

Besluit college

Portefeuillehouder
M. Versteeg
Uiterste datum
Nee

Van
John Dekker
Programma
Leefbaarheid

Datum B&W-vergadering	6 februari 2024		
Volgnummer	11	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp

Wijzigingsplan Elshof Zuid fase 5 Anna Paulowna

Kern van het voorstel

In het bestemmingsplan Elshof Zuid is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor realisatie van de laatste fase (81 woningen) van de woningbouwlocatie. Het wijzigingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd en er zijn 4 zienswijzen bij de gemeente ingediend. De zienswijzen zijn in de Nota zienswijzen samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Adviesbesluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. in te stemmen met bijgevoegde Nota zienswijzen;
2. het Wijzigingsplan Elshof Zuid fase 5 conform de Nota zienswijzen ongewijzigd vast te stellen;
3. te bepalen dat dit wijzigingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.WPElshofZuidfase5-va01 en dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Conform besloten

Aanleiding

In het bestemmingsplan Elshof Zuid is voor deze ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Initiatiefnemers willen de laatste fase (5) van de woningbouwlocatie realiseren en hebben de gemeente gevraagd dit planologisch mogelijk te maken met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft hier medewerking aan verleend door het wijzigingsplan in procedure te brengen. Nu ligt het besluit voor om het wijzigingsplan vast te stellen.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven
- Een gezonde woningvoorraad
- Invulling geven aan de Woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Er zijn zienswijzen ingediend

Op 17 oktober 2023 is besloten om het ontwerpwijzigingsplan Elshof Zuid fase 5 ter inzage te leggen en bij geen gebleken zienswijzen of ambtshalve wijzigingen, het plan vast te stellen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 3 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Een zienswijze (ProRail) gaat over de nabijheid van de spoorlijn en mogelijk risico op trilling. De overige zienswijzen gaan onder andere over de verkeerssituatie in de aangrenzende woonbuurt (omgeving Roodzwenk) en de stedenbouwkundige keuzes die in het nieuwe plan zijn gemaakt. De zienswijzen zijn in de bijgevoegde nota samengevat en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het wijzigingsplan. Dit heeft tot gevolg dat het wijzigingsplan ongewijzigd vastgesteld kan worden.

Ad 1.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

In onze omgevingsvisie is opgenomen dat we staan voor een gezonde woningvoorraad. We hebben oog voor de regio en sluiten aan bij de regionale afspraken tussen de vier gemeenten in de Kop van Noord-Holland en de provincie Noord-Holland. Samen met de gemeenten Den Helder, Schagen, Texel houden we ons aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen.

Elshof Zuid fase 5 bestaat uit een noorder- en zuidereiland waar in totaal 81 woningen zijn voorzien. Het programma is als volgt:

- 20 woningen sociale huur

- 6 sociale koop
- 26 betaalbare koop
- 29 middeldure en dure koop

Het aantal van 81 woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken. De beoogde ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met de omgevingsvisie. Na vaststelling van dit wijzigingsplan komt het totale aantal woningen dat in Elshof-zuid kan worden gebouwd uit op 397.

Ad 1.3 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan Elshof Zuid, omdat het terrein een agrarische bestemming heeft en het bouwen van woningen daarop niet is toegestaan. Om de nieuwe woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. De voormalige gemeente Anna Paulowna heeft deze ontwikkeling indertijd al voorzien en hiervoor in het bestemmingsplan Elshof Zuid een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het plan past binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en daarom kan hiervan gebruik worden gemaakt.

Ad 1.4 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. De bouw van 81 woningen past in het masterplan en beeldkwaliteitsplan wat voor Elshof-Zuid is opgesteld. Daarnaast blijkt dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan. De woningbouwontwikkeling is daarom planologisch goed inpasbaar.

Ad 4 Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is onder meer de infrastructuur, watercompensatie, ontsluiting verkeer, parkeerplaatsen, planschade en de betaling van de ambtelijke kosten geregeld. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten is een exploitatieplan niet nodig. Het verhalen van gemeentelijke kosten is namelijk op een andere manier geregeld.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting:	

Communicatie
Op 5 juli 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij zijn omwonenden van het plangebied geïnformeerd over de plannen en konden zij hierop hun reactie geven. Kort samengevat staat de omgeving over het algemeen positief tegenover de plannen. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad en digitaal gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en het nieuwe digitale platform van het Omgevingsloket. Ook krijgen de indieners van de zienswijzen een persoonlijke reactie op de zienswijze. Gedurende zes weken na start van de ter inzage legging, is het mogelijk om in beroep te gaan tegen het te nemen besluit.

Bijlagen
1. Ingediende zienswijzen 2. Nota zienswijzen 3. Regels ontwerpwijzigingsplan 4. Verbeelding ontwerpwijzigingsplan 5. Toelichting ontwerpwijzigingsplan Het ontwerpwijzigingsplan kan ook worden geraadpleegd via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1911.WPElshofzuidfase5-on01