

Bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4

Vastgesteld

Gemeente Hollands Kroon

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 24 juni 2021

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Achtergrond en huidige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundig plan	9
3 Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
3.2.3 Nationaal waterbeleid	13
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	14
3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020	15
3.3.3 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon	16
3.4.2 Woonvisie Hollands Kroon	16
3.5 Conclusie beleidskader	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Water	17
4.3 Bodem	18
4.4 Archeologie	19
4.5 Cultuurhistorie	20
4.6 Natuur	20
4.7 Verkeer en parkeren	21
4.8 Geluid rail- en wegverkeer	22
4.9 Luchtkwaliteit	22
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Bedrijven en milieuzonering	24
4.12 Duurzaamheid	25
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	27
5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Verbeelding	28
5.3 Planregels	28
5.4 Handhaafbaarheid	30

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Participatie en vooroverleg	32
7.2	Procedure.....	32

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten zuidwesten van de kern van Anna Paulowna is de woningbouwlocatie Elshof-Zuid gesitueerd. Op 5 maart 2013 is voor dit gebied het bestemmingsplan Elsof-Zuid vastgesteld. De woningen worden gerealiseerd in 4 verschillende fases. Voor de woningbouw in fase 2 t/m 4 zijn uitwerkingsplannen vastgesteld. De woningen in fase 1 zijn gerealiseerd. Fase 2 is momenteel in aanbouw en ook voor de woningen in fase 3 is een start gemaakt met de bouw.

Voor de gronden waar de voorgenomen woningbouw in fase 4 is voorzien geldt grotendeels een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen naar een woonbestemming. Omdat het te ontwikkelen gebied van fase 4 de grens van de wijzigingsbevoegdheid voor een klein deel overschrijdt, is besloten om geen wijzigingsplan op te stellen maar een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast kan met dit bestemmingsplan de gewenste stedenbouwkundige structuur beter worden vastgelegd (zie paragraaf 1.3

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

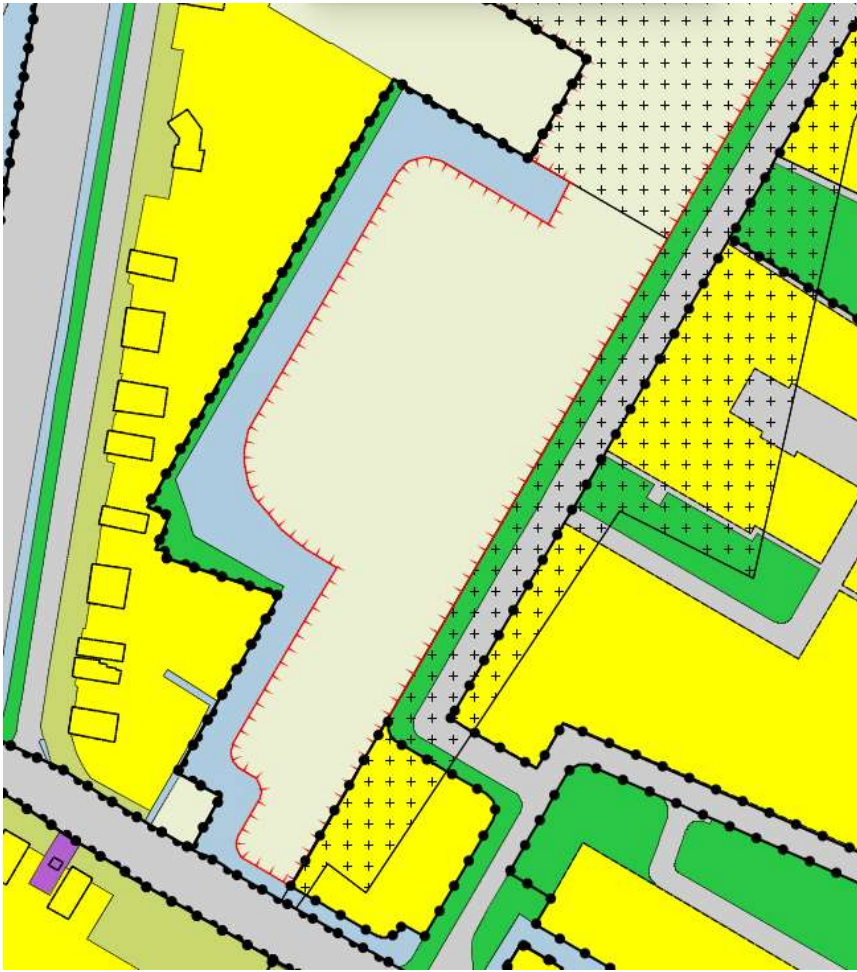
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Elshof-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 5 maart 2013. De gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied maken onderdeel uit van het op 28 mei 2020 vastgestelde uitwerkingsplan Elshof Zuid, fase 3. Als gevolg van wijzigingen in de verkaveling zijn deze gronden meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor een klein deel van het plangebied aan de zuidwestzijde geldt het bestemmingsplan Anna Paulowna, vastgesteld op 27 juni 2013.

De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming Agrarisch met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Ter plaatse van deze wro-zone kan het College van B&W overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen naar de bestemming Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning. Hierbij geldt als voorwaarde dat het maximum aantal wooneenheden 90 bedraagt.

Er is besloten om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid door een wijzigingsplan op te stellen maar om dit onderhavige bestemmingsplan te stellen. De redenen hiervoor zijn:

- Aan de noordzijde is een smalle strook tuin buiten de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid voorzien;
- De wijzigingsbevoegdheid biedt uitsluitend de mogelijkheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning. Naar de omgeving en overige belanghebbenden heeft het echter de voorkeur om de hoofdstructuur nader vast te leggen door ook de bestemming Groen, Verkeer en Water aan delen van het plangebied toe te kennen;
- Gelet op de oriëntatie van de woningen ten noorden van de Grasweg is het wenselijk om de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de achtertuinen te beperken (zie hoofdstuk 2). Met dit bestemmingsplan is dit geborgd;
- Aan de zuidoostzijde zijn, buiten de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid, gronden als Agrarisch bestemd waar in de huidige situatie al sprake is van een brede watergang. Met dit bestemmingsplan zijn deze gronden als Water bestemd.



Afbeelding 1.2: Geldende bestemmingsplannen

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de bestaande situatie, de achtergrond van de ontwikkeling en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Achtergrond en huidige situatie

Voor Elshof-Zuid is in 2011 een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. In het masterplan is de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid vastgelegd. 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 totaal.

Leidend voor de ontwikkelingsstrategie zijn de principes van slow stedenbouw. Slow stedenbouw kan omschreven worden als een langzame 'verstedelijking' met een nog onzeker programma en een onzekere doorlooptijd. Het is een 'verstedelijking' waarbij elke fase, onafhankelijk van zijn omvang, kwaliteit heeft en aan kan sluiten op de actuele markt. Tegelijkertijd moet de bebouwing zich naadloos voegen in het bestaande stedelijk gebied, terwijl het omringende landschap zo min mogelijk beïnvloed wordt.

De ontwikkelstrategie werkt volgens het principe van een schuifpuzzel. Het raamwerk van de schuifpuzzel is vastgelegd in het masterplan. Deze bestaat uit de hoofdontsluiting (stembork), de tuinen, de woonvelden, de strategische locaties en de randen. Twee essentiële onderdelen van de strategie zijn:

- het vormgeven aan de tijdelijke situatie door middel van het vormgeven van randen;
- het steeds opnieuw maken van compacte en afgeronde buurten.

Voor de woonvelden is in het beeldkwaliteitsplan het gewenste woonmilieu beschreven en zijn de randvoorwaarden voor de verkaveling bepaald. Voor de invulling van het plangebied staan de volgende principes centraal:

- een leesbare wijk;
- een prettige groene wijk;
- een gemeenschap;
- een kleine korrel.

In afbeelding 2.1. is de kaart van het Masterplan weergegeven waarop de hoofdstructuur is bepaald.



Afbeelding 2.1: Kaart masterplan Elshof-Zuid (2011) met plangebied rood omlijnd

De gronden van het plangebied liggen in de huidige situatie braak. De gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn in gebruik als ketenterrein en gronddepot ten behoeve van het woningbouwplan in fase 2 en 3.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Binnen het totale plangebied Elshof Zuid zijn maximaal 375 woningen voorzien. Hiervan 293 woningen reeds gebouwd danwel planologisch mogelijk gemaakt. Elshof Zuid fase 4 bestaat uit een noordereiland en zuidereiland waar in totaal 29 woningen zijn voorzien. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dan 322 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Omdat dit bestemmingsplan een deel van het uitwerkingsplan voor fase 3 bedraagt het feitelijk aantal te realiseren woningen 316 woningen. Er wordt in fase 4 een gedifferentieerd programma gerealiseerd met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het noordereiland wordt volledig omgeven door water. Het zuidereiland wordt aan de westzijde met een breed oppervlak groen een wadi van de fase 3 gescheiden. Met de brede watergang aan de westzijde wordt met de woningbouw in beide plandelen een ruime afstand gehouden tot de bestaande woningen aan de Nieuweweg.

Het noordereiland wordt door middel van een kruising aangetakt op de hoofdontsluiting in het plangebied (de stemvork). De woningen worden aan de voorzijde ontsloten waarbij aan zowel de noordzijde als de zuidzijde een cul de sac wordt gerealiseerd zodat auto's ook eenvoudig, zonder te keren, het plandeel kunnen verlaten. Binnen de cul de sacs wordt openbaar groen en een speelgelegenheid gerealiseerd. Binnen het plandeel zijn maximaal 16 woningen voorzien

bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Per woning worden twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Aanvullend wordt voor bezoekers de mogelijkheid geboden om langs de weg te parkeren. Het parkeren vindt hier plaats op waterdoorlatende verharding in het groen.

Het zuidereiland wordt ook aangetakt op de stemvork. De twee-onder-één-kapwoningen aan de noordzijde krijgen een inrit die aansluit op deze weg. In dit deelplan zijn maximaal 13 woningen voorzien. De huidige verkaveling gaat uit van 10 rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen krijgen per woning 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Voor de rijwoningen is één parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Er worden 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Ook hier vindt het parkeren in het groen plaats. In het openbaar groen wordt een wadi gerealiseerd waarmee extra waterberging wordt gecreëerd. De rijwoningen worden voorzien van een aangebouwde berging aan de voorzijde. Om een verrommeld beeld aan de Grasweg te voorkomen is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken in een groot deel van de achtertuinen niet zijn toegestaan. Deze tuinen krijgen een meeontwerpen vlonder aan het water.



Afbeelding 2.2: Indicatief stedenbouwkundig plan

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 29 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op de agrarische bestemming van de

gronden is geen sprake van bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Er is binnen de regio onvoldoende ruimte binnen bestaand stedelijk gebied om in deze behoefte te kunnen voorzien. In paragraaf 3.3.2 is dit toegelicht.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Nationaal waterbeleid* Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren

(Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Met het Regionaal Actie Programma 2017-2020 (RAP 2.0) zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Het project 'Elshof Zuid' is hierin opgenomen waarbij uit is gegaan van de realisatie van 82 woningen tot 2024. Elshof Zuid fase 4 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op

het risico op wateroverlast, overstrooming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparaagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. Over de klimaatadaptatieve maatregelen en ligging binnen de beschermingszone van de regionale waterkering heeft overleg met HHNK en de provincie plaatsgevonden.

3.3.2 *Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020*

In het Regionale Actieprogramma Wonen 2017 – 2020 (hierna: het RAP 2.0) is het vervolg op het RAP dat is vastgesteld voor de periode 2011 – 2015. In het RAP 2.0 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie paragraaf 3.4.2) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 zijn diverse onderwerpen integraal op elkaar afgestemd, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

Voor de periode na 2020 wordt er een woonakkoord gemaakt. Dit woonakkoord wordt momenteel opgesteld en geldt na ondertekening tot 1 januari 2026. Het is een bestuursovereenkomst tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Betekenis voor het project

De uitwerking van het RAP vindt plaats in het Regionaal Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Wat betreft de regionale afstemming wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.3.3 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

Betekenis voor het project

Het project 'Elshof Zuid' is hierin opgenomen waarbij uit is gegaan van de realisatie van 82 woningen tot 2024. Elshof Zuid fase 4 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon*

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030,

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Betekenis voor het project

De keuze voor woningbouw binnen het plangebied is reeds gemaakt bij de vaststelling van het masterplan en beeldkwaliteitsplan in 2011 en de vaststelling van het bestemmingsplan Elshof-Zuid in 2013 waarbij een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen voor het overgrote deel van het plangebied. De woningbouw binnen Elshof Zuid fase 4 is opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals afgesproken in het KWK. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Anna Paulowna. Het plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 *Woonvisie Hollands Kroon*

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 een nieuwe woonvisie aangenomen. Belangrijkste doel in de Woonvisie is dat de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor de inwoners moet blijven. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in de woonvisie. Uitgangspunt is een gezonde woningvoorraad en groei. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente richt zich actief op jongeren, starters en ouderen ten behoeve van een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Bij plannen van vanaf 40 woningen wordt ingezet op 25% sociale huur.

Betekenis voor het project

Elshof Zuid fase 4 geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod. Omdat geen sprake is van meer dan 40 woningen geldt het uitgangspunt van 25% sociale huur niet voor dit plan. Hierbij is tevens van belang dat fase 4 onderdeel uitmaakt van de met de gemeente gesloten koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst uit 2016. In deze overeenkomst zijn de aantallen woningen bepaald maar zijn geen afspraken gemaakt over een minimum aandeel sociale woningbouw. De bestaande afspraken worden gerespecteerd.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De gevolgen voor de milieu-en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij hetal dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit hoofdstukbeschrijftper relevant milieu-en omgevingsaspect wat de mogelijke effectenzijnvan de locatieontwikkeling.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan is een watertoets¹ opgesteld welke is afgestemd met het HHNK.

Waterkwantiteit

Voor het gebied Elshof-Zuid is de watercompensatie uitgevoerd en vastgelegd in een projectspecifieke waterboekhouding. Voor fase 4 is uitgegaan van een totale toename aan verhard oppervlak van 5.170 m². Voor het gebied is een compensatiepercentage berekend van 13% waardoor de benodigde compensatie voor toename aan verharding is vastgelegd op 672 m². Na voltooiing van Elshof Zuid fase 3 was er in de projectspecifieke waterboekhouding een overmaat aan water van 690 m². Na realisatie van fase 4 betreft de overmaat aan water 609m². Dit zal worden vastgelegd in de aan te vragen watervergunning. Deze overmaat kan gebruikt worden voor een volgende fase.

Waterkwaliteit

Voor zowel het noordelijk als het zuidelijk plandeel wordt het afstromende hemelwater van de woningen geregeld via directe afvoer op het omliggende open water. Vuilwaterafvoer voor beide

¹ Notitie Water Elshof Zuid Fase 4, Sweco Nederland BV, 1 maart 2021

delen gaat middels een vuilwaterriolering (vrij verval) onder de wegen naar het bestaande omliggende rioolstelsel. Voor de wegen op het noordelijk deel wordt er een regenwaterriool in de weg aangebracht, waarbij het afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar het aangrenzende open water. Voor de weg op het zuidelijk deel geldt dat de afwatering via een molgoot plaatsvindt naar de te maken wadi.

Klimaatadaptatie

Bij fase 3 is in samenspraak met het Hoogheemraadschap en de gemeente Hollands Kroon verkend welke wegoppervlakken direct kunnen afwateren op de berm. Hiermee wordt een behoorlijk deel van het toekomstig wegoppervlak vertraagd afgevoerd. Dit betrof een deel van de wegoppervlakken langs het water (de gehele westzijde van het plan). Voor een deel daarvan zal het water in de toekomstige situatie nu dus via de wadi ter hoogte van het zuidelijk deel worden afgewaterd. Hiermee wordt het versneld afstromen van regenwater vertraagd, wordt er meer water geborgen en wordt het ontwerp klimaatadaptiever.

Voor fase 4 wordt het ontwerp nog robuuster en klimaatadaptiever door het inpassen van een wadi. Door deze wadi te voorzien van een groeninrichting met planten die goed tegen droge en natte perioden kunnen draagt deze niet alleen op een functionele manier bij aan het klimaat, maar geeft het ook een groen en ruimtelijke beeld in de wijk. Voor de goede werking van de wadi dient de grond te worden verbeterd. De extra waterberging in de wadi is functioneel niet benodigd als watercompensatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Met deze onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek voor het grootste deel van het plangebied² volgt dat er geen verhoogde gehalten zijn gemeten in de bovengrond. In het grondwater zijn enkel lichte verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek voor de zuidoostzijde van het plangebied³ volgt dat in de grond enkel lichte verhogingen zijn aangetoond. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

² Verkennend bodemonderzoek Elshof Zuid fase 4 Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 15 februari 2021

³ Verkennend bodemonderzoek Locatie Elshof Zuid (fase 3) Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 16 december 2019

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan Elshof-Zuid (2013) heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat een deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit deel heeft in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen.

Voor het gebied met deze dubbelbestemming is bepaald dat op deze gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, nieuwe bouwwerken met een maximale oppervlakte van 50 m² en bouwwerken met een grotere oppervlakte voor zover werkzaamheden hiervoor niet dieper dan 0,50 m onder het oorspronkelijke maaiveld reiken. Tevens zijn geen werkzaamheden toegestaan die een grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en dieper reiken dan 50 cm onder maaiveld.

Voorafgaand aan de werkzaamheden voor fase 3 heeft een archeologische opgraving plaatsgevonden daar waar de bodemroering dieper is geweest dan 0,5 m. Dit betreft uitsluitend het te realiseren wegcunet voor de stemvork. Deze werkzaamheden vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de te realiseren woningen vindt, mede als gevolg van een ophoging van de gronden, geen bodemroering plaats dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Met betrekking tot het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen of vervolgacties benodigd voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Afbeelding 4.1: Deel van het plangebied (blauw omljnd) met archeologische verwachtingswaarde waar geen opgraving heeft plaatsgevonden

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd. Het onderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 4,5 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Geluid en beweging die met de werkzaamheden gepaard gaan, reiken tot enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. De werkzaamheden leiden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten.

De werkzaamheden en het extra verkeer gaan gepaard met emissie van stikstof. De stikstof zal uiteindelijk neerdalen (stikstofdepositie). Deze emissie kan zich vrij gemakkelijk over grotere afstand verplaatsen en zodoende van invloed zijn op het Natura 2000-gebied 'Waddenzee' waar diversie stikstofgevoelige habitattypen met instandhoudingsdoelstelling aanwezig zijn. De stikstofeffecten zijn bepaald middels een Aeriusberekening⁵. Uit de berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase van de planontwikkeling vanaf fase 4 geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt.

In de aanlegfase is er sprake van een toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar in Natura 2000-gebied Waddenzee. Er is in de aanlegfase echter geen sprake van een toename stikstofdepositie >0,00 op (bijna) overbelaste hexagonen. Hierbij dient wel met mobiele werktuigen te worden gewerkt in Stage-klasse IV of schoner. Op basis van de uitgangspunten is het project niet vergunningplichtig onder de Wet natuurbescherming. Tevens wordt voor de volledigheid gemeld dat voor de berekeningen een conservatieve benadering is gekozen: de emissie van de aanlegfase is in Aerius in één jaar genomen en in de berekeningen is geen gebruik gemaakt van intern salderen met de bemesting van het huidige agrarisch perceel.

⁴ Verkennend natuuronderzoek Elshof Zuid fase 4 te Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 13 april 2021

⁵ Onderzoek stikstofdepositie Elshof-Zuid fase 4, Sweco Nederland BV, 12 april 2021

Het plangebied is gelegen op circa 850 meter van het NNN en ongeveer 750 meter van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingzone. De werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van het NNN en hebben geen negatief effect op het NNN. Het doorlopen van een Nee, tenzij procedure is niet nodig.

Het plangebied is gelegen op circa 120 meter van het dichtstbijzijnde habitat voor weidevogels en ligt op grote afstand (>30 km) van het dichtstbijzijnde ganzenfoerageergebied. De werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van gebieden buiten het NNN en hebben geen negatief effect op gebieden buiten het NNN. Het doorlopen van aanvullende procedures is niet nodig.

Soortenbescherming

Algemene vogels zoals kunnen broeden in het plangebied. Alle in Nederland voorkomende broedvogels zijn beschermd gedurende het broeden. Bij uitvoering van versturende werkzaamheden in het vogelbroedseizoen (ca. half februari – half juli) is een check op aanwezigheid van nesten of nestindicerende vogels nodig.

De bodem van het plangebied bestaat uit verdichte kleiachtige grond, wat voor een rugstreeppad niet vergraafbaar is. Als er geen plasvorming ontstaat binnen het plangebied, i.c.m. de afwezigheid van vergraafbare grond, dan is het plangebied niet geschikt voor de rugstreeppad en is het niet aannemelijk dat deze in het plangebied zal voorkomen. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, is het plangebied geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad en zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden zoals het plaatsen van bijvoorbeeld een paddenscherm of het treffen van maatregelen (zoals kleine greppels) om poelvorming tegen te gaan. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van de rugstreeppad is niet noodzakelijk. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Negatieve effecten op beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn uitgesloten. Binnen het plangebied komen enkele beschermde – doch in de provincie Noord-Holland vrijgestelde – soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren voor. Voor deze soorten geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag en de zorgplicht. Zonder melding bij het bevoegd gezag geldt de vrijstelling niet en is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

De soortenbeschermingskaders uit de Wet natuurbescherming staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Aan de zuidzijde is fase 4 van Elshof-Zuid te bereiken vanaf de Graslaan. Wanneer men de buurt binnenrijdt, splitst de weg zich in de twee richtingen van de stemvork. Aan de noordzijde is Elshof-Zuid vanuit de wijk Elshof-Noord te bereiken via het verlengde van de Meerling. Terwijl het autoverkeer zich hier splitst over de twee poten van de stemvork, is de langzaamverkeersroute tussen beide buurten continu. Binnen het plangebied worden woonstraten aangelegd. De woonstraten vormen de verbinding binnen de buurten van het plangebied. Deze hebben een dorps en informeel karakter.

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Elshof Zuid fase 4 valt binnen het gebied 'rest bebouwde kom' met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor vrijstaande woningen betekent dat minimaal 2,3 parkeerplaatsen per woningen worden gerealiseerd, voor twee-onder-één-kapwoningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen en voor rij-en hoekwoningen 2,0 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan deze parkeernormen. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

4.8 Geluid rail- en wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde (spoor)wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied bevindt zich in de wettelijk vastgestelde geluidzones van de Grasweg en Nieuweweg en het spoortraject Schagen – Anna Paulowna.

Wegverkeer

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek⁶ naar wegverkeerslawaai blijkt dat de hoogst optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer 54 dB bedraagt. Dit vindt plaats op de zuidgevel van de meest zuidelijk geplande woningen parallel aan de Grasweg. De maximale geluidbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB, maar is lager dan de uiterste vergunbare waarde van 63 dB. Het treffen van maatregelen is onderzocht. De mogelijke maatregelen bieden onvoldoende soelaas om de geluidbelasting terug te brengen naar de gestelde grenswaarde van ten hoogste 48 dB. Voor de 7 geplande woningen aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied, parallel aan de Grasweg, dient een hogere waarde te worden vastgesteld voor de geluidbelasting vanwege de Grasweg.

Vanwege het verkeer op de Nieuweweg wordt de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB niet overschreden. Er zijn geen verdere procedures nodig voor de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Nieuweweg.

Railverkeer

De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ten gevolge van railverkeer wordt op alle geplande woningen binnen het plangebied niet overschreden. Er zijn geen verdere procedures nodig voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer.

Gecumuleerde geluidbelasting

De geluidbelasting vanwege railverkeer overschrijdt de grenswaarde voor railverkeer (55 dB) niet. Daarom hoeft er geen cumulatie van de verschillende geluidsbronnen wegverkeer + railverkeer toegepast te worden. De maximale gecumuleerde geluidbelasting van het verkeer op alle wegen samen bedraagt ter hoogte van de meest zuidelijk gelegen woningen in het plangebied 59 dB (exclusief wettelijke correctie). Hierdoor dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aangetoond te worden dat de getroffen bouwkundige voorzieningen in de gevels van de verblijfsruimten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;

⁶ Akoestisch onderzoek Elshof-Zuid fase 4, Sweco Nederland BV, 5 maart 2021

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de Risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het plangebied valt daarnaast niet in het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Rondom het plangebied Elshof-Zuid fase 4 vinden milieubelastende activiteiten plaats. De locaties zijn in tabel 1 en afbeelding 4.2 weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en richtafstand en het maatgevende milieuaspect.

Tabel 1: Bedrijven en functies in de directe omgeving van het plangebied

Locatie	Milieucategorie	Richtafstand	Maatgevend milieuaspect
Randweg 2 - brandweerkazerne	3.1.	50 meter	Geluid
Randweg 4 - gemeentewerf	3.1	50 meter	Geluid
Sportpark Kleine Sluis 3	3.1	50 meter	Geluid
UMTS zendmast	1	10 meter	Gevaar



Afbeelding 4.2: Ligging bedrijven en functies op luchtfoto

Er wordt voldaan aan de in de tabel opgenomen richtafstanden. Hierbij geldt bovendien dat aan de zuidzijde van het plangebied sprake is van gemengd gebied. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging.

Op het perceel ten noordoosten van de percelen waar de brandweerkazerne en de gemeentewerf gevestigd is, geldt een bedrijfsbestemming waarbij een bedrijf in maximaal categorie 2 mogelijk is. Volgens de VNG geldt voor een bedrijf met categorie 2 een richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals hier het geval is, mag deze afstand met een stap verlaagd worden. De richtafstand bedraagt daarmee nog 10 meter. De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot aan de meest nabijgelegen woning binnen bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4 bedraagt meer dan 10 meter, waarmee een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

De milieuc contouren vanuit de milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de milieubelastende activiteiten. De realisatie van de woningbouwontwikkeling Elshof-Zuid fase wordt daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar geacht.

4.12 Duurzaamheid

Door bij de opstelling van een bestemmingsplan al rekening te houden met het aspect duurzaamheid, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut.

Betekenis voor het project

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit de aanleg van een wadi en toepassing van waterdoorlatende verharding bij de openbare parkeerplaatsen en toepassing van een groot oppervlak aan openbaar groen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen;

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Hemelwater wordt afgekoppeld;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In onderstaande tabel worden de mogelijke milieueffecten behandeld. Eerst wordt een beschrijving gegeven van de kenmerken van de activiteit en de plaats van de activiteit. Vervolgens wordt ingegaan op de kenmerken van de gevolgen van de activiteit. Hierbij wordt gekeken of er mogelijk (belangrijke) nadelige milieugevolgen ontstaan en of er mitigerende maatregelen kunnen worden genomen om eventueel het milieueffect te verminderen of teniet te doen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op circa 1,5 hectare en de bouw van 29 woningen. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aerus-berekening.

	Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk
Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Grasland/braakliggend en deels gronddepot.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door middel van flora- en faunaonderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna.
Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Geen
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Er is in dit bestemmingsplan uitsluitend sprake van eindbestemmingen, op basis waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden verleend. Per artikel wordt aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bestemd in de bestemmingsomschrijving en wat er mag worden gebouwd, in de bouwregels. Vervolgens zijn in sommige gevallen afwijkmogelijkheden gegeven van de bouwregels. In sommige artikelen worden specifieke gebruiksregels gegeven, waar de functies zoals genoemd in de bestemmingsomschrijving nader worden bepaald. Ook

hier kan in sommige gevallen weer vanaf worden afgeweken, wat onder het lid 'afwijken van de gebruiksregels' is bepaald. Hieronder zijn de bestemmingsregels per artikel toegelicht.

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Wegen en straten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

- Artikel 4: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden.

- Artikel 5: Water

De hoofdwaterstructuur binnen plangebied heeft de bestemming Water. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor waterlopen en waterhuishouding. Tevens zijn groenvoorzieningen binnen de bestemming mogelijk.

- Artikel 6: Wonen

Er is gekozen voor een flexibele planregeling binnen de woonbestemming. De exacte locaties en begrenzingen voor bebouwing binnen de bestemming liggen niet vast. Dit biedt de mogelijkheid om de definitieve bouwplannen binnen de geboden ruimte aan te passen, waar dit nodig is. Hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Op de gronden met de bestemming Wonen zijn rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, de maximale goothoogte 6 meter. Het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is op de verbeelding weergegeven. Naast het wonen, zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor wegen en straten, parkeren, water en groen. In de woningen is het mogelijk om naast de woonfunctie, een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. De regels hiervoor zijn in de specifieke gebruiksregels in hetzelfde artikel opgenomen. Naast de hoofdgebouwen zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) in het achtererfgebied toegestaan met uitzondering van de gronden met de specifieke bouwaanduiding 'geen bijbehorende bouwwerken'. Deze uitsluiting voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Ter plaatse van de rijwoningen mag wel een aangebouwde berging van maximaal 11 m² gerealiseerd worden aan de voorzijde van de woning.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie

In de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zijn regels opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 8: Antidubbelregel

Op grond van de anti-dubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

- Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. De gemeente Hollands Kroon heeft met de ontwikkelaar van het plan, BPD, een exploitatieovereenkomst gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 18 maart geïnformeerd over het plan. Tijdens deze digitale bijeenkomst is het plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar, adviseurs en de gemeente. Na de bijeenkomst is de presentatie en een verslag naar de avond naar de aanwezigen gestuurd. In het verslag zijn de gestelde vragen van reactie voorzien.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de provincie Noord-Holland.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, met ingang van 16 april 2021, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State. Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.