

Elshof-Zuid uitwerkingsplan, fase 2

Vastgesteld

NL.IMRO.1911.BPUElshofZuid1B-va01

Vaststellingsdatum college van B&W: 25 september 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Planbeschrijving	7
2.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan	7
2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting	8
3 Milieu- en omgevingsaspecten	9
3.1 Algemeen.....	9
3.2 Bodem	9
3.3 Natuur	10
3.4 Bedrijven en milieuzonering	14
3.5 Geluid	15
3.6 Water	19
3.7 Verkeer en parkeren.....	20
3.8 Duurzaamheid	20
3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	22
4 Juridische planbeschrijving	28
4.1 Algemeen.....	28
4.2 Verbeelding.....	28
4.3 Planregels.....	28
5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Algemeen.....	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
6 Procedure	32
6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	32
6.2 Beroep	32
7 Bijlagen	33

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het gebied Elshof-Zuid, ten westen van de kern Anna Paulowna, is woningbouw voorzien. Op 5 maart 2013 is het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. Met dit bestemmingsplan heeft een groot deel van de gronden een uit te werken woonbestemming gekregen. Dit geldt ook voor de locatie Elshof-Zuid fase 2. Dit betekent dat, voordat vergunning voor het bouwen kan worden verleend, eerst een uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt dit gebied uitgewerkt waarmee een directe bouwtitel wordt gerealiseerd voor de gewenste woningbouw.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de bestaande woningen langs de Graslaan. Het plangebied en de woningen aan de Graslijn worden van elkaar gescheiden door een watergang. Ten noorden van het plangebied liggen de reeds in ontwikkeling zijnde gronden van fase 1C. Onderstaande figuur geeft de ligging globaal weer. Ten oosten van het plangebied ligt de Ruysdaellaan. Het plangebied wordt van de Ruysdaellaan gescheiden door een watergang en groenstrook.



Figuur 1.1 – Indicatie ligging plangebied (bron: Google Maps, 2018).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan Elshof-Zuid. Na inwerkingtreding maakt het uitwerkingsplan onderdeel uit van dit zogenaamde moederplan.

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan Elshof-Zuid bestemd als 'Woongebied – Uit te werken'. Binnen dit bestemmingsplan is vastgelegd dat het plangebied bestemd is voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroep en bedrijf;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten, paden;
- f. parkeren;
- g. groen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- j. bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. ondergrondse afvalcontainers.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 1.2 - Ligging plangebied Elshof-Zuid fase 2 ten opzichte van vigerend bestemmingsplan (moederplan)

In de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' is vastgelegd dat burgemeester en wethouders de bestemming kunnen uitwerken met inachtneming van de volgende regels:

- a. de uitwerking vindt plaats op basis van een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld stedenbouwkundig plan, met dien verstande dat daarvan bij de nadere uitwerking op detailniveau kan worden afgeweken indien omstandigheden dat vragen;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 228 bedragen;
- c. geluidsgevoelige bestemmingen dienen zodanig te worden geprojecteerd, dat zij kunnen worden gerealiseerd onder zodanige voorwaarden dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder;
- d. de bouwhoogte van woningen mag ten hoogste 11 meter bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder lid d. mag de bouwhoogte ten behoeve van architectonische accenten in een buurt ten hoogste 13 meter bedragen.

Voor het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat door het college is vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan sub a van de hierboven genoemde punten. Voorliggend uitwerkingsplan is de vierde uitwerking van het uit te werken woongebied zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Elshof-Zuid. In dit uitwerkingsplan worden maximaal 72 woningen mogelijk gemaakt. Op de eerder uitgewerkte gronden ten noorden van het plangebied (fase 1: locatie 2, fase 1B en fase 1C) zijn gezamenlijk maximaal 98 woningen mogelijk gemaakt. Het totale aantal woningen dat binnen de bestemming 'Woongebied – uit te werken' tot nu toe wordt mogelijk gemaakt komt daarmee op 170 woningen. Met dit uitwerkingsplan wordt voldaan aan de norm voor het maximum aantal woningen onder b. Op de voorwaarde onder c wordt in paragraaf 3.4 ingegaan. Tot slot wordt in het gebied niet hoger gebouwd dan 11 meter, waarmee aan de voorwaarden onder d en e wordt voldaan.

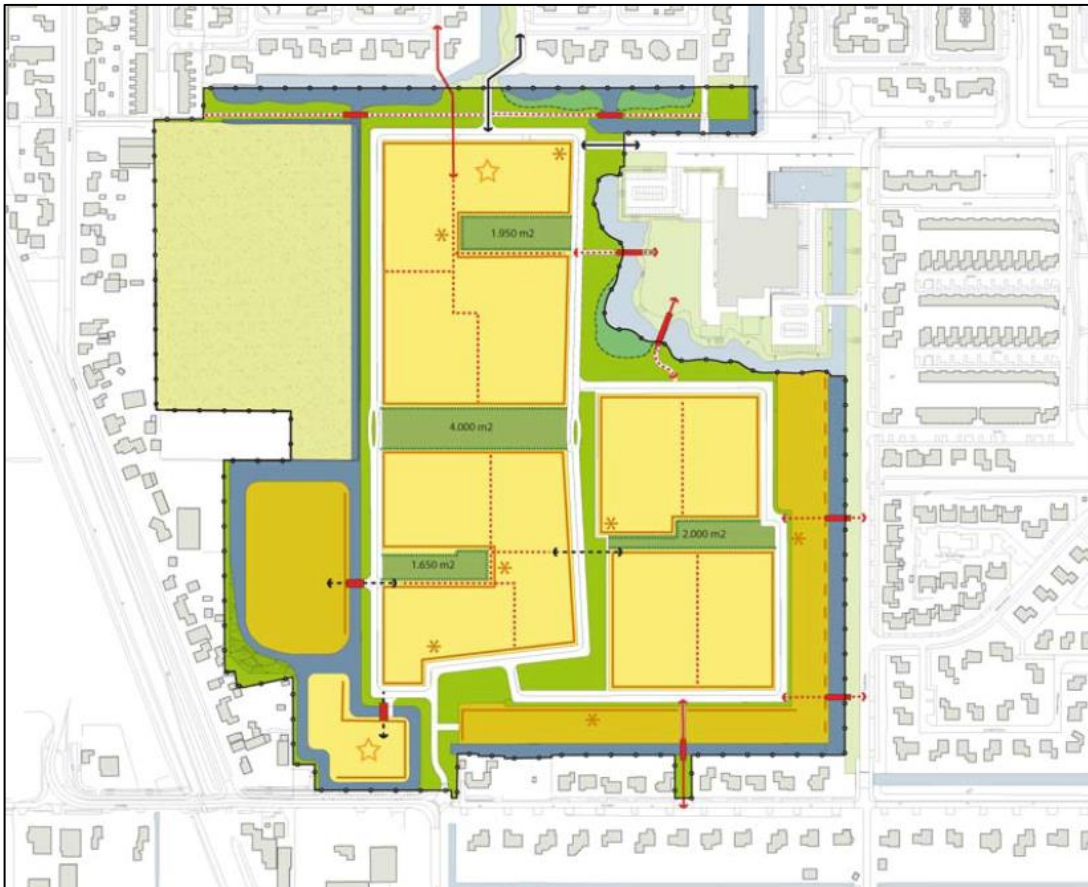
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de planregels en de verbeelding. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de planprocedure beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan

Voor Elshof-Zuid is 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 geeft een nadere beschrijving van het gewenste woonmilieu. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.



Figuur 2.1 - Masterplankaart Elshof-Zuid (bron: Masterplan Elshof-Zuid, 2011)

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 (stemvork), 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 wordt in het beeldkwaliteitsplan het woonmilieu beschreven en zijn de randvoorwaarden voor de verkaveling opgetekend. Centraal voor de invulling zijn de volgende principes:

- Een leesbare wijk
- Een prettige groene wijk
- Een gemeenschap
- Een kleine korrel.

2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting

Fase 2 wordt ingericht als een buurt die herkenbare eenheid en afgerond geheel vormt. Het is zelfvoorzienend met een eigen groen en speelplek, voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting zonder doodlopende straten.

Alle randen worden formeel en/of groen vormgegeven. Voordeuren en ramen zorgen voor een vriendelijke en levendige straat met voldoende sociale controle. Voortuinen en zijtuinen zijn begrensd met hagen, net als achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Er is nergens sprake van schuttingen grenzend aan openbaar gebied. Het plantsoen vormt de groene overgang tussen het te bebouwen deel en de nog niet ontwikkelde delen.

Fase 2 kent een gemengd programma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Fase 2 biedt zowel ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen en vrije kavels.

Er worden in totaal 72 woningen gerealiseerd. Het betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

De gevolgen voor de milieu- en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij het al dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit hoofdstuk beschrijft per relevant milieu- en omgevingsaspect wat de mogelijke effecten zijn van de locatieontwikkeling.

Voor het vigerende bestemmingsplan Elshof- Zuid zijn verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsfactoren uitgevoerd. Voor de aspecten archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen volstaat dit onderzoek en de in het bestemmingsplan per aspect opgenomen conclusie voor het uitwerkingsplan.

Op grond van de toegelichte aspecten uit het bestemmingsplan Elshof-Zuid en op basis van afstemming met de RUD Noord-Holland Noord¹ wordt in dit uitwerkingsplan nader aandacht besteed aan de aspecten natuur, bedrijven en milieuzonering, water, bodem, geluid, parkeren en de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

Toetsing en betekenis voor het project

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient een verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn. Door middel van het in 2011 uitgevoerde bodemonderzoek², dat is bijgevoegd in bijlage 1, is inzicht verkregen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gehele ontwikkellocaties van fase 1 en 2. Voor bodemonderzoeken staat een geldigheidstermijn van 5 jaar. In principe is het uitgevoerde bodemonderzoek dus verouderd. Echter, de beleidsnota "*Bodemonderzoek bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen*" laat ruimte om af te wijken van de geldigheidstermijn van 5 jaar voor bodemonderzoeken. Met name voor locaties waar sinds de uitvoering van het bodemonderzoek geen enkele activiteit heeft plaats gevonden kan een langere termijn worden aangehouden. Hier is op de locatie Elshof-Zuid, fase 2 sprake van.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpuntgezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de

¹ Elshof-Zuid fase 2 te Anna Paulowna – Advies bestemmingsplan t.b.v. woningontwikkeling, 3 april 2018, kenmerk: RUD.243179

² Verkennend bodemonderzoek Elshof Zuid fase 1 te Anna Paulowna, Grontmij Nederland B.V., 5 september 2011

locatie als nieuwbouw. Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 “Werken in of met verontreinigde grond”. Uit de toetsing aan de CROW 132 blijkt dat in dit geval geen veiligheidsklasse van toepassing is.

3.3 Natuur

Toetsingskader

Plannen, projecten en andere handelingen dienen getoetst te worden aan de wet- en regelgeving voor natuur. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De natuurbescherming in Nederland bestaat uit de volgende kaders:

- Natura 2000-gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en eventueel gebieden buiten het NNN zoals weidevogelleefgebieden.
- Soortenbescherming;

Toetsing

In 2014 heeft voor het totale plangebied Elshof-Zuid een verkennende natuurtoets plaatsgevonden³. Het laatste veldbezoek is uitgevoerd in 2014. Uit de rapportage blijkt dat geen streng beschermde soorten in het plangebied voorkomen. Vanwege de veranderende wetgeving is in 2017 een oplegnotitie opgesteld waarin de bevindingen uit 2014 getoetst zijn in het licht van de nieuwe Wet natuurbescherming. Volgens de Rijksoverheid mogen onderzoeksgegevens maximaal drie jaar oud zijn voor strikt beschermde soorten en vijf jaar voor beschermde soorten. Op grond hiervan heeft er een nieuw verkennend natuuronderzoek⁴ plaatsgevonden met betrekking tot de in het veld aangetroffen situatie en soort en de te treffen maatregelen. De bevindingen en conclusies zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland en Weidevogelleefgebied

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats buiten de begrenzing van NNN-gebied en weidevogelleefgebied en het plangebied vormt geen onderdeel van weidevogelleefgebied. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Natura-2000

Door uitvoering van de voorgenomen maatregelen (woningbouw, dempen en graven watergang) gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. Gelet op aard van de werkzaamheden en de ruime afstand (meer dan 4 kilometer) van het plangebied tot Natura 2000-gebied ‘Waddenzee’ en de ruime afstand (meer dan 6 kilometer) van het plangebied tot Natura 2000-gebied ‘Duinen Den Helder Callantsoog’ en ‘Noordzee kustzone’, zijn effecten in het kader van de externe werking vanuit het plangebied uit te sluiten.

³ Verkennend natuuronderzoek Elshof-Zuid, Grontmij Nederland B.V., 1 april 2014

⁴ Verkennend natuuronderzoek Elshof, fase 2 te Anna Paulowna, Sweco Nederland B.V., 5 juni 2018

Soortenbescherming

Vleermuizen

Vleermuizen zijn globaal in te delen in twee type vleermuizen: gebouwbewonende en boombewonende vleermuizen. Omdat bebouwing in het plangebied ontbreekt is de gebouwbewonende laatvlieger op voorhand uit te sluiten. Boombewonende vleermuizen kunnen in holtes van bomen verblijven, maar ook achter loshangende schors. Tijdens het veldbezoek zijn geen bomen in het plangebied aangetroffen waardoor boombewonende soorten als rosse vleermuis op voorhand zijn uit te sluiten.

Naast verblijfplaatsen zijn foerageergebieden en vliegroutes ook van belang voor vleermuizen. Essentiële vliegroutes en belangrijke foerageergebieden zijn jaarrond beschermd. Vleermuizen foerageren op verschillende locaties. Zo foerageren ze in open ruimtes binnen bossen, langs lijnvormige hoogopgaande begroeiing of windluwe plekken langs het water (boven/naast rietkragen). Dergelijke elementen zijn binnen het plangebied niet aanwezig waardoor het plangebied niet geschikt is als foerageergebied,

Vleermuizen maken voor hun vliegroute gebruik van lijnvormige elementen in het landschap zoals bomenrijen en watergangen. Dergelijke elementen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Wel zijn dergelijke elementen (watergang en/of hoogopgaande begroeiing) aan de oost- en zuidzijde van het plangebied aanwezig. Deze elementen zijn dan ook in potentie geschikt als vliegroute voor vleermuizen, maar worden niet aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Tussenconclusie vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen potentiële verblijfplaatsen aanwezig. Ook is het plangebied niet geschikt als foerageergebied. Binnen het plangebied is geen potentiële vliegroute aanwezig. Wel zijn aan de oostzijde (Ruysdaellaan) en zuidzijde (Graslaan) van het plangebied potentiële vliegroutes aanwezig. Binnen het plangebied worden enkel wegen ten behoeve van de ontsluiting van de woonwijk gerealiseerd. Deze worden niet aan de randen van de woonwijk gerealiseerd waardoor effecten op de potentiële vliegroute door lichtverstoring niet aanwezig zijn. De werkzaamheden binnen het plangebied hebben geen effect op de potentiële, buiten het plangebied gelegen, vliegroutes.

Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig waardoor de aanwezigheid van gebouwbewonende soorten zoals kerkuil en huiswaluw is uitgesloten. Uit het veldbezoek blijkt dat binnen het plangebied geen bomen aanwezig zijn. De aanwezigheid van vogels met een jaarrond beschermde nest- en rustplaats zoals buizerd, havik, kerkuil, ransuil, ekster en zwarte kraai is dan ook uitgesloten. Ook de aanwezigheid van andere soorten zoals groene specht, grote bonte specht, koolmees, pimpelmees en torenvalk is uitgesloten omdat geschikte broedlocaties niet aanwezig zijn binnen het plangebied. Het plangebied biedt wel geschikte broedgelegenheid voor grondbroedende soorten zoals wilde eend.

Tussenconclusie vogels

Vanwege de afwezigheid van vogelsoorten met een jaarrond beschermde nest- en rustplaats is het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. Om verstoring van broedende vogels of beschadiging van aanwezige nesten tijdens de werkzaamheden te voorkomen is het raadzaam om de werkzaamheden te beginnen buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half augustus.

Vissen

In het plangebied zijn geen permanent watervoerende elementen aanwezig. De aanwezigheid van (strikt beschermde) vissen in het plangebied is daarmee uitgesloten.

Amfibieën

Het plangebied vormt geschikt habitat voor algemeen voorkomende amfibiesoorten als bruine kikker en gewone pad. Deze zullen met name voorkomen in de omgeving van de watergangen aan de rand van het plangebied. Niet uit te sluiten is dat incidenteel een zwervend exemplaar binnen het bouwvlak aanwezig zal zijn.

De rugstreeppad heeft een voorkeur voor in de nabijheid van losgrondige zanderige bodems gelegen snel opwarmende bodemplaatsen en ondiep (tijdelijk) water, die bij voorkeur vegetatieloos en zonder concurrentie van andere amfibieën of van waterinsecten zijn. Het bouwvlak binnen het plangebied heeft geen kale, zandige bodem waardoor het geen geschikt landhabitat heeft voor de rugstreeppad. Regenplassen en sporen van zware voertuigen waar regenwater in is blijven staan, vormen ideaal voortplantingswater. Tijdens het veldbezoek zijn geen tijdelijke wateren waargenomen.

Tussenconclusie amfibieën

Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Voor alle soorten, beschermde en niet beschermde, is de zorgplicht van kracht. Vrijgestelde soorten die binnen het plangebied aanwezig zijn of worden verwacht, dienen voorafgaand aan de werkzaamheden digitaal bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord te worden gemeld

In de omgeving van het plangebied komen rugstreeppadden voor. Er worden maatregelen getroffen om te voorkomen dat de rugstreeppad het plangebied intrekt en zich hier vestigt. In de voortplantingsperiode vanaf half april t/m september wordt het terrein ongeschikt gemaakt, door te voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan na bijvoorbeeld hevige regenbuien. Plasvorming kan (eenvoudig) worden voorkomen door ten tijde van het bouwrijpmaken kleine ontwateringsgreppels te maken en te zorgen voor tijdelijke afvoer van overtollig regenwater. Hierdoor is een eventuele kolonisatie van rugstreeppadden te voorkomen.

Reptielen

Binnen het plangebied is geen geschikt habitat voor reptielen aanwezig.

Analyse en toetsing van mogelijke effecten

In verband met het niet voorkomen van beschermde soorten zijn effecten op beschermde soorten uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Grondgebonden zoogdieren

De provincie Noord-Holland heeft voor een aantal algemeen voorkomende zoogdiersoorten een vrijstelling verleend, voor handelingen die men verricht in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling en voor handelingen in het kader van bestendig beheer en onderhoud. Het betreft de volgende zoogdiersoorten: aardmuis, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, haas, huisspitsmuis, konijn, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat.

Het bronnenonderzoek (NDFF) gaf aan de hermelijn zich in de omgeving van het plangebied kan begeven. De hermelijn heeft zijn hol meestal in een oud mollenest of konijnenhol waarbij hij regelmatig gebruikt maakt van holen van andere dieren. Om toegang tot een hol te krijgen is een ingang van vijf centimeter nodig. De hermelijn verplaatst zich langs lijnvormige elementen die dekking geven zoals heggen, muurtjes of oeverlijnen. Bij het veldbezoek zijn geen aanwijzingen gevonden, zoals sporen of uitwerpselen, die duiden op de aanwezigheid van de hermelijn. In combinatie met de afwezigheid van geschikte habitat (geen mollen- of konijnenhol en kleinschalig landschap) is de aanwezigheid van de hermelijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Tussenconclusie grondgebonden zoogdieren

Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Voor alle soorten, beschermde en niet beschermde, is de zorgplicht van kracht. Vrijgestelde soorten die binnen het plangebied aanwezig zijn of worden verwacht, dienen voorafgaand aan de werkzaamheden digitaal bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord te worden gemeld.

Vaatplanten

Beschermde plantensoorten eisen een zeer specifiek habitat. Deze soorten komen in stabiele habitattypen voor zoals duinen, heiden en venen. In het betreffende plangebied is geen sprake van een dergelijke stabiele leefomgeving en de juiste leefomstandigheden voor dergelijke soorten. Beschermde plantensoorten zijn daarom niet te verwachten in het plangebied.

Tussenconclusie vaatplanten

In verband met het niet voorkomen van beschermde soorten zijn effecten op beschermde soorten uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing op de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Betekenis voor het project

Het aspect natuur staat de uitvoering van het uitwerkingsplan niet in de weg:

- Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied en valt buiten de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Effecten worden gezien de omvang van het project en de afstand tot Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten.
- Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.
- Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van weidevogelleefgebieden en ganzenfoerageergebieden zijn op voorhand uit te sluiten.
- Er zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen in het plangebied.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals) woningen worden hinder en gevaar voorkomen. Op deze wijze wordt:

- ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu gegarandeerd;
- rekening gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

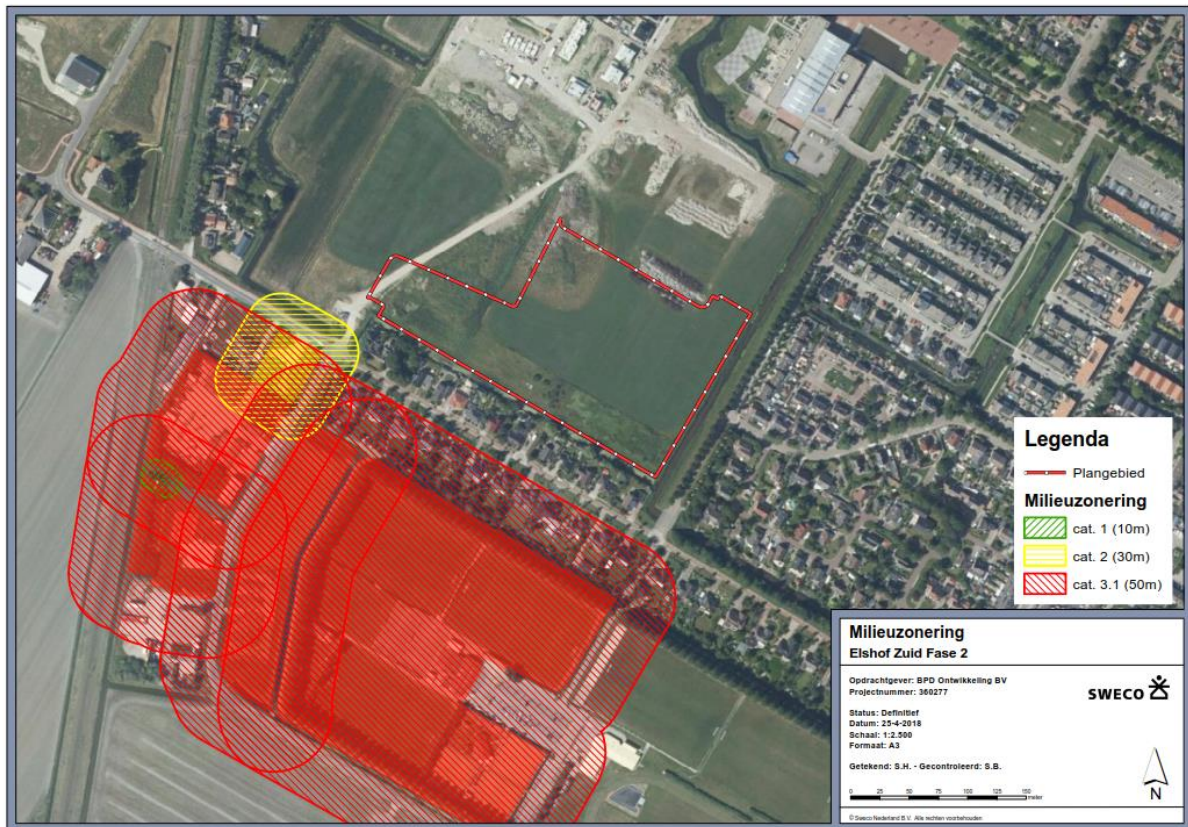
Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, is in dit bestemmingsplan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Hierin zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Toetsing

Rondom het plangebied Elshof-Zuid fase 2 vinden milieubelastende activiteiten plaats. De locaties zijn hieronder weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en richtafstand en het maatgevende milieuaspect.

Locatie	Milieucategorie	Richtafstand	Maatgevend milieuaspect
Grasweg 1 – bedrijfskavel, ongebruikt	2	30 meter	Geluid
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

In onderstaande afbeelding zijn de milieuocontouren ten opzichte van het plangebied weergegeven:



Figuur 3.1 - Milieuzoneringen ten opzichte van plangebied Elshof-Zuid fase 2

Betekenis voor het project

De milieuocontouren vanuit de milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan. Figuur 3.1 laat zien dat het plangebied op voldoende afstand ligt van de milieubelastende activiteiten. Daarnaast bevindt er zich een afschermende bufferzone van bestaande woningen tussen het plangebied en de milieubelastende activiteiten. De realisatie van de woningbouwontwikkeling Elshof-Zuid fase wordt daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar geacht.

3.5 Geluid

3.5.1 Wegverkeer

Toetsingskader

De Wet geluidhinder stelt dat alle wegen zoneplichtig zijn, met uitzondering van woonerven en wegen die zijn opgenomen in een 30 km/zone. Iedere zoneplichtige weg heeft, afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, een onderzoekszone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen

deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde – 48 dB(A) kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing

Quick scan geluidsbelasting

Op 23 april 2018 is een quick scan geluidsbelasting⁵ uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Nieuweweg, Randweg en Grasweg op het plangebied Elshof-Zuid fase 2. Hieruit blijkt dat op één woonperceel, gelegen ten zuidwesten van het plangebied, een klein gedeelte binnen de 48-53 dB geluidcontour valt als gevolg van het verkeer op Grasweg en Randweg. Onderstaand figuur geeft deze locatie weer.



Figuur 3.2 – Geluidscontour ter plaatse van zuidwestelijk perceel Elshof Zuid fase 2 (blauw omcirkeld)

Op dit perceel staat één woning geprojecteerd. De berekende geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning, welke zich binnen dit perceel bevindt, overschrijdt de 48 dB niet.

Op de Graslaan, Ruysdaellaan en Robijn geldt een 30 km/u-regime. Ook op de wegen die in het plangebied worden aangelegd zal een 30 km/u-regime gaan gelden, en deze hebben daarom geen wettelijke geluidzone. Het aantal verkeersbewegingen over deze wegen zal bovendien beperkt zijn, omdat deze voornamelijk voor bestemmingsverkeer zullen worden

⁵ Akoestisch onderzoek Elshof-Zuid Fase 2, definitief 31 mei 2018, Sweco Nederland B.V., SWNL0224719

gebruikt. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen en de functie van deze wegen zal er geen geluidsbelasting optreden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Betekenis voor het project

Bij overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dienen in eerste instantie mogelijke (aanvullende) geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. In de wet wordt een voorkeur uitgesproken voor de volgorde waarin de haalbaarheid van de diverse categorieën maatregelen onderzocht moet worden. Deze volgorde is:

1. Bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller wegdek, lagere intensiteit, wijziging vormgeving).
2. Overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen/wallen/afstand tussen weg en bebouwing vergroten).
3. Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie). Toepassing van deze maatregel is alleen mogelijk indien via een ontheffingsverzoek aan het College van burgemeester en wethouders een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat de woningbouwontwikkeling mogelijk is ten aanzien van de geluidsbelasting van verkeer op de omliggende wegen. De voorkeursgrenswaarde van 48 db(A) wordt op één perceel met minder dan 1 dB(A) overschreden. De berekende geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woning, welke zich binnen dit perceel bevindt, overschrijdt de 48 dB niet.

Het treffen van bronmaatregelen (snelheidverlaging of geluidsreducerend asfalt) of overdrachtsmaatregelen (scherm/wal) ten behoeve van de beperkte overschrijding t.b.v. één woning is gelet op de doelmatigheid niet wenselijk. Blijft over het aanvragen een hogere waarde. Op basis van de gehanteerde benaderingsmethode wordt voor het betreffende perceel een hogere waarde aangevraagd voor ten hoogste Lden 50 dB(A). Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient tevens te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gegarandeerd. Gezien het bovenstaande kan worden voldaan aan de genoemde voorwaarde voor uitwerking zoals in artikel 10.2, sub c van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is bepaald.

3.5.2 Railverkeer

Toetsingskader

Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van Wet geluidhinder geluidszones. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidzone van een weg of spoor, dient de geluidbelasting op de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Eén van de voorwaarden voor uitwerking, zoals in het bestemmingsplan Elshof-Zuid is vastgelegd, is dat geluidgevoelige bestemmingen zodanig dienen te worden geprojecteerd dat wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit en de Wet geluidhinder.

Zoneplichtigheid

De breedte van de wettelijke geluidzone is afhankelijk van het vastgestelde geluidproductieplafond. De bepaling van de wettelijke zone staat beschreven in het Besluit geluidhinder artikel 1.40.

Grenswaarden

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in nieuwe en bestaande situaties. Het voorliggend onderzoek heeft betrekking op het regime 'nieuwe situatie' langs een bestaande spoorweg. De betreffende grenswaarden zijn opgenomen in het Besluit geluidhinder. Per 1 juli 2012 wordt de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï ontleend aan het geluidproductieplafond, zoals is opgenomen in het Geluidregister voor hoofdspoorwegen. Bij de toetsing dient van de geluidbelasting aan de normen van de Wet geluidhinder uitgegaan te worden van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Indien deze grenswaarde niet wordt overschreden, zijn verdere geluidprocedures niet nodig. Bij overschrijding van de maximale toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB dienen in eerste instantie mogelijke maatregelen onderzocht worden. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend blijken te zijn, kan een hogere waarde verleend worden tot 68 dB.

Toetsing

Uit de verkregen resultaten blijkt dat het plangebied zich volledig binnen de 0- 55 dB contour van railverkeer bevindt. Hiermee wordt aangetoond dat de grenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden ter hoogte van het plangebied. De geluidcontouren zijn op onderstaande afbeelding weergegeven. Aangezien de grenswaarde niet wordt overschreden, zijn verdere aanvullende geluidprocedures niet nodig.



Figuur 3.3 - Geluidsbelasting railverkeer plangebied Elshof-Zuid fase 2

Conclusie

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) ten gevolge van het spoor wordt binnen het plangebied niet overschreden derhalve zijn verdere geluidprocedures niet nodig

Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde voor uitwerking zoals in artikel 10.2, sub c van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is bepaald. Het akoestisch lawaai vanuit railverkeer staat de uitvoering van het uitwerkingsplan niet in de weg.

3.6 Water

Voor het gehele plangebied van Elshof-Zuid is een watertoets uitgevoerd, waarin ook dit deelgebied fase 2 is meegenomen. Deze watertoets is verder gespecificeerd voor fase 2 en afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkwantiteit

In fase 2 wordt geen bestaand water gedempt. In fase 2 wordt verhard oppervlak (daken en wegen) aangelegd waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ten tijde van de realisatie van fase 1 is er in samenspraak met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier extra water gegraven in de vorm van een waterverbinding door Elshof-Zuid. In de afgegeven watervergunning is het aantal extra vierkante meters wateroppervlakte opgenomen in een zogenaamde waterboekhouding. Na fase 1A, 1B en 1C resteerde er nog circa 2.300 m² wateroppervlakte in de waterboekhouding. Ook de watercompensatie van fase 2 wordt verdisconteerd met de waterboekhouding. Met de realisatie van fase 2 resteert er nog circa 1.100 m². Tevens wordt water gegraven door het verbreden van de watergang aan de oostzijde van het plan (tussen het plangebied en de Ruysdaellaan). Voor het graven van water wordt een watervergunning bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangevraagd.

Binnen het totale plangebied van Elshof-Zuid is een pomp aanwezig voor het inlaten van water in de waterloop aan de achterzijde van de woningen aan de Nieuweweg. In overleg met HHNK is besproken dat deze pomp in de toekomst wordt verwijderd en de waterloop ter plaatse wordt aangesloten op het omringende oppervlaktewatersysteem. De ontwikkeling van Elshof-Zuid, fase 2 is ten zuiden hiervan gelegen, maar er dient binnen het totale plan rekening mee te worden gehouden.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Uitgangspunt is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken gescheiden worden. Het plan voorziet in de nieuwbouw van 72 woningen waarbij 100% van het hemelwater direct wordt afgekoppeld naar de bestaande- en nieuw te graven watergangen binnen het plangebied. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. De gemeente draagt zorg voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater.

Ruimtelijke adaptatie

In de toekomst worden weersomstandigheden toekomst extremer. Er komen meer grote regenbuien, maar ook periodes waarin water schaars wordt en droogte optreedt. De gemeente en ontwikkelaars zijn zich bewust van de veranderende weersomstandigheden en het belang van ruimtelijke adaptatie. Tijdens de inrichting van het plan worden daarom daar waar mogelijk dan ook adaptieve maatregelen getroffen (zoals het treffen van waterdoorlatende verharding in de openbare ruimte).

3.7 Verkeer en parkeren

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' en de gemiddelde kengetallen van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Elshof Zuid fase 2 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-een-kapwoningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen en voor rij- en hoekwoningen 2,0 parkeerplaatsen.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor bouwen dient te worden aangetoond dat dat het plangebied voorziet in voldoende parkeervoorzieningen. In artikel 7.1 van de planregels is dit geborgd.

3.8 Duurzaamheid

Elshof-Zuid fase 2 wordt aardgasvrij ontwikkeld. De te realiseren woningen krijgen geen gasaansluiting. De woningen worden door middel van een warmtepomp voorzien van warmte. Het betreft een warmtepomp die warmte aan de buitenlucht onttrekt of een warmtepomp die warmte uit de aarde haalt. Voor zo ver het warmtepompen betreft die in de buitenlucht worden geplaatst, wordt de geluidsbelasting zo veel als mogelijk voorkomen door de warmtepomp in een geluidsreducerende omkasting te plaatsen.

Ook wordt zowel qua dakoppervlak als oriëntatie rekening gehouden met de mogelijkheid om via pv-panelen bewoners zelf stroom op te laten wekken. In principe is oriëntatie op elke windrichting mogelijk, al bieden zuid, zuidwest, west, en zuidoost georiënteerde daken het meeste rendement voor het opwekken van zonne-energie met pv-panelen.

3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Betekenis voor Elshof Zuid fase 2

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid'. Op het plangebied rust een nader uit te werken woonbestemming. Deze uitwerkingsregels bieden ruimte aan maximaal 228 woningen binnen het gehele plangebied voor Elshof-Zuid. Strikt genomen voorziet deze uitwerkingsplicht, mits conserverend uitgewerkt (niet meer dan 228 eenheden), niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee niet Ladderplichtig.

Met voorliggend plan Elshof-Zuid fase 2 komt het totaal aantal woningen (inclusief de fasen 1, 1B en 1C) uit op 170 eenheden. In beginsel is dit plan daarmee niet Ladderplichtig. Wel dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en in dat kader dient nut en

noodzaak te worden onderbouwd. Daarom wordt ook ten aanzien van dit plan zo dicht mogelijk bij de principes van de Ladder gebleven.

Behoeft

De provincie Noord-Holland streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij volgens de ambities van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De gemeente Hollands Kroon maakt samen met de gemeenten Texel, Den Helder en Schagen onderdeel uit van de RAP-regio Kop van Noord-Holland.

De afspraken uit het RAP 2017-2020 zijn gebaseerd op de provinciale woningbouwprognose. Onderstaande tabel geeft deze prognose weer. De prognose van de provincie laat zien dat de bevolking in de Kop tot 2030 een kleine groei heeft en op de lange termijn (tot 2040) een algehele daling laat zien van de bevolking. Voor Hollands Kroon is de verwachting dat in de periode 2017-2040 behoefte is 1.500 extra woningen.

Woningbehoefte 2017-2040	ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Den Helder	27.000	100	100	-200	-1.400	25.600
HollandsKroon	20.300	500	1.200	1.600	1.500	21.800
Schagen	20.200	400	900	1.200	1.100	21.300
Texel	6.100	200	300	200	-100	6.000
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800

Figuur 3.4 - provinciale woningbehoefte prognose 2017

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) worden de woningbehoefte verdeeld per kern. Ingediende woningbouwplannen worden getoetst op basis van door de regio vastgestelde objectieve kwaliteitscriteria. Wanneer een plan op kwaliteit positief wordt beoordeeld en past binnen de kwantitatieve aantallen, wordt een woningbouwplan opgenomen in het KWP. Dit resulteert in een gezamenlijk en dynamisch overzicht van woningbouwplannen tot 2020 en na 2020.

Elshof Zuid fase 2 is onderdeel van de totale ontwikkeling van Elshof Zuid, een nieuw woongebied ten westen van de kern Anna Paulowna. De uitbreiding van het dorp is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte op te vangen en mensen met een binding met het dorp de gelegenheid te bieden terug te keren. De realisatie van 72 woningen binnen het uitwerkingsgebied Elshof Zuid fase 2 is in het KWP opgenomen. Dit betekent dat binnen de regio overeenstemming bestaat dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau er behoefte is aan de toevoeging van deze woningen.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan Elshof-Zuid op de gronden van het plangebied 'Elshof-Zuid fase 2' reeds een stedelijke functie mogelijk is, valt Elshof-Zuid fase 2 ook binnen

bestaande stedelijk gebied. Daarnaast blijkt dit ook uit het feit dat de totale ontwikkeling van Elshof-Zuid een logische uitbreiding is van het dorp Anna Paulowna tussen de buurten Kleine Sluis en Spoorbuurt en de sportvoorzieningen op het Kleine Sluis Complex.

Conclusie

Het onderhavige uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Dit past binnen de gemaakte regionale afspraken. De woningaantallen en het woonmilieu van Elshof-Zuid fase 2 sluit aan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen de gemeente en de regio.

3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2). Onder deze activiteit valt ook de bouw van woningen. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.- (beoordelings)plicht. Dit uitwerkingsplan Elshof Zuid fase 2 omvat maximaal 72 woningen. Het oppervlak van het plangebied is circa 3 hectare. Daarmee ligt het plan ruim onder de plandrempels zoals genoemd bij activiteit D11.2 (oppervlak van 100 hectare, 2.000 woningen en/of 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak). De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect.

Toetsing

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.

1. Kenmerken van het project	Elshof-Zuid fase 2 Het project omvat de realisatie van een nieuwe woonwijk. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een uitwerkingsplan, met directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r..
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Activiteit D11.2 uit Besluit m.e.r.. Drempelwaarden zijn: 1°. Een oppervlakte van 100 hectare of meer; 2°. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of; 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Dit initiatief omvat: 1°. Circa 3 hectare; 2°. Circa 72 woningen; 3°. Geen bedrijven. Conclusie: het project blijft onder de drempelwaarden. Daarom is voor dit project geen 'formele' m.e.r.-beoordeling maar een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling nodig.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen projecten bekend waarmee cumulatieve effecten kunnen ontstaan.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen ⁶	Bij de aanleg van Elshof-Zuid fase 2 wordt gebruik gemaakt van vernieuwbare natuurlijke hulpbronnen zoals hout, glas, (bak)steen en grond. Deze hulpbronnen worden grotendeels van buiten het plangebied aangevoerd. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen ⁷	Bij de aanleg van Elshof-Zuid fase 2 komt bouwafval vrij en is sprake van emissie van bouwverkeer. Afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase betreft o.a. huishoudelijk afval. (Bouw)afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen.
Verontreiniging en hinder	<u>Verontreiniging:</u> De verkeersaantrekkende werking kan leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal verder niet leiden tot een andere vorm van verontreiniging.

⁶ Toelichting: Van gebruik van natuurlijke hulpbronnen kan sprake zijn als een ontwikkeling gevolgen heeft voor op, of in de nabijheid van, de locatie aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Denk bijvoorbeeld aan de onttrekking van grondwater of het delven van grondstoffen zoals zand of klei. Ook het kappen van bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen valt hieronder. Dit criterium is vooral van belang bij industriële activiteiten.

⁷ Afvalstoffen zijn stoffen (preparaten of voorwerpen) waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen (artikel 1.1, lid 1 Wet milieubeheer). Nadelige milieugevolgen kunnen ontstaan bij het vrijkomen van gevaarlijke afvalstoffen.

	<u>Hinder:</u> Tijdens de aanleg kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden verkeershinder en geluidhinder optreden. In de gebruiksfase zal Elshof-Zuid fase 2 leiden tot een permanente verkeersaantrekkende werking. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen op de toeleidende wegen en tot een extra parkeerbehoefte. Er van uitgaande dat per wooneenheid maximaal 7 motorvoertuigen per dag ontstaan wordt de maximale verkeersaantrekkende werking voor deze ontwikkeling geraamd op circa 500 motorvoertuigen per etmaal. Een groot deel van deze motorvoertuigen zullen de wijk via de N249, Randweg, Grasweg, Graslaan en de wijkontsluiting van Elshof-Zuid (zogenaamde 'stemvork') benaderen. De verkeersaantrekkende werking kan tevens leiden tot geluidhinder voor omwonenden in de omgeving.
Risico voor ongevallen	Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen.
2. Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Het plangebied is in gebruik als grasland. Aan de noordzijde van het gebied ligt het reeds in ontwikkeling zijnde Elshof-Zuid fase 1C. Ten oosten van het plangebied loopt de Ruysdaellaan en begint de wijk Kleine Sluis. Ten zuiden grenst het plangebied aan de woningen van de Graslaan. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de nog te ontwikkelen gronden voor Elshof-Zuid fase 3.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Wat betreft natuurlijke hulpbronnen wordt enkel grond gebruikt en verplaatst.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurlands, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het gebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Gelet op de relatief grote afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn directe effecten zoals verdroging, vernatting, optische verstoring, licht- en geluidsverstoring zijn op voorhand uitgesloten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN- en/of Weidevogelleefgebieden, waardoor ruimtebeslag op voorhand is uitgesloten. Effectindicatoren en/of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken zijn tevens op voorhand uitgesloten gelet op de relatief grote afstand tot NNN- en Weidevogelleefgebieden. Er is geen noodzaak voor het volgen van een nadere procedure in de vorm van een 'nee, tenzij-toets'. Er zijn geen soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregel die beschermd

	zijn onder de Wet natuurbescherming en die mogelijkwerijs negatief beïnvloed worden. Tijdens de uitvoeringsfase dient men rekening te houden met de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen. Alle vogelnesten zijn gedurende deze periode beschermd. Echter, afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden kan deze periode eerder of later beginnen en eindigen. Van belang is dat broedende vogels niet zodanig opzettelijk verstoord worden, dat de gunstige staat van instandhouding van de soort in het geding komt.. Het plangebied kent geen archeologische of cultuurhistorische waarde en ligt niet binnen grondwaterbeschermingsgebied. Andere gevoelige gebieden liggen niet in of op korte afstand van het plangebied.
Op basis van (1.) de kenmerken en (2.) de plaats van het project zijn de volgende mogelijk belangrijk nadelige gevolgen naar voren gekomen: • verontreiniging/hinder als gevolg van verkeersaantrekkende werking; Op deze gevolgen wordt bij '3. Kenmerken van het potentiële effect' ingegaan. Overige belangrijk nadelige gevolgen zijn niet te verwachten.	
3. Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	In alle gevallen zullen potentiële effecten lokaal optreden, in of direct aangrenzend aan het plangebied. Hinder voor omwonenden beperkt zich tot de omliggende woningen/woonwijken.
Grensoverschrijdend karakter	Er zijn geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	<u>Verkeersaantrekkende werking:</u> De ontwikkeling leidt tot een verkeersaantrekkende werking. De woonwijk krijgt een aansluiting op de Grasweg/Randweg, waarop het verkeer kan worden afgewikkeld. Aan de noordzijde kan het verkeer worden afgewikkeld via Pionierskruid en de Sportlaan. De verkeersaantrekkende werking kan tevens leiden tot geluidhinder voor omwonenden. Uit een uitgevoerde quickscan naar de geluidsbelasting van het wegverkeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB op één perceel van het plangebied wordt overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van L_{den} 63 dB niet. Op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid is aanvraag van hogere waarden mogelijk en kan door middel van reguliere bouwkundige voorzieningen aan de woningen een binnenniveau van ten hoogste 33 dB gerealiseerd worden. De verkeersaantrekkende werking kan leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een berekening die in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd blijkt dat als gevolg van het

	plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate'⁸ verslechtert. De volgende categorieën van gevallen zijn aangewezen als plannen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging: • Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg; • Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen; • Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² bij minimaal ontsluitingsweg; • Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² bij minimaal twee ontsluitingswegen. Elshof-Zuid fase 2 blijft ruim onder de normen van woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. <u>Effecten op aanwezige diersoorten:</u> In het plangebied zijn mogelijk verschillende diersoorten aanwezig. Het verkennende natuuronderzoek toont aan dat effecten hierop zoveel mogelijk kunnen worden beperkt door in de aanlegfase mitigerende maatregelen te treffen. <u>Conclusie:</u> De effecten zijn relatief beperkt en door het nemen van (mitigerende) maatregelen op te lossen of in voldoende mate te beperken.
Waarschijnlijkheid effect	Tijdens de aanlegfase zal er voor omwonenden overlast ontstaan door bouwverkeer en aanlegwerkzaamheden. Overlast door de verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase wordt niet verwacht om dat het grootste deel van de motorvoertuigen de wijk zullen benaderen via de de N249, Randweg en Grasweg. Er is niet of nauwelijks sprake van verslechtering van het akoestisch leefklimaat als gevolg van het de woningbouwontwikkeling Elshof Zuid fase 2. Voor wat betreft de geluidsbelasting op het plangebied zelf is een aanvraag hogere waarden mogelijk en kan door middel van door middel van reguliere bouwkundige voorzieningen aan de woningen een binnenniveau van ten hoogste 33 dB gerealiseerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit draagt de realisatie van het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de

⁸ Wanneer sprake is van 'niet in betekende mate' (NIBM) is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen).

	luchtkwaliteit. Het betreft hier een plan met maximaal 72 woningen en 1 ontsluitingsweg. Dit is ruim onder de norm van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. Effecten op (beschermde) diersoorten worden gelet op het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek en met in achtneming van de voorgestelde maatregelen, niet verwacht.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	De aanlegfase levert tijdelijke effecten op (verkeer, geluid, licht en trillingen). Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer (m.n. geluid en luchtkwaliteit) De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt zijn voor wat betreft geluid eventueel verder te beperken door het (waar nodig) nemen van gevelvoorzieningen.
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 Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied, fase 2, juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan. 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. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

4.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 4.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de mogelijkheden en beperkingen zijn.

4.3 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

Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit uitwerkingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer
- Wonen

Omdat het hier gaat om een uitwerkingsplan, is er 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 afwijkingsmogelijkheden 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.

Artikel 3 Groen

Deze bestemming is bedoeld voor groenvoorzieningen, waarbij ook paden en speelvoorzieningen mogelijk zijn. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Wat onder 'gebouw' wordt verstaan, is in de begripsbepalingen in artikel 1 opgenomen.

Artikel 4 Verkeer

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen en woonstraten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen. Maar hier zijn ook groenvoorzieningen en speelvoorzieningen mogelijk. Er mogen zowel gebouwen, als bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 5 Wonen

Er is gekozen voor een flexibele planregeling binnen deze bestemming. 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.

Op de gronden met deze bestemming zijn qua woningtypen uitsluitend aaneen gebouwde, twee aaneen gebouwde en vrijstaande woningen toegestaan. Dat wil zeggen: vrijstaande, twee-onder-één-kap en rijwoningen. Gestapelde woningbouw is uitgesloten. Dit blijkt ook uit de maximale hoogte die is toegestaan: 6 meter voor de goot en 11 meter voor de kap.

Het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is op de verbeelding weergegeven. Naast het wonen, zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor 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, de woningen, zijn bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan. Hiervoor zijn regels opgenomen in de bouwregels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel 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 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er

wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene bouwregel: een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels. In geval van bijzondere omstandigheden of als op een andere geschikte wijze in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien, kan hiervan worden afgeweken, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden regels gesteld aan het gebruik die gelden voor alle bestemmingen in dit uitwerkingsplan.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om af te wijken van het uitwerkingsplan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Artikel 11: Overgangsregels

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

Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het uitwerkingsplan aan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van een bestemmingsplan, of in dit geval uitwerkingsplan, een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 6 toegelicht.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemeente Hollands Kroon heeft met BPD een exploitatieovereenkomst gesloten. De ontwikkelende partij draagt alle kosten en risico's die met de herontwikkeling zijn gemoeid. Tevens is een separate planschadeovereenkomst gesloten voor dit uitwerkingsplan, waarmee is geborgd dat eventuele planschade niet voor rekening van de gemeente komt. De gemeente acht BPD in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen.

6 Procedure

6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

In artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat op de voorbereiding van een uitwerkingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 6 juli 2018 tot en met 16 augustus 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is geen zienswijze ingediend.

6.2 Beroep

Na publicatie van de vaststelling geldt een beroepstermijn van zes weken, waarbij belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, in beroep kunnen gaan tegen het plan. Na de beroepstermijn treedt het uitwerkingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Elshof Zuid fase 1 te Anna Paulowna, Grontmij Nederland B.V., 5 september 2011
2. Verkennend natuuronderzoek Elshof Zuid 2018 te Anna Paulowna, definitief, SWNL0226831, Sweco Nederland B.V., 5 juni 2018
3. Akoestisch onderzoek Elshof Zuid fase 2, definitief, SWNL0224719, Sweco Nederland B.V., 31 mei 2018