

Elshof-Zuid uitwerkingsplan, fase 1C

Vastgesteld

Vaststellingsbesluit: 1 augustus 2017

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	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Bodem	10
3.3 Natuur	10
3.4 Geluid	12
3.5 Water	12
3.6 Verkeer en parkeren.....	13
3.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4 Juridische planbeschrijving	16
4.1 Algemeen.....	16
4.2 Verbeelding.....	16
4.3 Planregels.....	17
5 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Algemeen.....	20
5.2 Economische uitvoerbaarheid	20
6 Procedure	21
6.1 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	21
6.2 Beroep	21
7 Bijlagen.....	22

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 1C. 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 agrarische gronden en de reeds ontwikkelde gronden aan de noordwestzijde (fase 1B). Ten noorden van het plangebied ligt het gemeentehuis van Hollands Kroon. Onderstaande figuur geeft de ligging globaal weer.



Figuur 1 – Indicatie ligging plangebied (bron: google maps)

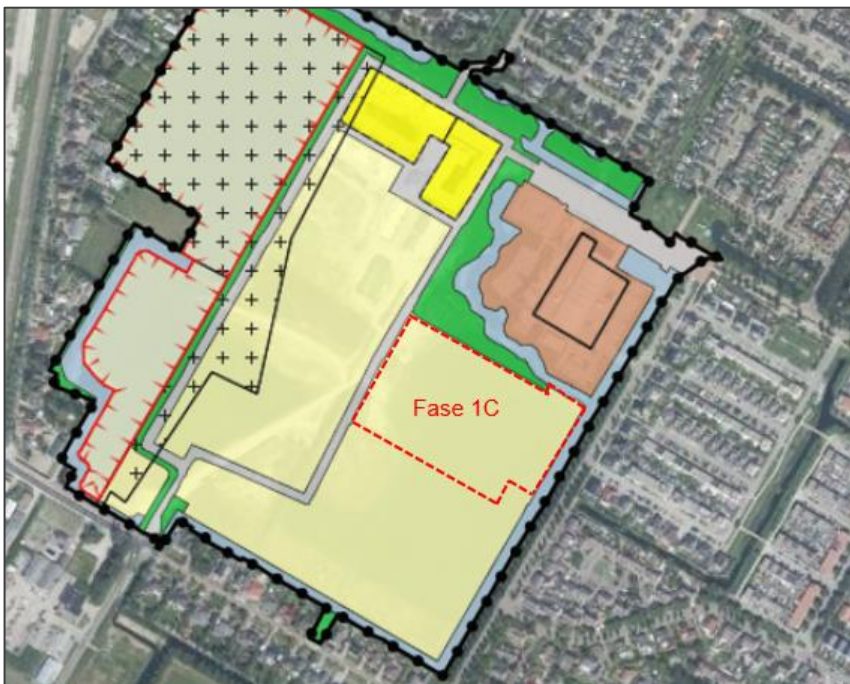
1.3 Vigerend bestemmingsplan

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 2 - Ligging plangebied Elshof-Zuid fase 1C 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 derde uitwerking van het uit te werken woongebied zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Elshof-Zuid. In dit uitwerkingsplan worden maximaal 51 woningen mogelijk gemaakt. Op de eerder uitgewerkte gronden ten noorden van het plangebied (fase 1: locatie 2 en fase 1B) zijn gezamenlijk maximaal 47 woningen mogelijk gemaakt. Het totale aantal woningen dat binnen de bestemming 'Woongebied – uit te werken' tot nu toe wordt mogelijk gemaakt komt daarmee op 98 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.

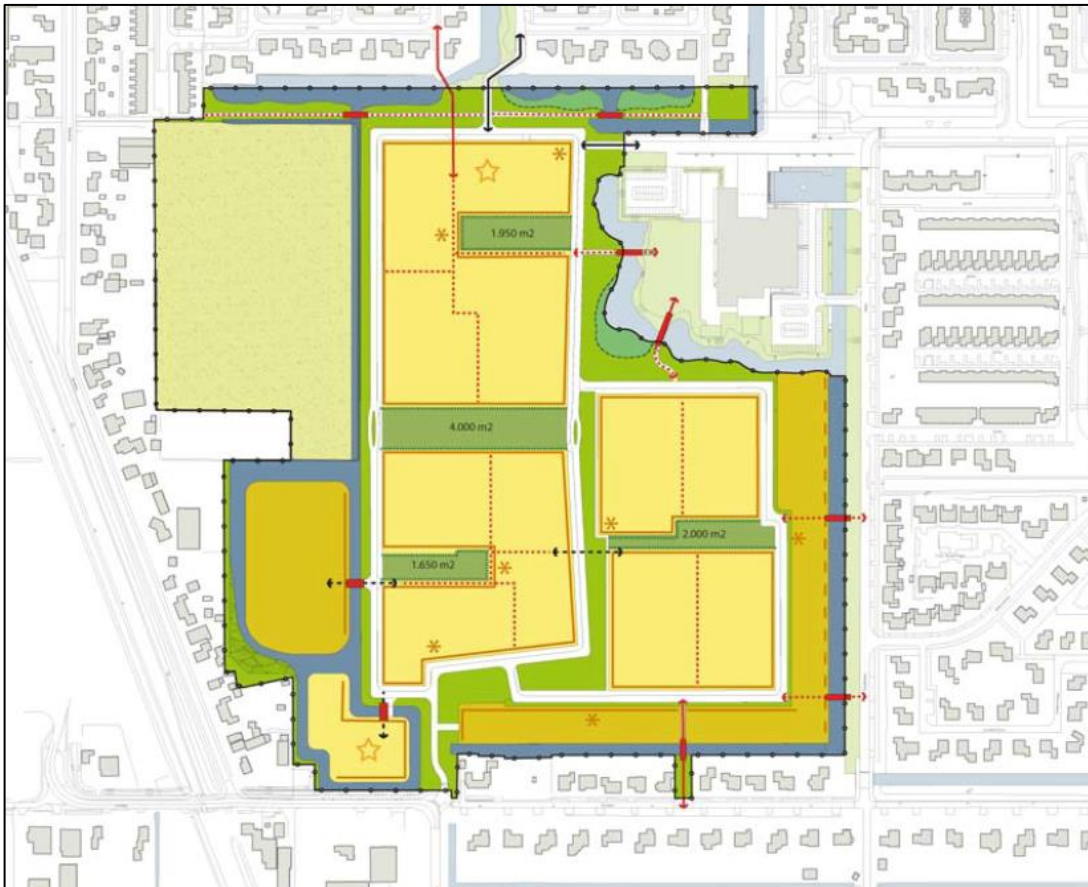
1.4 Leeswijzer

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 vooral 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 3 - 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 (stenvork), 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.

De gehanteerde uitgangspunten op basis van Masterplan en beeldkwaliteitsplan voor fase 1 zijn:

- Opbouw profielen zoals vastgelegd in Masterplan; eenzijdig langsparkeren
- Maatvoering profielen conform DO inrichting fase 1
- Parkeernorm alle woningen 1,8 conform masterplan en bestemmingsplan
- 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 stenvork of hoofdgroenstructuur (centraal gelegen plantsoen) minimaal 2 meter.
- Rooilijn sprongen (minimaal 1 meter) ten behoeve van een afwisselend beeld:
 - o Aandachtspunt bij stenvork oost (ten opzichte van tweekappers fase 1B)
 - o rijtje fase 2 niet in zelfde rooilijn als rij fase 1

2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting

Fase 1C is ontworpen volgens de hierboven genoemde principes. Fase 1C is 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.

Fase 1C kent een gemengd programma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Fase 1C biedt zowel ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen en vrije kavels.

Er worden in totaal 51 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.

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 en bedrijven en milieuzonering 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 wordt in dit uitwerkingsplan nader aandacht besteed aan de aspecten natuur, water, bodem, geluid, parkeren en de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Bodem

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient een verkennend bodemonderzoek beschikbaar te zijn. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek¹, dat is bijgevoegd in bijlage 1, is inzicht verkregen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de gehele ontwikkellocatie fase 1.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpuntgezien 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.

3.3 Natuur

Voor wat betreft het aspect natuur is in 2014 een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd². Deze is in bijlage 3 bijgevoegd. De conclusies uit dit verkennend natuuronderzoek waren als volgt:

Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogelleefgebied

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

Natuurbeschermingswet

Door uitvoering van de voorgenomen maatregelen (woningbouw, dempen en graven watergang) gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument

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

² Verkennend natuuronderzoek Elshof-Zuid, Grontmij Nederland B.V., 1 april 2014

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.

Flora- en faunawet

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat Ff-wet, tabel 2/3 beschermde soorten in het plangebied kunnen voorkomen of tijdens de werkzaamheden op de werklocaties kunnen verschijnen.

Vleermuizen

Om verstoring van overvliegende of foeragerende vleermuizen en vogels te voorkomen dienen, de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden en dient in de periode maart t/m september tussen zonsondergang en zonsopgang geen directe werkverlichting of strooiverlichting (m.u.v. voertuigen) toegepast te worden, die op watergangen, bomen en struweel kan schijnen. Nader onderzoek naar vleermuizen is niet nodig.

Vogels

Wanneer grondwerkzaamheden of dempingen worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (wat loopt van circa maart t/m juni met uitloop tot in augustus, of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen, is er geen overtreding van de Flora- en faunawet. In dit kader zijn dan ook geen negatieve effecten voorzien en hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet. Nader onderzoek of ontheffing is daarom niet nodig. Verder dient er specifiek rekening te worden gehouden met mogelijke broedvogels in oevers en weidevogels op het grasland.

Vissen

Conform de soortenstandaard van de kleine modderkruiper zijn de inventarisatiegegevens uit 2011 voldoende recent om vast te stellen, dat in watergang 2 geen beschermde vissen aanwezig zijn in de te dempen watergangen, daarmee worden negatieve effecten uitgesloten. Ten aanzien van aanwezige vissen in watergang 2, wordt aanbevolen om te werken conform het Ecologisch Werkprotocol Elshof-Zuid.

Amfibieën

De rugstreeppad wordt wel regelmatig aangetroffen op werk/bouwterreinen bij het bouwrijp maken van het terrein. Aanbevolen wordt om in de voortplantingsperiode vanaf half april t/m september het terrein ongeschikt te maken, door te voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan na bijvoorbeeld hevige regenbuien.

Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2017 het wettelijk kader rondom natuur veranderd. Daarom zijn de bevindingen uit het natuuronderzoek 2014 getoetst aan het actuele kader van de Wnb. Deze oplegnotitie is in bijlage 2 bijgevoegd. De conclusie van de geactualiseerde toets³ is als volgt:

³ Oplegnotitie natuuronderzoek Elshof-Zuid, Sweco Nederland B.V., 1 maart 2017

De Wet natuurbescherming voorziet in de bescherming van een aantal plantensoorten en diersoorten die in het verleden geen rechtstreekse bescherming via de Flora- en faunawet kenden. Aan de hand van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) is gekeken of deze nieuwe soorten in of nabij het plangebied voorkomen. Hieruit komt naar voren dat er geen nieuwe beschermde of niet-vrijgestelde plant- of diersoorten in of nabij het plangebied voorkomen. De inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming per 1 januari 2017 levert daarmee geen wezenlijke wijzigingen op ten aanzien van de conclusies en aanbevelingen uit het natuuronderzoek uit 2014.

3.4 Geluid

Langs alle (spoor-)wegen bevinden zich op grond van 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 300 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 290 meter afstand van de Nieuweweg en op circa 220 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 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 gebruikt. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen en de functie van deze wegen zal er geen geluidsbelasting optreden die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde

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.

3.5 Water

Voor het gehele plangebied van Elshof-Zuid is een watertoets uitgevoerd, waarin ook dit deelgebied fase 1C 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. 1C een 100 procent

gescheiden stelsel wordt gerealiseerd. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het reeds aangelegde vuilwaterstelsel voor fase 1a en fase 1b.

In fase 1C wordt geen bestaand water gedempt. In fase 1C 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 vernieuwde waterboekhouding wordt afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De watercompensatie voor fase 1C is al gerealiseerd maar dient te worden verdisconteerd met de waterboekhouding. Tevens wordt water gegraven door het verbreden van de watergang aan de oostzijde van het plein. Ook worden er een tweetal bruggen gemaakt. Voor het graven van water en het maken van de bruggen wordt een watervergunning bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aangevraagd.

3.6 Verkeer en parkeren

In het vigerend bestemmingsplan voor het gebied Elshof-Zuid hanteert de gemeente Hollands Kroon een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen (inclusief 0,3 voor bezoekers) per woning. In fase 1a en 1b is ook met deze norm gewerkt. Verder geldt dat vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen ten minste één parkeerplaats op eigen terrein moeten hebben. Kavels groter dan 350 vierkante meter hebben minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betekent dat het plan 92 parkeerplaatsen nodig heeft.

Het bestemmingsplan geeft ook aan dat – indien er geparkeerd kan worden op eigen terrein – maximaal één parkeerplaats mag meetellen. Het ontwerp toont echter duidelijk aan dat er bij de vrijstaande en acht twee-onder-een-kapwoningen voldoende ruimte is voor het parkeren van minimaal 2 auto's op eigen terrein. Het gebruik van deze 2 parkeerplaatsen wordt ook gefaciliteerd in het ontwerp en wordt ook als zodanig aangelegd (brede inritten in combinatie met 2 parkeerplaatsen naast elkaar). Het bestemmingsplan staat in dit geval toe dat deze parkeerplaatsen ook meegerekend mogen worden in het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen.

Aanvullend biedt het uitwerkingsplan en voorlopig ontwerp ruimte voor extra parkeerplaatsen in en rondom het plangebied. Dit is toegelicht in de bijgevoegde notitie 'Parkeeropgave Elshof-Zuid fase 1c' d.d. 4 april 2017 (bijlage 4).

3.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

In 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als kaderstellend instrument ingevoerd voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. 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.

De ladder dient doorlopen te worden wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bijvoorbeeld een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Omdat het hier een uitwerkingsplan betreft, welke binnen de uitwerkingsbevoegdheid van het moederplan blijft, is in dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder niet te worden doorlopen⁴. In het kader van de goede ruimtelijke ordening wordt er wel aandacht besteed aan de regionale behoefte oftewel de eerste trede van de ladder.

Actuele regionale behoefte

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.

Op 28 oktober 2015 ondertekenden de colleges van B&W van de vier gemeenten en het college van GS van de provincie het Regionaal Convenant Woningbouw Kop van Noord-Holland. Het convenant maakt deel uit van het RAP 2011-2015 en gaat deel uitmaken van het nieuwe RAP 2016-2020. Partijen spraken hierin uit dat de regio zich inzet om nu en in de toekomst een aantrekkelijk woongebied te blijven. Dat betekent dat de regio de focus heeft op verbetering van de bestaande voorraad, en in het verlengde daarvan dat de nieuwbouwwoningen die worden toegevoegd complementair zijn aan de bestaande voorraad. Partijen hebben in dit convenant de woningbouwprognose voor de periode 2015 – 2020 bijgesteld. Uitgangspunt is dat in deze periode 2.750 woningen worden toegevoegd in de regio. Dit programma is als volgt over de gemeenten verdeeld:

Programma nieuwbouwwoningen tot 2020	
Den Helder	800 - 850
Hollands Kroon	750 - 800
Schagen	900 - 950
Texel	100 - 150
Totaal	2.550 – 2.750

Tabel 1 – Verdeling programma nieuwbouwwoningen Kop van Noord (bron: Regionaal convenant woningbouw Kop van Noord-Holland)

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.

In het zogenaamde Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) worden de in bovenstaande genoemde randtotalen verdeeld per kern. Ingediende woningbouwplannen worden getoetst op basis van door de regio vastgestelde objectieve kwaliteitscriteria. Wanneer een plan

⁴ ABRvS van 24 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:489

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.

De realisatie van 51 woningen binnen het uitwerkingsgebied Elshof Zuid fase 1C 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.

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 1C, 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 onderstaand figuur 4.1 is de verbeelding van dit uitwerkingsplan weergegeven.



Figuur 4.1 - Verbeelding ontwerp-uitwerkingsplan Elshof-Zuid fase 1C

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 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 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 uitwerkingsplan ligt daarom gedurende zes weken in ontwerp ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders indienen.

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. Oplegnotitie natuuronderzoek Elshof-Zuid, Sweco Nederland B.V., 1 maart 2017
3. Verkennend natuuronderzoek Elshof-Zuid, Grontmij Nederland B.V. 1 april 2014
4. Notitie parkeeropgave Elshof-Zuid fase 1C, Sweco Nederland B.V. 4 april 2017