

Voorstel raad

Nummer

C.11

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
22 mei 2025	22 april 2025

Onderwerp
Bindend advies bouw vier woningen op de locatie Pampasgras Anna Paulowna

Kern van het voorstel
Aan de rand van de woonwijk Elshof-Zuid fase 5c in Anna Paulowna ligt het perceel ANA L 7262, ook wel bekend als Pampasgras. Het perceel heeft nog de functie/bestemming “Agrarisch”, maar kan feitelijk niet meer zo gebruikt worden. Het ligt ingeklemd tussen woonwijken. Tijdens het ontwerp en uitvoering van Elshof-Zuid fase 5 is al voorgesorteerd op de eventuele verandering van het genoemde perceel naar een woonfunctie. De voorgestelde vier vrijstaande woningen passen binnen de totale verdeling van woningtypen in deze wijk.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een functiewijziging van agrarisch naar wonen en het realiseren van 4 woningen voor het perceel Pampasgras (kadastraal ANAL 7262).

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet en de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van de categorie D. zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2025.

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

In Anna Paulowna wordt de wijk Elshof-Zuid gefaseerd gerealiseerd. Inmiddels is voor fase 5 een wijzigingsplan vastgesteld en onherroepelijk. Aan de zuidzijde van het plangebied is een stuk grond met een agrarische bestemming overgebleven. Het stuk grond is inmiddels omgeven door de woonfunctie. Er is in het verleden ook voorgesorteerd op realisatie van woningen op het betreffende perceel. Bij de verdeling van de aantallen en type woningen is daar in Elshof-Zuid fase 5 al rekening mee gehouden. Daarnaast is het perceel ook te klein om nog van economische waarde te kunnen zijn voor agrarisch gebruik. De wens bestaat om de gronden aan te wenden voor woningbouw in lijn met het aangrenzende Elshof-Zuid fase 5.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Met dit plan wordt op een kleinschalige en zorgvuldige manier bijgedragen aan de uitbreiding van de wijk Elshof Zuid fase 5. Dit was al gepland. Het toevoegen van vier vrijstaande woningen draagt bij aan de realisatie van de woonopgave van Hollands Kroon. Daarbij ontstaat een groene, rustige en leefbare buurt, passend bij de bestaande omgeving.

Motivering per voorgesteld besluit

Het plan draagt bij aan het realiseren van de woningopgave van Hollands Kroon

De woningen zijn passend binnen de planopzet van Elshof-Zuid fase 5. Om hier vier vrijstaande woningen te kunnen realiseren zijn elders in Elshof-Zuid al meer woningen in een ander segment gerealiseerd. De woningen worden ruim opgezet en goed ingepast in de omgeving. Dit bevordert niet alleen het woongenot, maar ook de sociale samenhang in de wijk. De kleinschaligheid zorgt ervoor dat de ontwikkeling goed aansluit bij de maat en het karakter van de buurt. Het sluit ook aan bij de totale variatie aan woningtypen in Elshof-Zuid fase 5.

De te bouwen vier vrijstaande woningen krijgen een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter. Ze worden geplaatst in dezelfde rooilijn als de overige woningen, waardoor ze goed aansluiten op het bestaande straatbeeld. Daarnaast sluiten ze qua maatvoering en positionering aan op de bestaande en nog te realiseren woningen.

Het voeren van een BOPA procedure maakt realisatie van het plan mogelijk.

Voor Elshof-Zuid is in 2011 een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid opgenomen. In het masterplan is de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft het gewenste woonmilieu en op welke wijze voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als geheel. Het initiatief voor het Pampasgras nnb past daarbinnen.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het realiseren van de functie wonen sluit aan bij de huidige functie en uitstraling van Elshof-Zuid fase 5. Voor de gedetailleerde inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar de bijlagen.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Er zijn geen risico's voor de gemeente. Het plan past binnen eerder vastgestelde kaders van de wijk Elshof-Zuid. Er wordt een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t. Het afgeven van een negatief advies. Het college moet de gevraagde vergunning dan weigeren.

Financiële gevolgen

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

Toelichting: Met de initiatiefnemer wordt een nadeelcompensatie-overeenkomst gesloten om eventuele nadeelcompensatie af te stoten naar de initiatiefnemer. Voor de totale ontwikkeling van Elshof Zuid is een exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Omdat toen al was voorzien in deze ontwikkeling is

daar al rekening mee gehouden in de overeenkomst en is voor dat onderdeel geen nadere overeenkomst nodig.

Communicatie

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden actief betrokken bij het plan. De omgeving is geïnformeerd via een participatie- en informatiemoment voor omwonenden en belangstellenden, gericht op de ontwikkeling van nieuwbouwplan Elshof-Zuid fase 5.

Tijdens dit moment hebben de aanwezigen aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan en zijn er geen aanvullende reacties of ideeën ingebracht. Van dit participatiemoment is een verslag opgesteld (zie bijlage 3).

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA
2. Participatieverslag Pampasgras Anna Paulowna