

De Groenhof Breezand – 1^e herziening

Bestemmingsplan

gemeente	Hollands Kroon
IMRO-code	NL.IMRO.1911.BPDGBhz0001-ON01
versie	Ontwerp
datum	20 september 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3	Nationaal waterbeleid	11
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.1	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK)	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	13
3.4.2	Woonvisie Hollands Kroon.....	13
3.5	Conclusie beleidskader.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.2	Bodem.....	15
4.3	Natuur	16
4.4	Water.....	17
4.5	Verkeer en parkeren	18
4.6	Geluid wegverkeer	18
4.7	Luchtkwaliteit.....	19
4.8	Externe veiligheid.....	19
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.10	Duurzaamheid.....	20
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	21
4.12	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Planregels	23
5.3	Handhaafbaarheid	25
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	26
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Participatie en vooroverleg	27
7.2	Procedure.....	27

REGELS	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 3 Sport - IJsbaan	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 4 Tuin	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 5 Verkeer - Verblijf	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 6 Water	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 7 Wonen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3 Algemene regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 8 Anti-dubbelregel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 9 Algemene bouwregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 12 Overgangsrecht	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Artikel 13 Slotregel	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ten zuidoosten van de kern van Breezand ligt de woningbouwlocatie De Groenhof. Binnen dit gebied zijn de afgelopen jaren diverse woningen gebouwd. Binnen het geldende bestemmingsplan De Groenhof Breezand kunnen maximaal 128 woningen worden gerealiseerd. Het gebied biedt ruimte voor meer woningen waarmee invulling kan worden gegeven aan de woningbehoefte zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen is om in het gebied in totaal 172 woningen te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling van meer dan 128 woningen is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de extra woningen binnen het plangebied planologisch mogelijk worden gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

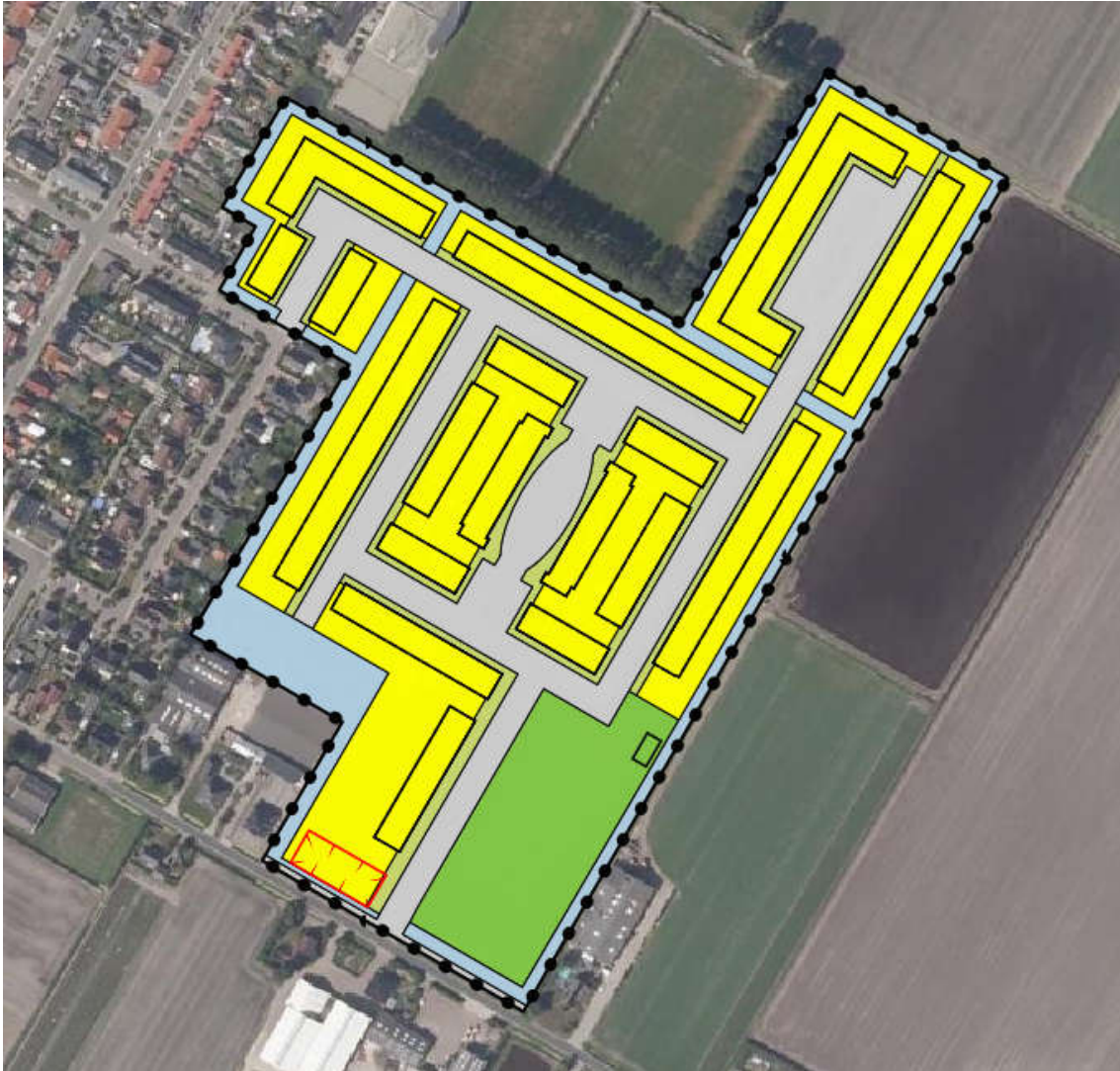
Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Breezand. In afbeelding 1.1 is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan De Groenhof, vastgesteld op 21 maart 2011 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Anna Paulowna. In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen Sport – IJsbaan, Verkeer – Verblijf, Water en Wonen opgenomen. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen vastgelegd. In totaal bedraagt het maximaal 128 woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied geldt aan de Wallerweg een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan hier maximaal 4 woningen kunnen worden toegevoegd. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 10,5 meter. De dakhelling mag niet minder dan 30 graden en niet meer dan 60 graden bedragen.



Afbeelding 1.2: Bestemmingsplan De Groenhof (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen ontwikkeling om 172 woningen te realiseren is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het maximum aantal van 128 woningen wordt overschreden en een deel van deze woningen is buiten de bouwvlakken voorzien.

Naast de hiervoor genoemde bestemmingsplannen gelden ter plaatse van het plangebied ook twee paraplubestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een nieuwe definitie van wonen opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. In het paraplubestemmingsplan 'facetplan – logies' is een nieuwe definitie van 'logies' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de kern van Breezand aan de westzijde, de voetbalvelden van voetbalvereniging ZAP en een agrarisch perceel aan de noordzijde, de Wallerweg aan de zuidzijde en agrarische percelen aan oostzijde.

Het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 128 woningen ging uit van 104 vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Binnen het plangebied zijn in de afgelopen jaren 89 woningen gebouwd. Daarnaast geldt voor 12 woningen dat deze in aanbouw zijn of de voorbereidingen hiervoor worden getroffen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie

Ten behoeve van het woningbouwplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld¹. In dit beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteedt aan de ruimtelijke inpassing van de nieuwe wijk in de omgeving. Het stedenbouwkundige plan gaat er van uit dat de oorspronkelijke dorpsstructuur wordt doorgezet in de nieuwe uitbreiding. Op die manier behoudt het dorp zijn eenheid en zal de nieuwbouw zich voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur.

2.2 Toekomstige situatie

Het geldende bestemmingsplan staat maximaal 128 woningen toe. Daarnaast kunnen aan de Wallerweg maximaal 4 woningen worden toegestaan op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het totaal komt hiermee op 132.

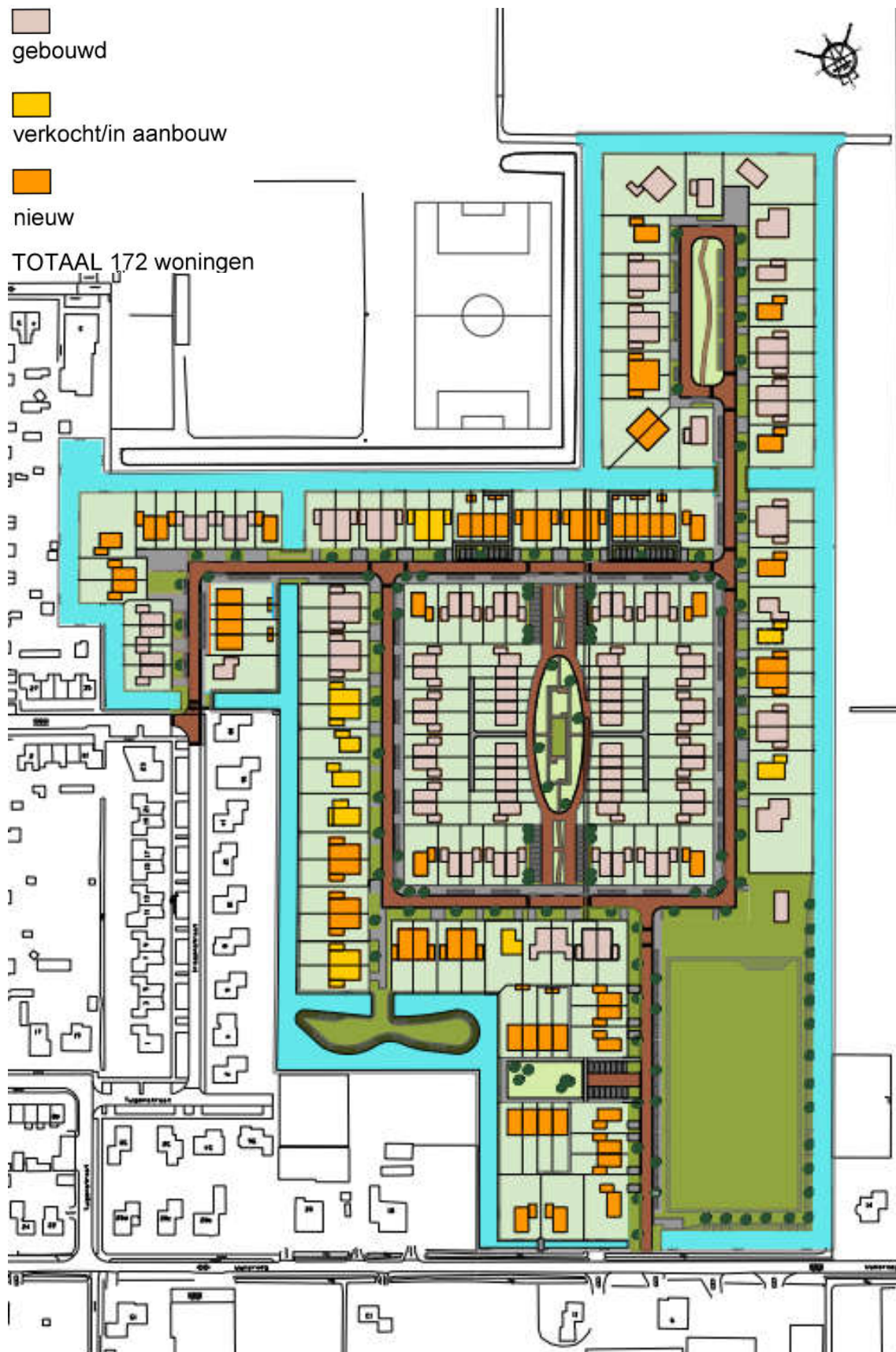
Het voornemen is om in het plangebied in totaal 172 woningen te realiseren. Het actuele programma binnen het totale plangebied bedraagt:

- Vrijstaande woningen / vrije kavels: 31
- Twee-onder-éénkapwoningen: 96
- Rijwoningen: 45

Met deze herziening van het plan wordt meer diversiteit in het woningbouwplan aangebracht waarmee wordt ingespeeld op de woningbehoefte van meerdere doelgroepen. De stedenbouwkundige hoofdstructuur, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, blijft ongewijzigd. De actuele ontwerptekening is op afbeelding 2.2 weergegeven.

De extra woningen worden hoofdzakelijk toegevoegd binnen de bestaande bouwvlakken. Aan de zuidzijde van het plangebied worden daarnaast twee rijen van 4 rijwoningen buiten de bouwvlakken gerealiseerd. Twee woningen die aan de Wallerweg met een wijzigingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan, komen met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan.

¹ Beeldkwaliteitsplan en Stedenbouwkundig plan Breezand-Zuid, BBHD Architecten, 12 juni 2007



Afbeelding 2.2: Ontwerptekening

3 Beleid

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 (NOVI)*

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 zullen 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 44 woningen extra woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de 128 woningen die het bestemmingsplan nu al toestaat. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige

kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.2 is dit toegelicht. Er is sprake van bestaand stedelijk gebied.

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 en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. 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 voorraadbeheer, 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 Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

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 4.4 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 hoofddoelstelling 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. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie 3.3.2). Binnenkort wordt deze opgevolgd door het Regionaal woonakkoord Kop Noord-Holland.

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, overstroming, 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 duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.10) 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.

3.3.1 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KwK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben eind 2020 overeenstemming bereikt over het actuele Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2030.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KwK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de langetermijnambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal 5.000 extra woningen te realiseren.

Betekenis voor het project

Het project 'Groenhof Zuid' is in het kader van het KwK regionaal afgestemd.

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 woningbouw binnen het onderhavige plangebied in Breezand is opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals afgesproken in het KWK. Met de toevoeging van 44 woningen blijft de stedenbouwkundige hoofdstructuur van het woningbouwplan ongewijzigd. 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.

Betekenis voor het project

De woningbouw in het plan De Groenhof geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod. Er worden onder andere rijwoningen in het betaalbare koop-segment en levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

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

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

In de gemeentelijke Omgevingsvisie zijn de archeologisch waardevolle gebieden binnen de gemeente opgenomen. De gronden in het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag te melden.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig die beschermd moeten worden.

4.2 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

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie aan dat de gronden voldoende onderzocht zijn. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal zonedig een actueel verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 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 quickscan natuur² uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 2,5 kilometer van het Natura 2000-gebied de Waddenzee. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Bij de realisatie en het gebruik van de woningen is sprake van stikstofemissie. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht. Om die reden is er enkel een stikstofberekening voor de gebruiksfase uitgevoerd³. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden en ook niet in of in de nabijheid van Bijzonder Provinciaal Landschap.

Soortenbescherming

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huisemus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

In het onderzoeksgebied kunnen beschermde amfibieën voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrictlijn. Het gaat om de Rugstreeppad. Als er werkzaamheden aan de (oevers van) watergangen zijn voorzien, zijn negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten. Dergelijke werkzaamheden zijn niet voorzien.

² Quickscan natuur De Groenhof te Breezand, Van der Goes en Groot BV, 30 november 2021

³ Stikstofberekening De Groenhof Breezand, DNS Planvorming BV, 22 december 2021

Teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.

In de bebouwing in het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen niet worden verstoord.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 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 (Waterplan) opgesteld. In het Waterplan is de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier opgenomen. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. In paragraaf 3.1.3 is reeds ingegaan op het nationaal waterbeleid en in paragraaf 3.2.2 op de provinciale Omgevingsverordening NH2020.

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

In 2010 is ten behoeve van het bestemmingsplan De Groenhof een watertoets opgesteld welke is afgestemd met HHNK. In de watertoets is aangegeven dat als gevolg van de toename aan verharding en te dempen water in totaal 6.028 m² aan te graven wateroppervlak nodig is. Hierbij is uitgegaan van een compensatiepercentage van 17,7% van de toename aan verhard oppervlak. Het totale gegraven wateroppervlak bedraagt 12.560 m². Dit betekent dat er een overmaat van 6.532 m² aan open water is gegraven.

De toename van het aantal woningen in het plangebied zal mogelijk leiden tot een beperkte toename aan verhard oppervlak ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Gelet op de overmaat aan gegraven water binnen het plan, leidt dit niet tot extra compenserende maatregelen.

Het actuele plan is in het kader van de digitale watertoets voorgelegd aan HHNK. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor

kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

4.5 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

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Uitgaand van 8 autoverkeersbewegingen per woning per dag, leidt de toename van 44 woningen tot een verkeerstoename van circa 350 motorvoertuigen per dag. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede wijze af te wikkelen.

Parkeren

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Het plangebied in Breezand valt binnen het gebied 'rest bebouwde kom' met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor vrijstaande woningen betekent dat minimaal 2,3 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, voor twee-onder-één-kapwoningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen en voor rij- en hoekwoningen 2,0 parkeerplaatsen. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

4.6 Geluid wegverkeer

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Betekenis voor het project

Het plangebied valt binnen de geluidzone van de Wallerweg (50/60 km/u), Crocussenstraat (50 km/u), Tulpenstraat (50 km/u), Hyacintenstraat (50 km/u), Narcissenstraat (50 km/u) en de Zandvaart (50 km/u). Daarnaast zijn er een aantal relevante wegen gelegen binnen de 30 km/uur zone. In het akoestisch onderzoek⁴ zijn deze wegen alleen meegenomen in het kader van het bepalen van de cumulatieve geluidsbelasting.

Een hogere waarde is nodig voor enkele beoogde woningen direct aan de Wallerweg. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht en het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de overige gezoneerde wegen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze wegen is een hogere-waardeprocedure niet aan de orde.

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, 16 maart 2022

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt afhankelijk van de precieze positionering van de woningen ten hoogste 60 dB. De cumulatieve geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.7 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;
- 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 getalmatige 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.

4.8 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

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van het LPG-station aan de Wijdenes Spaansweg.. De Risicokaart geeft aan dat buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen niet aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.9 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

In het bestemmingsplan De Groenhof is reeds een afweging gemaakt met betrekking tot het toestaan van woningbouw in relatie tot bedrijven en functies in de omgeving. Ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan was aan de overzijde van de Wallerweg een loonbedrijf aanwezig. Deze bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd.

4.10 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Duurzaamheid krijgt op verschillende aspecten aandacht in het plan op stedenbouwkundig niveau en door de realisatie van energiezuinige woningen en duurzaam bouwen. Duurzame voorzieningen die worden gerealiseerd op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit het toevoegen van groen in het plangebied waarmee wordt bijgedragen aan de klimaatadaptatie. Twee bestaande beuken blijven behouden.

Aardgasvrij bouwen is inmiddels de wettelijke norm. Vanaf 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.

4.11 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 15 hectare en de bouw van 44 woningen in aanvulling op de 128 woningen die al planologisch zijn toegestaan (en grotendeels al gebouwd zijn). 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	Braakliggend
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 en mitigerende maatregelen voor de rugstreeppad 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 gebieden 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.

4.12 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de relevante milieu- en omgevingsfactoren geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling 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 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.

De planopzet is gelijk aan het geldende bestemmingsplan De Groenhof.

5.2 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

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Sport – IJsbaan

De bestemming 'Sport – IJsbaan' geldt voor het grasveld dat aan de zuidoostkant van het plangebied ligt. Op dit grasveld mag een natuurijsbaan worden gerealiseerd. Daarvoor mogen ook lichtmasten en een klein gebouwtje worden gebouwd. Verder mag dit grasveld gebruikt worden voor onder andere beweiding, speelvoorzieningen en mogen er evenementen worden georganiseerd. Een evenement mag ten hoogste 14 dagen duren.

- Artikel 4: Tuin

De bestemming 'Tuin' geldt voor de aan de straat gelegen tuinen bij woningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers en entreepartijen. Dit is zo geregeld om te voorkomen dat voortuinen volgebouwd worden en het straatbeeld veranderd.

- Artikel 5: Verkeer – Verblijf

De bestemming 'Verkeer – Verblijf' ziet op de woonstraten in de woonwijk. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De bestemming 'Water' ziet op het water dat rondom de wijk zal worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is ook het aanwezige speeleiland opgenomen.

- Artikel 7: Wonen

De bestemming 'Wonen' behelst het grootste gedeelte van het plangebied. Er zijn binnen deze bestemming in totaal maximaal 172 woningen toegestaan. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken zijn vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen toegestaan. De hoeveelheid woningen per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. Dit geldt ook voor de maximale goot- en bouwhoogtes. Ondergeschikt aan het wonen zijn binnen deze bestemming ook onder voorwaarden een beroep of bedrijf aan huis en bed & breakfast toegestaan.

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: Anti-dubbeltelregel

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 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en verboden gebruik. Tevens is in deze regels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

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.

5.3 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 initiatiefnemer van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. 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

Voor belangen van omwonenden is slechts sprake van beperkte wijzigingen. Om die reden heeft geen participatie plaatsgevonden over het actuele woningbouwplan. Een ieder is in de gelegenheid op te reageren op het ontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 7.2).

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.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. 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 bestuursrechtspraak Raad van State.