Voorstel raad

Nummer
C.11
Portefeuillehouder
M. Versteeg

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
25 mei 2023	18 april 2023

Onderwerp
Bestemmingsplan De Groenhof Breezand - eerste herziening

Kern van het voorstel
Binnen het geldende bestemmingsplan 'De Groenhof Breezand' kunnen maximaal 128 woningen worden gerealiseerd. Het gebied biedt ruimte voor meer woningen waarmee invulling kan worden gegeven aan de woningbehoefte zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is om in het gebied in totaal 173 woningen te realiseren. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de extra woningen binnen het plangebied planologisch mogelijk worden gemaakt.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. in te stemmen met de Nota Zienswijzen; 2. het bestemmingsplan 'De Groenhof Breezand - eerste herziening', conform Nota Zienswijzen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPDGBhz0001-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.

Wettelijke grondslag
In artikel 3.1 Wro is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan.

De gemeenteraad besluit:
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 mei 2023. Griffier Voorzitter

Aanleiding
Ten zuidoosten van de kern van Breezand ligt de woningbouwlocatie De Groenhof. Binnen dit gebied zijn de afgelopen jaren diverse woningen gebouwd. Binnen het geldende bestemmingsplan De Groenhof Breezand kunnen maximaal 128 woningen worden gerealiseerd. Het gebied biedt ruimte voor meer woningen waarmee invulling kan worden gegeven aan de woningbehoefte zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is om in het gebied in totaal 173 woningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling van meer dan 128 woningen is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de extra woningen binnen het plangebied planologisch mogelijk worden gemaakt.

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

Motivering per voorgesteld besluit
Adviesbesluit 1.1 het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen de gestelde termijn zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen gaan over diverse onderwerpen en zijn in de Nota van zienswijzen voorzien van een antwoord (bijlage 1). De zienswijzen en ambtelijke wijzigingen leiden tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Het gaat om een aanpassing van de verbeelding, de regels en de

toelichting. De wijzigingen betreffen onder andere een gewijzigde indeling van woningtypologie in het plan. De twee-onder-één-kap-woningen aan de Irissenstraat komen tegenover de bestaande woningen te staan en de rijwoningen zullen tegenover de ontsluiting van de Keizerskroon worden gesitueerd. Deze wijziging is het resultaat van de ingediende zienswijzen en een gesprek met de indieners van de zienswijzen. De levensloopbestendige woningen die achter de bestaande woningen aan de Gladiolenlaan worden gebouwd zullen maximaal 6,5 meter hoog kunnen worden in plaats van 10,5 meter. Dit ook om aan de zienswijzen tegemoet te komen.
Een rij van vier woningen naast een vrijstaande woning aan de Irissenstraat is op verzoek van de initiatiefnemer aangepast naar drie woningen om zo parkeren op eigen terrein mogelijk te maken voor drie van de vier woningen op dit stuk. Dit draagt bij aan de leefbaarheid en veiligheid van de straat. De twee-onder-één-kap-woningen aan de Dahlialaan worden twee rijen van 5 sociale huurwoningen zodat voldoende rijwoningen worden toegevoegd en aansluiting met de Woonvisie blijft.
In de regels wordt toegevoegd dat de minimale afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens niet voor rijwoningen geldt.

Adviesbesluit 2.1 Ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan
Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan De Groenhof, omdat het maximaal toegestane aantal woningen reeds is vergund. Om de uitbreiding van het aantal woningen in het plan Groenhof planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Adviesbesluit 2.2 Ontwikkeling is passend binnen kaders van onze Omgevingsvisie
In onze omgevingsvisie is het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. In het bereiken en in stand houden van een aantrekkelijk woon, en leefklimaat is er ook oog voor gezondheid en veiligheid. Door het toevoegen van sociale huurwoningen in het plan wordt aangesloten op de uitgangspunten van de Woonvisie.

Adviesbesluit 2.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening
Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De uitbreiding van het aantal woningen binnen het plan is planologisch goed inpasbaar. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

Adviesbesluit 3 Er is geen exploitatieplan nodig Voor de afwenteling van de kosten is er een anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

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: Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.	

Communicatie
Het besluit van de gemeenteraad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Initiatiefnemer en indiener zienswijzen worden geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen 2. Ontwerpbestemmingsplan De Groenhof Breezand - eerste herziening, toelichting en regels 3. a Plankaart ontwerpbestemmingsplan De Groenhof Breezand - eerste herziening (behorende bij ontwerp) 3. b Plankaart ontwerpbestemmingsplan De Groenhof Breezand - eerste herziening (na vaststelling) Het ontwerpbestemmingsplan 'De Groenhof Breezand - eerste herziening', met alle bijlagen, is digitaal te raadplegen via de volgende link: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.1911.BPDGBhz0001-ON01