Voorstel raad

Nummer
C.6
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
6 juni 2024	7 mei 2024

Onderwerp
Bindend advies omgevingsvergunning bouw woning Elshof Zuid fase 5

Kern van het voorstel
Momenteel is fase 5 van Elshof Zuid in ontwikkeling. De bouw van deze woningen is planologisch mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Elshof-zuid. Eén van de te bouwen woningen in deze fase valt buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en moet met een separate planologische procedure vergund worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag wordt behandeld onder de Omgevingswet. Hierop is de lijst van categorieën voor bindend advies vastgesteld door uw raad van toepassing.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van één woning binnen het plangebied Elshof Zuid fase 5, op het adres Borstelbies 14, te Anna Paulowna.

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 categorie d woningbouwprojecten zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

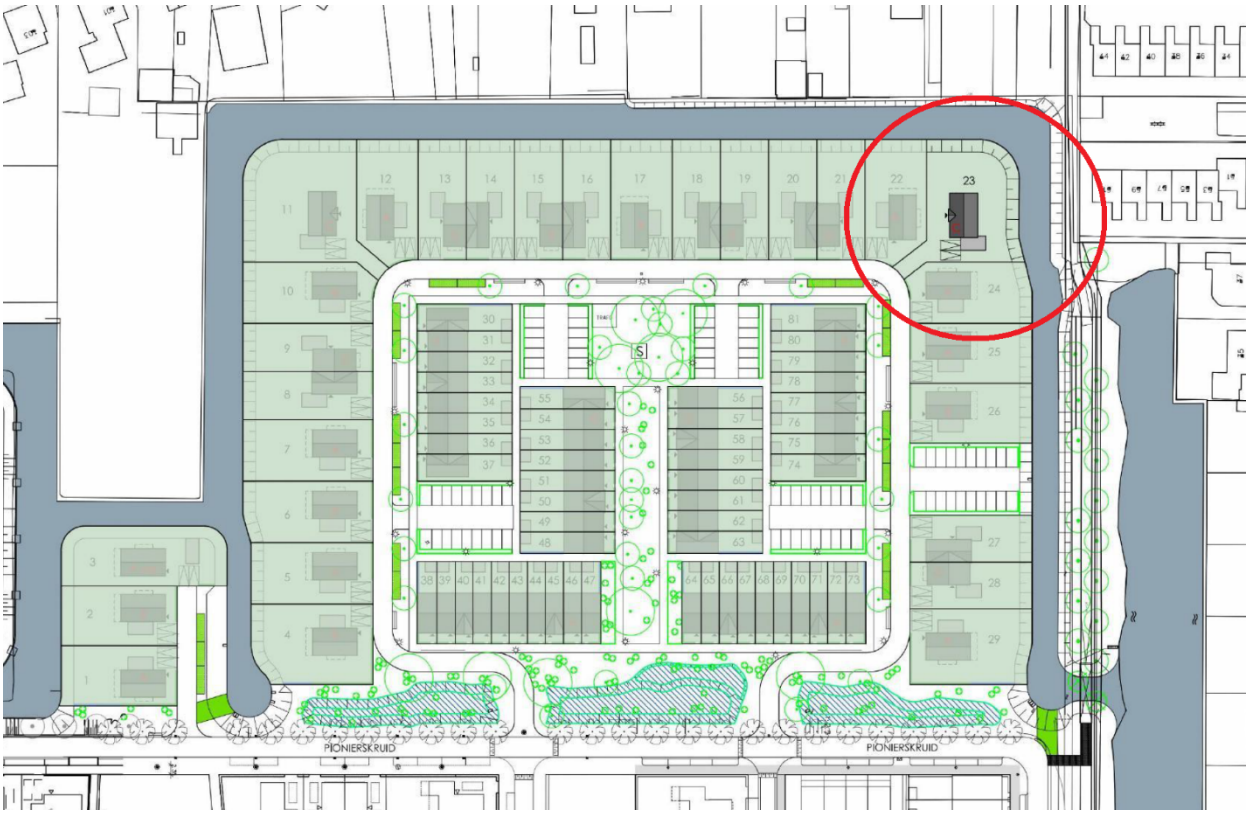
De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 juni 2024. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Momenteel is fase 5 van Elshof zuid in ontwikkeling. De bouw van deze woningen in deze fase is planologisch mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Elshof-zuid. Eén van de te bouwen woningen in deze fase valt buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid en moet met een separate planologische procedure vergund worden. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze aanvraag wordt behandeld onder de Omgevingswet. Hierop is de lijst van categorieën voor bindend advies vastgesteld door uw raad van toepassing. In het geval van de toevoeging van één woning of meer is een bindend advies nodig.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
• Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven • Een gezonde woningvoorraad • Invulling geven aan de Woonvisie

Motivering per voorgesteld besluit
1.1 Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Op 5 maart 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan ‘Anna Paulowna’ vastgesteld. Vanaf 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan. De gronden van het betreffende perceel hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit het bestemmingsplan ‘Anna Paulowna’, de bestemming ‘Bedrijf’. Aansluitend aan dit perceel ligt het plangebied van het wijzigingsplan Elshof Zuid - Fase 5 (welke ook onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan). In fase 5 wordt de bouw van rijwoningen, twee-onderéén-kapwoningen en vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Fase 5 bestaat uit 81 woningen.

De locatie met de bestemming bedrijf maakt onderdeel uit van de plannen voor fase 5. Deze locatie valt buiten de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Er is door de initiatiefnemer/aanvrager voor gekozen om



deze woning met een separate planologische procedure aan te vragen en voor de rest van de woningen een wijzigingsplan op te stellen. De overweging voor de initiatiefnemer/aanvrager was dat er dan sneller planologische duidelijkheid ontstond. Dit was van tevoren bekend en in het omgevingsrecht is het zo dat de aanvrager bepaalt wat hij aanvraagt. Inmiddels is voor de woning die buiten het wijzigingsplan valt een omgevingsvergunning aangevraagd. De locatie van de woning is in de in de tekst opgenomen afbeelding omcirkeld.

De te bouwen woning krijgt een goothoogte van 5,76 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is lager dan de maximale goot- en bouwhoogte die zijn gegeven in het tijdelijk deel omgevingsplan, bestaande uit het wijzigingsplan Elshof Zuid fase 5, waarin een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter is opgenomen.

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)
Het niet afgeven van een positief bindend advies. Dit betekent dat het college de gevraagde omgevingsvergunning moet weigeren.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: Voor de ontwikkeling van fase 5 is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.	

Communicatie
Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 5 juli 2023 tijdens een inloopbijeenkomst in het kader van de ontwikkeling van fase 5 Elshof zuid geïnformeerd over het plan. Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar, adviseurs en de gemeente. Over het algemeen waren de omwonenden en andere belanghebbenden positief over het plan. Er zijn toen zorgen geuit over de route van het bouwverkeer. Er is daarover gemeld dat het bouwverkeer over de Pionierskruid zal gaan rijden. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal de initiatiefnemer hier nadere informatie aan omwonenden over verstrekken. De ontwikkeling van deze woning komt overeen met de beelden van de ontwikkeling die tijdens de bijeenkomst van 5 juli 2023 zijn gedeeld. Met andere woorden andere kopers/aanwonenden konden weten dat deze woning gebouwd gaat worden.

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA
2. Situatietekening