

Uitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 1B

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 16 augustus 2016

Verantwoording

Titel : Uitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 1B

Subtitel :

Projectnummer : 335987

Referentienummer : GM-01

Revisie :

Datum : 16 augustus 2016

Auteur(s) : F. Sinoo

E-mail adres : fiona.sinoo@grontmij.nl

Gecontroleerd door : M. Romijn

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : R. Krom

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	9
2.1 Masterplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundigplan	9
2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting	10
3 Milieu- en omgevingsaspecten	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Geluid	13
3.3 Water	14
3.4 Bodem	14
3.5 Archeologie	14
3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.7 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	16
4 Juridische planbeschrijving	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Verbeelding	17
4.3 Planregels	18
5 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Economische uitvoerbaarheid	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6 Procedure	21
6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	21
6.2 Beroep	21

TOELICHTING

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Elshof-Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2013, en is daarin 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.

Tevens geldt in een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

De ligging van het plangebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is in figuur 1.2 weergegeven.



Figuur 1.2 Ligging plangebied ten opzichte van vigerend bestemmingsplan (blauwe contour)

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 tweede uitwerking van het uit te werken woongebied zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Elshof-Zuid. In dit uitwerkingsplan worden maximaal 30 woningen mogelijk gemaakt. Op de eerder uitgewerkte gronden ten noorden van het plangebied (fase 1, locatie 2) zijn maximaal 17 woningen mogelijk gemaakt. Het totale aantal woningen in dat binnen de bestemming 'Woongebied – uit te werken' tot nu toe wordt mogelijk gemaakt komt daarmee op 47 woningen. Met dit uitwerkingsplan wordt (ruim) voldaan aan de norm voor het maximum aantal woningen onder b. Op de voorwaarde onder c wordt in paragraaf 3.2 ingegaan. Tot slot wordt in het gebied niet hoger gebouwd dan 11 meter, waarmee aan de voorwaarden onder d en e wordt voldaan. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

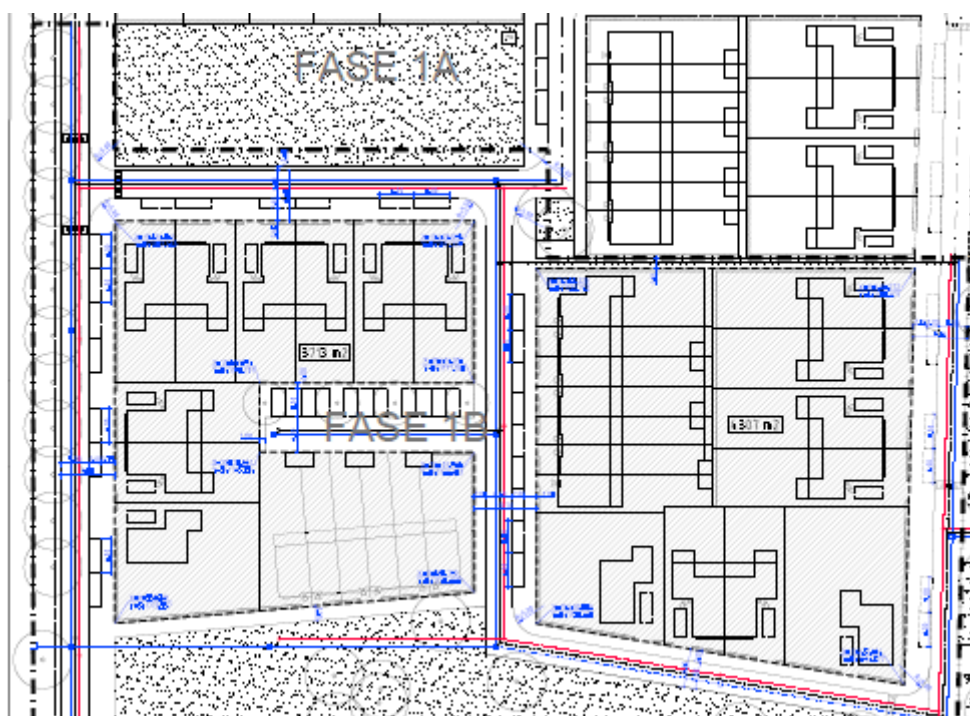
1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plan gegeven, waarbij in wordt gegaan op de nieuwe indeling van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod, waarna in hoofdstuk 4 het juridische deel (verbeelding en regels) van het uitwerkingsplan wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de uitvoerbaarheid van het plan en tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure die het plan volgt beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Masterplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundigplan

Voor Elshof-Zuid is een masterplan, beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundigplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. In het masterplan wordt vooral de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid vastgelegd. In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste woonmilieu nader omschreven. Het plangebied wordt volgens de principes van 'slow stedenbouw' gerealiseerd. Dit houdt in dat het gebied wordt verdeeld in deelgebieden waarbij faseerbaarheid en flexibiliteit cruciaal zijn. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.



Figuur 2.1 Uitsnede stedenbouwkundigplan

In het masterplan wordt slow stedenbouw beschreven als een ruimtelijke- en een ontwikkelstrategie volgens het principe van een schuifpuzzel. Het raamwerk van de schuifpuzzel is vastgelegd in het masterplan. Deze bestaat uit de hoofdontsluiting (stempork), 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 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.

Gehanteerde uitgangspunten op basis van Masterplan, beeldkwaliteitsplan en fase 1:

- Opbouw profielen zoals vastgelegd in Masterplan; eenzijdig langsparkeren
- Maatvoering profielen conform DO inrichting fase 1
- Parkeernorm alle woningen 1,8 conform masterplan en bestemmingsplan
- Correctie factor parkeren op eigen terrein volgens richtlijnen CROW
- Maatvoering bouwvolumes gelijk aan bouwvolumes fase 1
- Ruimte voor hagen overal langs openbaar gebied, inclusief rondom parkeren
- Voortuin aan woonstraatjes minimaal 4 meter, voortuin aan stemvork of hoofdgroenstructuur (centraal gelegen plantsoen) minimaal 2 meter.
- Rooilijn sprongen (minimaal 1 meter) tbv afwisselend beeld:
 - o Aandachtspunt bij stemvork oost (tov tweekappers fase 1 B)
 - o rijtje fase 2 niet in zelfde rooilijn als rij fase 1

Aandachtspunten beeldkwaliteit:

- Voordeur vrije kavels westelijk deel aan stemvork, vrijekavels oostelijk deel aan plantsoen.
- Vrijekavel op hoek stemvork en plantsoen (oostelijke hoek) is een architectonisch accent (eis in beeldkwaliteitsplan): afwijkend in architectuur, of in bouwvolume (plat of 3 lagen met kap) of in kleur (bij voorkeur zwart of wit). Daarnaast is de woning dicht op de erfgrans gesitueerd dan de burens: max 2 meter voor/zijtuin.
- Overige bebouwing dorps: zie warm kleuren pallet in beeldkwaliteitsplan.
- Erfscheidingen groen, zowel de lage als de hoge erfscheidingen aan het openbaar gebied.

2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting

Fase 1B is ontworpen volgens de hierboven genoemde principes. Fase 1 is in een buurtje dat een herkenbare eenheid vormt en een afgerond geheel is. Het is zelfvoorzienend met een eigen groen en speelplek, voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting zonder doodlopende straten.

Alle randen zijn 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 aan het open gebied. Het plantsoen vormt de groene overgang tussen het te bebouwen deel en de nog niet ontwikkelde delen. De zijde van de bebouwing wordt ingericht, de rest kan later in overleg met de bewoners, na de transformatie van 'buitentuin' naar 'binnentuin'.

Fase 1B kent een gemengd programma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Fase 1B biedt zowel rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen. Op deze wijze kan een gemêleerde gemeenschap ontstaan. Daarnaast ontstaat er meer variatie in bouwmassa, in korrel van de bebouwing, in hoogte en nokrichting van de bebouwing. Door het realiseren van het plantsoen als groene ontmoetingsruimte, hagen op alle erfafscheidingen aan het openbaar gebied en (ruime) voor- en zijtuinen is een groene wijk geborgd.

In fase 1B worden in totaal 30 woningen gerealiseerd. Het betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Per woning zal minimaal 1,8 parkeerplaats worden gerealiseerd waarbij voor vrijstaande, twee-onder-één-kap-woningen en rijhuizen met oprit maximaal één parkeerplaats op eigen terrein mag worden meegeteld. Op basis hiervan bedraagt de totale parkeerbehoefte in het gebied 54 parkeerplaatsen. Er zullen minimaal 18 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen zullen in openbaar gebied worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieu- en omgevingsaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In deze paragraaf wordt per milieu- en omgevingsaspect beschreven wat de mogelijke effecten zijn.

In het kader van het bestemmingsplan Elshof- Zuid zijn verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsfactoren uitgevoerd. Voor de aspecten bodem, natuur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en bedrijven en milieuzonering volstaat dit onderzoek en de in het bestemmingsplan per aspect opgenomen conclusie voor het uitwerkingsplan. Met betrekking tot het aspect bodem dient in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen een verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn. Voor wat betreft flora en fauna dient het dempen van sloten conform een Ecologisch Werkprotocol te worden uitgevoerd en dient bij de werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

In dit hoofdstuk wordt op basis van het bestemmingsplan Elshof-Zuid nader aandacht besteed aan de aspecten geluid, water en archeologie.

3.2 Geluid

Langs alle (spoor-)wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. 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.

Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt buiten de wettelijke geluidzone van de spoorweg Anna Paulowna-Schagen. Deze spoorweg heeft namelijk een geluidproductieplafond van 56 tot 61 dB, waar conform artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder een zone van 200 meter, aan weerszijden van het spoor, voor geldt. Het plangebied ligt op een afstand van circa 220 meter en toetsing aan de Wet geluidhinder is dus niet nodig.

Voor zowel de Nieuweweg en de Grasweg geldt eveneens een geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Het plangebied ligt op een afstand van circa 225 meter afstand van de Nieuweweg en op circa 280 meter afstand van de Grasweg. Ook de geluidzones van deze wegen liggen dus niet in het plangebied, waardoor toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is.

Op de wegen die in het plangebied worden aangelegd zal een 30 km-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 gebruikt.

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.

3.3 Water

Voor het gehele plangebied van Elshof-Zuid is een watertoets uitgevoerd, waarin ook dit deelgebied, fase 1B, is meegenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies van de watertoets van het gehele gebied Elshof-Zuid beschreven.

In de toelichting van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is aangegeven dat bij de nadere uitwerking de mogelijkheden dienen te worden verkend om zoveel mogelijk regenwater op een verantwoorde en duurzame manier direct af te voeren naar het oppervlaktewater. Hier wordt aan voldaan doordat voor fase 1 een 100% gescheiden stelsel wordt gerealiseerd. Het vuilwaterriool van fase 1b zal worden aangesloten op de riolering van het reeds gerealiseerde deel (fase 1a).

In fase 1b wordt geen bestaand water gedempt. In fase 1b wordt verhard oppervlak (daken en wegen) aangelegd waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ten tijde van de realisatie van fase 1a 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 de waterboekhouding. De watercompensatie voor fase 1b is al gerealiseerd maar dient te worden verdisconteerd met de waterboekhouding.

3.4 Bodem

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek, dat is aangehecht als bijlage 1, is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

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

De bodemkwaliteit is voldoende voor de woonfunctie en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.5 Archeologie

Bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat een deel van het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit deel heeft in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gekregen. Een deel van het plangebied voor dit uitwerkingsplan heeft deze dubbelbestemming, zie figuur 3.1.



Figuur 3.1: Deel van het plangebied met archeologische verwachtingswaarde (rood omlijnd)

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een Programma van Eisen¹ opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de werkzaamheden binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld, onder archeologische begeleiding plaats moeten vinden. Deze werkzaamheden zijn gebonden aan het Programma van Eisen.

3.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd.

De eerste stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. De tweede stap in de ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt voorzien binnen het bestaande stads- en dorpsgebied door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

¹ Archeologisch onderzoek Elshof Zuid te Anna Paulowna, Programma van Eisen Archeologische Begeleiding, Grontmij Nederland BV, 2 juni 2014

De ladder hoeft niet te worden doorlopen.² Maar in het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt er wel aandacht besteed aan de regionale behoefte oftewel de eerste trede van de ladder.

Dit uitwerkingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied mogelijk, hetgeen reeds voorzien is in het moederplan 'Elshof-Zuid'. Het voorliggende plangebied is onderdeel van de 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. Daarmee voldoet het plan aan de eerste stap van de ladder.

3.7 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Uit de bovenstaande paragrafen blijkt dat er geen belemmeringen uit oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten bestaan voor uitwerking van het plangebied.

² ABRvS van 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

4 Juridische planbeschrijving

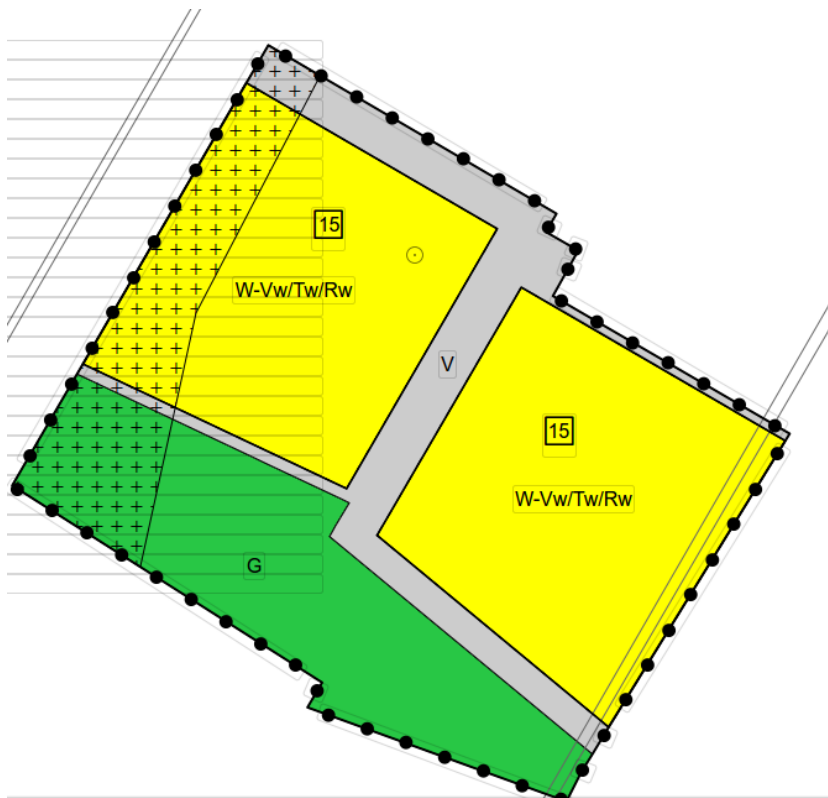
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied, fase 1B, 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. In figuur 4.1 is de verbeelding van dit uitwerkingsplan weergegeven.



Figuur 4.1 Verbeelding uitwerkingsplan

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 – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning.
- Waarde - Archeologie

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 – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning

Deze gronden mogen worden bebouwd met de type woningen zoals in de titel genoemd. Gestapelde woningbouw is dus niet toegestaan. 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.

Artikel 6 Waarde – Archeologie

Dit is een dubbelbestemming die geldt ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Voordat hier mag worden gebouwd, voor zover groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder het oorspronkelijke maaiveld, moet worden aangetoond dat eventuele archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 7: 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 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 en datum 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 aspecten worden 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.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het onderhavige uitwerkingsplan is een uitwerking van bestemmingsplan "Elshof- Zuid, gemeente Hollands Kroon. Inspraak heeft reeds in het kader van het moederplan plaatsgevonden.

Vooroverlegreacties

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpuitwerkingsplan Elshof-Zuid, fase 1B is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gestuurd naar de betrokken instanties. Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van de regionale uitvoeringsdienst, Gasunie Transport Services B.V., de provincie Noord-Holland, de gemeente Hollands Kroon, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot inhoudelijke wijzigingen.

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 uitwerkingsplan is daarom van 30 juni tot en met 10 augustus 2016 in ontwerp ter inzage gelegd, waarbij door belanghebbenden zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders konden worden ingediend. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Alleen de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en HHNK hebben gereageerd, zie bijlage 2 en 3, maar hebben aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het ontwerpplan.

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.