noord. Hoewel Elshof-Zuid niet expliciet is genoemd in de omgevingsvisie valt deze woningbouwlocatie in dezelfde categorie als Kruiswin en 't Veld Noord.

1.2 Ontwikkeling is mogelijk na uitwerking van het bestemmingsplan

Op 5 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een uitwerkingsplicht opgenomen om 'slow stedenbouw' mogelijk te maken. Er mag pas gebouwd worden als het bestemmingsplan is uitgewerkt. Het ingediende uitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 3 voldoet aan de criteria die benoemd zijn in het bestemmingsplan. Stedenbouwkundig zijn er geen opmerkingen ten aanzien van het plan. In fase 3 wordt de bouw van vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen, rijwoningen en vrije kavels mogelijk gemaakt. Na vaststelling van dit uitwerkingsplan komt het totale aantal woningen dat in Elshof-zuid kan worden gebouwd uit op 236.

1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpuitwerkingsplan opgesteld. De bouw van 66 woningen is planologisch goed inpasbaar en past in het masterplan wat voor Elshof-Zuid is opgesteld. Daarnaast blijkt uit het ontwerpuitwerkingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan, mits er een hogere waarde besluit wordt genomen (zie beslispunt 3).

2. Mer-beoordelingsnotitie

In de toelichting van het uitwerkingsplan is een vormvrije Mer-beoordelingsnotitie opgenomen. In deze notitie wordt geconcludeerd dat er, gezien de te verwachten effecten, geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De stukken zijn door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord beoordeeld en akkoord bevonden. De conclusie dat een nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is onderschrijven wij.

3 Ontwerpbesluit hogere grenswaarde besluit kan ter inzage worden gelegd

Nieuwe woningen moeten aan de Wet geluidhinder opgenomen voorkeurswaarde van 48 dB te voldoen. Voor dit uitwerkingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat een klein deel van het plangebied ten gevolge van het verkeer op Grasweg/Randweg buiten de 48 dB geluidcontour ligt. De hoogst optredende geluidsbelasting treedt op bij de geplande woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied en bedraagt Lden 57 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. Voor de geplande woningen (ten hoogste 6 stuks) is een hogere waarde (HGW) aangevraagd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gegarandeerd.



Voor de woningen die in de blauwe cirkel zijn gelegen is een hogere waarde besluit nodig

4 Het plan hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerpplan en het ontwerp hogere waarde besluit in ontwerp ter inzage hebben gelegen moeten zij nog worden vastgesteld. Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn, wordt exact hetzelfde plan/voorstel aan uw college voorgelegd als nu. Het is efficiënt om het uitwerkingsplan en hogere waarde besluit niet opnieuw voor te leggen. Als er wel zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn zal het besluit tot vaststelling aan uw college worden voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Geen

Alternatieven (incl. argumenten)

Geen

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

€ 0,-

Dekking binnen begroting

Programma: Niet van toepassing

Cluster: Niet van toepassing

Geen dekking binnen begroting

Dekkingsvoorstel:

Fiscale gevolgen

Niet van toepassing.

Toelichting: de financiële verplichtingen zijn afgedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er is voor deze fase ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

Communicatie

Het ontwerp uitwerkingsplan wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad 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. Bij ter inzagelegging van het uitwerkingsplan, worden zij opnieuw in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de uitwerking van deze fase.

Bij de ter inzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan wordt er een nieuwsbericht uitgedaan (zie bijlage 6).

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels

- | |
|-------------------------|
| 3. Toelichting |
| 4. Bijlagen toelichting |
| 5. Ontwerpbesluit HGW |
| 6. Nieuwsbericht |

Bijlagen niet-openbaar

n.v.t.
