

Elshof-Zuid uitwerkingsplan, fase 3

Ontwerp

Inhoudsopgave

TOELICHTING	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Masterplan en beeldkwaliteitsplan	8
2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting	9
3 Milieu- en omgevingsaspecten	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Archeologie.....	10
3.3 Bodem	12
3.4 Natuur	12
3.5 Bedrijven en milieuzonering	15
3.6 Geluid	16
3.7 Water	22
3.8 Verkeer en parkeren	22
3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4 Juridische planbeschrijving	30
4.1 Algemeen.....	30
4.2 Verbeelding.....	30
4.3 Planregels.....	31
5 Uitvoerbaarheid	34
5.1 Algemeen.....	34
5.2 Economische uitvoerbaarheid	34
6 Procedure	35
6.1 Vooroverleg	35
6.2 Participatie	36
6.3 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure	36
6.4 Beroep	36
7 Bijlagen.....	37

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten zuidwesten van de kern van Anna Paulowna, is in het gebied Elshof-Zuid 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 om zo optimale flexibiliteit te genereren voor de verdere uitwerking van het plan. Dit geldt ook voor de locatie Elshof-Zuid fase 3. Dit betekent dat, voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, eerst een uitwerkingsplan door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld. Met het voorliggende uitwerkingsplan wordt dit gebied uitgewerkt, waarmee een directe bouwtitel wordt gerealiseerd voor de gewenste woningbouw.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Grasweg en de kruising met de Graslaan en de Randweg. Het plangebied wordt door een watergang gescheiden van deze wegen en de bestaande woningen langs de Graslaan. Ten noorden van het plangebied liggen de reeds in ontwikkeling zijnde gronden van fase 1B. Ten oosten van het plangebied liggen de in ontwikkeling zijnde gronden van fase 1 c en fase 2. Ten westen ligt agrarisch gebied waarvoor een gebiedsaanduiding wro-zone-wijzigingsgebied geldt. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied globaal weer.



Figuur 1.1 – Indicatie ligging plangebied (bron: Street Smart Cyclomedia, 2019).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van een uitwerkingsbevoegdheid uit 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 binnen het moederplan is in onderstaand figuur weergegeven.

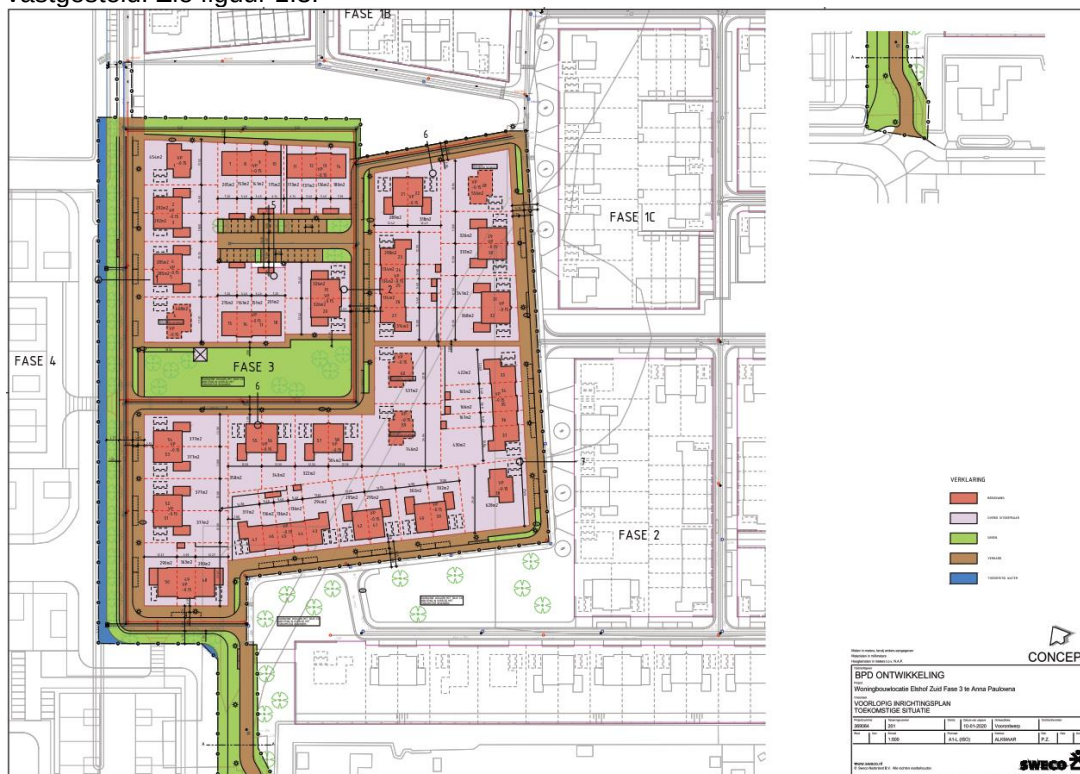


Figuur 1.2 - Ligging plangebied Elshof-Zuid fase 3 ten opzichte van vigerend bestemmingsplan (moederplan)

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. Zie figuur 1.3.



Figuur 1.3 – inrichtingsplan fase 3

Hiermee wordt voldaan aan sub a van de hierboven genoemde punten. Voorliggend uitwerkingsplan is de vijfde uitwerking van het uit te werken woongebied zoals vastgelegd in Bestemmingsplan Elshof-Zuid. In voorliggend uitwerkingsplan worden maximaal 66 woningen mogelijk gemaakt. Op de eerder uitgewerkte gronden ten noorden van het plangebied (fase 1: locatie 2, fase 1B, fase 1C en fase 2) zijn gezamenlijk 170 woningen in ontwikkeling. Het totale aantal woningen dat binnen de bestemming 'Woongebied – uit te

werken' tot nu toe mogelijk wordt gemaakt, komt daarmee op 236 woningen. Dit betekent dat met dit uitwerkingsplan niet kan worden voldaan aan de norm voor het maximum aantal woningen onder b. Echter, in een overeenkomst tussen ontwikkelaar BPD en gemeente Hollands Kroon (d.d. 26 september 2018) is overeengekomen dat een twintigtal extra woningen binnen geheel Elshof zuid gerealiseerd mag worden. Een en ander op grond van marktconformiteit. Dit betekent dat van die twintig extra woningen in deze fase 8 woningen gebruikt worden. Om deze afwijkende woningaantallen mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan, zoals opgenomen in artikel 15 onder a (algemene afwijkingsregels). Hierin is opgenomen dat van de in het plan opgenomen woningeenheden tot 10% afgeweken kan worden. In paragraaf 3.9 (Ladderonderbouwing) wordt nader ingegaan op de woningaantallen in het plangebied. Tot slot wordt in het gebied niet hoger gebouwd dan 11 meter, waarmee aan de voorwaarden onder d en e wordt voldaan.

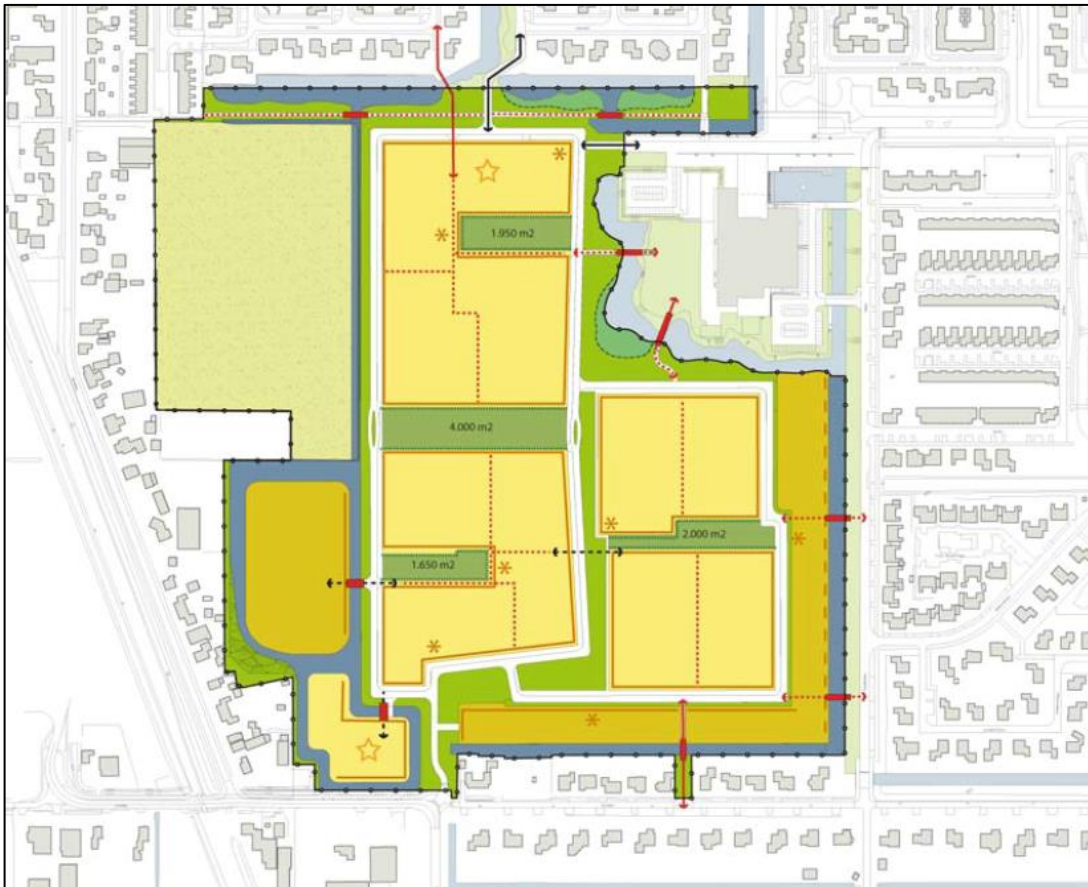
1.4 Leeswijzer

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 in 2011 een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid vastgesteld. In het masterplan is de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan geeft een nadere beschrijving van het gewenste woonmilieu. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.



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

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

De ontwikkelstrategie werkt volgens het principe van een schuifpuzzel. Het raamwerk van

de schuifpuzzel is vastgelegd in het masterplan. Deze bestaat uit de hoofdontsluiting (stemvork), de tuinen, de woonvelden, de strategische locaties en de randen. Twee essentiële onderdelen van de strategie zijn:

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

Voor de woonvelden wordt in het beeldkwaliteitsplan het woonmilieu beschreven en zijn de randvoorwaarden voor de verkaveling opgetekend. Centraal voor de invulling zijn de volgende principes:

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

2.2 Ruimtelijke en functionele inrichting

Fase 3 wordt ingericht als een buurt die herkenbare eenheid en afgerond geheel vormt. Het is zelfvoorzienend met eigen groen en een speelplek voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting zonder doodlopende straten.

Alle randen worden formeel en/of groen vormgegeven. Voordeuren en ramen zorgen voor een vriendelijke en levendige straat met voldoende sociale controle. Voortuinen en zijtuinen zijn begrensd met hagen, net als achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied. Er is nergens sprake van schuttingen grenzend aan openbaar gebied.

Fase 3 kent een gemengd programma met woningtypen voor verschillende doelgroepen. Het biedt zowel ruimte voor rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen als vrijstaande woningen en vrije kavels.

In totaal worden in deze fase 66 woningen gerealiseerd. Het betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Algemeen

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

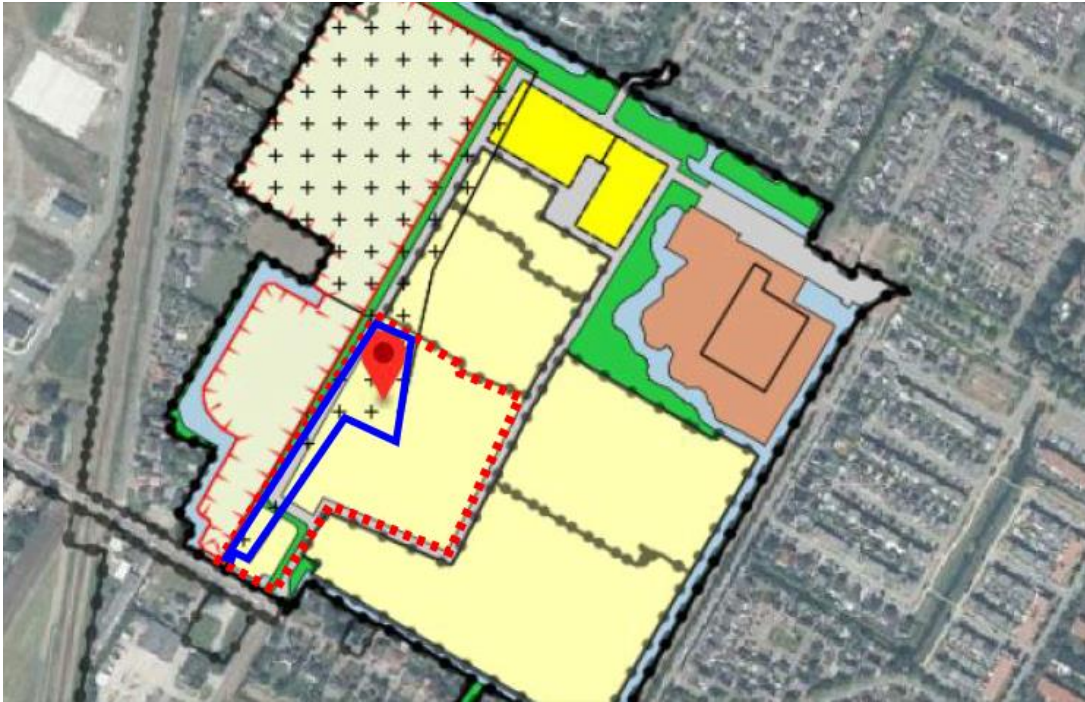
Voor het vigerende bestemmingsplan Elshof- Zuid zijn verschillende onderzoeken naar milieu- en omgevingsfactoren uitgevoerd. Voor de aspecten archeologie, externe veiligheid, luchtkwaliteit, kabels en leidingen volstaat dit onderzoek en de in het bestemmingsplan per aspect opgenomen conclusie voor het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

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

3.2 Archeologie

In de Erfgoedwet is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het uitwerkingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische waarden. Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar, aangezien ze grotendeels verborgen liggen in de bodem. Hierdoor zijn ze niet eenvoudig te karteren. Voor de onbekende waarden heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Voor de bekende waarden is de Archeologische Monumentkaart (AMK) opgesteld. Bij bodemverstoringen dient getoetst te worden of de archeologische waarden niet verstoord of beschadigd worden.

Bij het opstellen van 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. In figuur 3.1 is weergegeven voor welk deel uit het onderhavig plangebied deze dubbelbestemming geldt.



Figuur 3.1 – deel van het plangebied (rood omlijnd) met archeologische verwachtingswaarde (blauw 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 het bestaande maaiveld, onder archeologische begeleiding moeten plaatsvinden. Dit betreft het te realiseren wegcunet voor de stembork. De aan te leggen bouwkuipen van de woningen worden door ophoging van het terrein niet dieper gegraven dan 0,5 m onder het bestaande maaiveld. De werkzaamheden ten behoeve van het wegcunet van de stembork zijn gebonden aan het Programma van Eisen.

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

3.3 Bodem

Toetsingskader

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

Toetsing en betekenis voor het project

In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen is een actualiserend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd² (bijlage I). Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie en de daaruit vrijkomende grond. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, in onderhavig geval woningbouw, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is de grond plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB's en HCB. Voor het overige deel zijn in de grond geen verhoogde gehalten gemeten. De resultaten van het onderzoek komen globaal overeen met de gegevens uit de Bodemkwaliteitskaart van de gemeente Hollands Kroon. Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met kobalt en nikkel. In de overige onderzochte grondwaters zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aanwezig.

Daarnaast is de grond onderzocht op PFAS om een indicatie te krijgen van de kwaliteit in de grond. Uit de analyses blijkt dat in de grond achtereenvolgens 0,29 µg/kg.ds PFOS en 0,14 µg/kg.ds PFOA is aangetroffen. Bij toetsing van de grond aan Beleidsregel van de provincie Noord-Holland (2019) voldoet de grond aan de achtergrondwaarde: indien de op een locatie aangetroffen gehalten van PFOS of PFOA in de grond lager zijn dan respectievelijk 1,5 µg/kg en 1,7 µg/kg, wordt de locatie als niet verontreinigd beschouwd.

Op grond van bovenstaande uitkomsten uit het onderzoek, kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch geen beperkingen gelden voor het toekomstig gebruik van de locatie voor woningbouw. Bij graafwerkzaamheden in de grond zijn op basis van de resultaten van dit onderzoek geen veiligheidsmaatregelen volgens de CROW 400 van toepassing

3.4 Natuur

Toetsingskader

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

² SWNL0253056, Verkennend Bodemonderzoek locatie Elshof-Zuid (fase 3) te Anna Paulowna, Sweco Nederland B.V., 16 december 2019

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

Toetsing

In 2014 heeft voor het totale plangebied Elshof-Zuid een verkennende natuurtoets plaatsgevonden³. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een actualiserend verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd (Sweco, november 2019, bijlage 2). Hierin is eveneens aandacht besteed aan de AERIUS berekening voor het in beeld brengen van de stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van deze ontwikkeling. De bevindingen en conclusies zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Waddenzee ligt op circa 4,5 km afstand. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging, verdroging, verstoring door verlichting, verstoring door mechanische effecten. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren, wordt gebruik gemaakt van verschillend materieel. Deze machines kunnen onder andere stikstof uitstoten wat uiteindelijk neer zal dalen (stikstofdepositie). Om de hoeveelheid en locatie van de stikstofdepositie te bepalen, is een AERIUS-berekening uitgevoerd⁵ (Sweco, december 2019, bijlage 3).

Ten opzichte van de huidige situatie is er in de gebruiksfase van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden. Door het voorgenomen plan treden geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op. Indien wordt voldaan aan de uitgangspunten van de AERIUS-berekening, dan is er geen toename aan stikstofdepositie. Het aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming is – met in acht name van de uitgangspunten - niet noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied is gelegen op circa 860 meter van het NNN. De werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van het NNN en hebben geen negatief effect op het NNN. Het doorlopen van een Nee, tenzij procedure is niet nodig.

Gebieden met natuurwaarden buiten het NNN

Het plangebied is gelegen op circa 120 meter van het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied, circa 750 meter van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingszone en ligt op grote afstand (>30 km) van het dichtstbijzijnde ganzenfoerageergebied. De werkzaamheden vallen buiten

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

⁴ Verkennend natuuronderzoek Elshof, fase 3 te Anna Paulowna, Sweco Nederland B.V., 22 november 2019

⁵ Memo Elshof-Zuid fase 3 - Onderzoek stikstofdepositie, Sweco Nederland B.V., 20 december 2019

de begrenzing van gebieden buiten het NNN en hebben geen negatief effect op gebieden buiten het NNN. Het doorlopen van aanvullende procedures is niet nodig.

Soortenbescherming

De voorgenomen werkzaamheden hebben mogelijk effect op de rugstreeppad. De aanwezigheid van de rugstreeppad kan op basis van het aanwezige geschikte habitat, de aanwezigheid van de rugstreeppad op een afstand van 1 km en het ontbreken van onneembare barrières niet worden uitgesloten. Na de vele regenval zijn er meerdere poelen in het plangebied aanwezig, zowel op het gras als op het zand. Echter, uit een verklaring van de aannemer blijkt dat in het plangebied greppels aanwezig zijn die fungeren als waterafvoer om te voorkomen dat plasvorming ontstaat in het plangebied. De greppels zorgen gedurende het jaar voor voldoende ontwatering en zorgen dat plasvorming wordt voorkomen. Door de overvloedige regenval in november was plasvorming niet te voorkomen.

De tijdelijke opslag van zand op het maaiveld ter hoogte van fase 2 bestaat uit zand dat is vrijgekomen bij het ontgraven van de overhoogte/cunetten ten behoeve van bouwrijp maken van fase 2. Halverwege oktober 2019 is daarmee begonnen. Het laatste zand is begin november 2019 aangevoerd. Het zand is in december 2019 weggegraven om onder de toekomstige bouwweg van fase 2 te verwerken. Het betreft een tijdelijk opslag die gedurende het werk wordt gevuld en ontgraven. Voor het grondwerk van fase 3, hetgeen in februari 2020 wordt uitgevoerd, wordt al dit zand verwerkt.

Als aan bovenstaande wordt voldaan (de greppels zorgen ervoor dat geen plasvorming ontstaat binnen het plangebied en het zand is afgegraven voor maart 2020), dan is het plangebied niet geschikt voor de rugstreeppad en is het niet aannemelijk dat deze in het plangebied voorkomt. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan wordt, is het plangebied geschikt als leefgebied voor de rugstreeppad en zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden zoals het plaatsen van bijvoorbeeld een paddenscherm. Bij voorbereiding van de maatregelen wordt het Kennisdocument Rugstreeppad van BIJ12 gevolgd, opdat de maatregelen tijdig en correct worden getroffen. De rugstreeppad wordt niet zonder ontheffing weggevangen.

Er zijn geen maatregelen nodig om effecten te voorkomen op broedvogels met jaarrond beschermde nesten. Alle in Nederland broedende vogels zijn beschermd. De werkzaamheden dienen daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen (van half februari tot half juli) plaats te vinden om verstoring te voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient er eerst een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden alvorens de werkzaamheden plaatsvinden.

Betekenis voor het project

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

- Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied en valt buiten de invloedssfeer van een Natura 2000-gebied. Effecten worden gezien de omvang van het project en de afstand tot Natura 2000-gebieden op voorhand uitgesloten.
- De stikstofberekening heeft uitgewezen dat negatieve effecten van stikstofemissie uitgesloten zijn indien in de aanlegfase gebruik gemaakt wordt van minimaal stage IV klasse voertuigen;

- Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.
- Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van weidevogelleefgebieden en ganzenfoerageergebieden zijn op voorhand uit te sluiten.
- Er zijn geen beschermde diersoorten aangetroffen in het plangebied, onder voorbehoud van een eventueel aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de rugstreeppad, indien niet aan voornoemde voorwaarden kan worden voldaan.

3.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

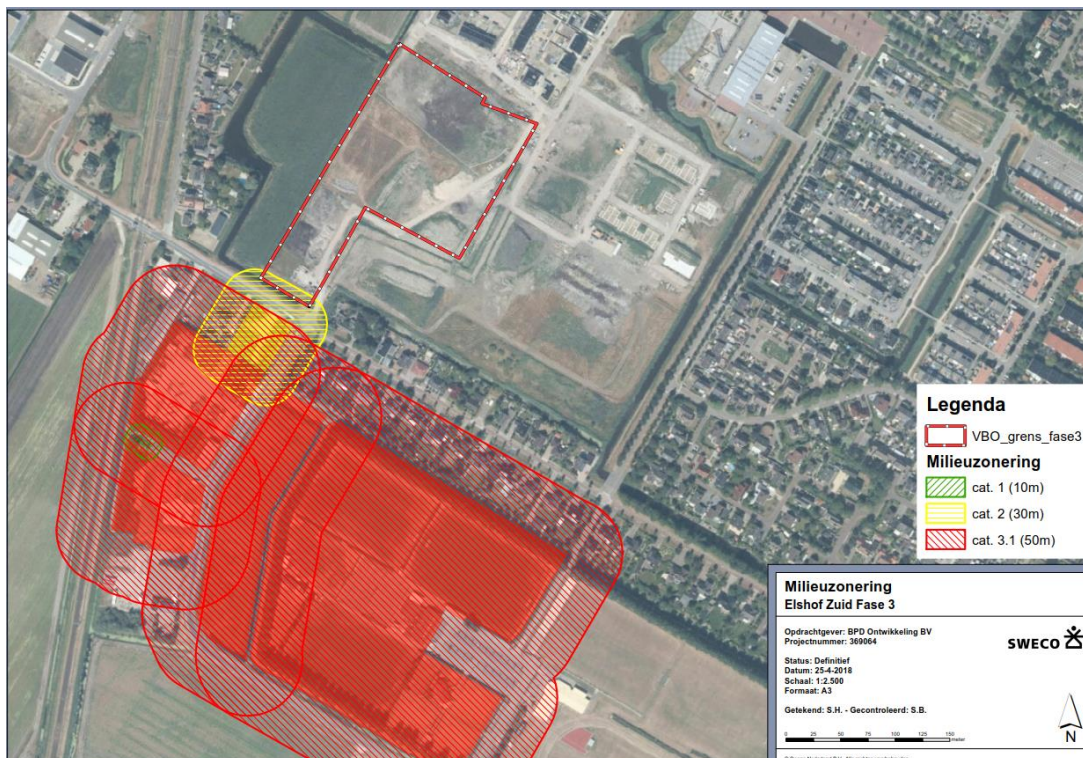
Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en gevoelige functies in voldoende mate mee te nemen, is in dit uitwerkingsplan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Hierin zijn voor een scala aan milieubelastende activiteiten richtafstanden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

Toetsing

Rondom het plangebied Elshof-Zuid fase 3 vinden milieubelastende activiteiten plaats. De locaties zijn hieronder weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en richtafstand en het maatgevende milieuaspect.

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

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



Figuur 3.2 – milieucontouren nabij het plangebied

Betekenis voor het project

De milieucontouren vanuit de milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan. Figuur 3.2 laat zien dat het plangebied op voldoende afstand ligt van de milieubelastende activiteiten. De realisatie van de woningbouwontwikkeling Elshof-Zuid fase wordt daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar geacht.

3.6 Geluid

3.6.1 Wegverkeer

Toetsingskader

De Wet geluidhinder stelt dat alle wegen zoneplichtig zijn, met uitzondering van woonerven en wegen die zijn opgenomen in een 30 km/zone. Iedere zoneplichtige weg heeft, afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied, een onderzoekszone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde – 48 dB(A) kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Quick scan geluidsbelasting

Op 18 november 2019 is een akoestisch onderzoek⁶ (Sweco, november 2019, bijlage 4) uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Nieuweweg, Randweg/Grasweg en het spoor op het plangebied Elshof-Zuid fase 3.

De geluidscontouren voor de Nieuweweg vallen buiten het plangebied. Zie figuur 3.3.



Figuur 3.3 – Geluidscontour Nieuweweg

⁶ Akoestisch onderzoek Elshof-Zuid Fase 3, definitief, Sweco Nederland B.V., 18 november 2019

Voor de Grasweg/Randweg geldt dat de 48 dB contour voor een beperkt deel binnen het plangebied ligt (zie figuur 3.4)



Figuur 3.4 – Geluidscontour Grasweg/Randweg

Binnen dit deel van het plangebied, zijn circa zes woningen gepland. De hoogst optredende geluidsbelasting treedt op ter plaatse van de geplande woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied en bedraagt Lden 57 dB op de uiterste bebouwingsgrens. Deze waarde is lager dan de uiterste vergunbare waarde van Lden 63 dB. Het onderzoeken van aanvullende maatregelen is daarom nodig naar bron- of overdrachtsmaatregelen.

Onderzochte maatregelen zijn:

- Het verlagen van de maximumsnelheid van 50 km/u naar 30 km/u op de Grasweg/Randweg;
- Een wijziging van het wegdektype DAB naar type 'dunne geluidsreducerende deklagen A' over een afstand van circa 300 meter.

Hieruit volgt dat het verlagen van de snelheid de optredende geluidsbelasting reduceert, maar dat de geluidsbelasting nog altijd niet voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van Lden 48 dB. Daarnaast vormen de Grasweg en de Randweg de ontsluitingswegen van de nieuwbouwlocatie. Het verlagen van de snelheid op deze wegen kunnen leiden tot bezwaren van verkeerskundige aard.

Een wijziging van het wegdektype DAB naar type 'dunne geluidsreducerende deklagen A' over een afstand van circa 300 meter geeft een reductie van circa 3 dB. De geluidreductie is onvoldoende om aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting op de uiterste bebouwingsgrens te voldoen en wordt daarom, gezien de relatief hoge kosten en het beperkte effect van de maatregel ook niet doelmatig geacht.

Overige maatregelen bieden onvoldoende soelaas om de geluidsbelasting onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van L_{den} 48 dB te brengen. Daarom dient voor dit deel van het plangebied een besluit hogere waarden aangevraagd te worden. Voornoemde argumenten vormen de onderbouwing van deze aanvraag. Het besluit van de gemeente wordt meegenomen bij terinzagelegging van dit plan.

De contouren van de gecumuleerde geluidsbelasting door het wegverkeer zijn in onderstaande afbeelding 3.5 weergegeven. Uit de contouren blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting over een klein deel van het plangebied hoger is dan 53 dB. De hoogst berekende geluidsbelasting op de uiterste bebouwingsgrens bedraagt 62 dB. Bij een geluidsbelasting op de gevel van de geplande woningen groter dan 53 dB, dient bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen, aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten zoals opgenomen in het Bouwbesluit.



Figuur 3.5 – Geluidscontour Grasweg/Randweg

Betekenis voor het project

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

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

Geconcludeerd kan worden dat voor het zuidelijk deel van de ontwikkeling (zes woningen) een Besluit hogere waarden genomen dient te worden, omdat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende effect genereren.

Op basis van de gehanteerde benaderingsmethode wordt voor het betreffende perceel een hogere waarde aangevraagd voor ten hoogste Lden 57 dB(A) voor de Grasweg/Randweg. Deze aanvraag ziet op de afzonderlijke woningen waarvoor de hogere waarde zal gelden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient tevens te worden aangetoond dat de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gegarandeerd. Gezien het bovenstaande kan worden voldaan aan de genoemde voorwaarde voor uitwerking zoals in artikel 10.2, sub c van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is bepaald.

3.6.2 Railverkeer

Toetsingskader

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

Zoneplichtigheid

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

Grenswaarden

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in nieuwe en bestaande situaties. Het voorliggend onderzoek heeft betrekking op het regime 'nieuwe situatie' langs een bestaande spoorweg. De betreffende grenswaarden zijn opgenomen in het Besluit geluidhinder. Per 1 juli 2012 wordt de geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaai ontleend aan het geluidproductieplafond, zoals is opgenomen in het Geluidregister voor hoofdspoorwegen. Bij de toetsing dient van de geluidbelasting aan de normen van de Wet geluidhinder

uitgegaan te worden van de maximaal toelaatbare geluidsbelasting. Indien deze grenswaarde niet wordt overschreden, zijn verdere geluidprocedures niet nodig. Bij overschrijding van de maximale toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB dienen in eerste instantie mogelijke maatregelen onderzocht worden. Indien maatregelen onvoldoende doeltreffend blijken te zijn, kan een hogere waarde verleend worden tot 68 dB.

Toetsing

Uit het onderzoek naar de geluidsbelasting van het railverkeer blijkt dat het plangebied zich volledig binnen de 55 dB contour van railverkeer bevindt. Hiermee wordt aangetoond dat de grenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden ter hoogte van de geluidgevoelige objecten binnen het plangebied. De geluidcontouren zijn in onderstaande afbeelding 3.6 weergegeven. Aangezien de grenswaarde niet wordt overschreden is het treffen van aanvullende maatregelen niet nodig.



Figuur 3.6 – Geluidscontour railverkeer (traject Schagen – Anna Paulowna)

Conclusie

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) ten gevolge van het spoor wordt binnen het plangebied niet overschreden derhalve zijn verdere geluidprocedures niet nodig. Gezien het bovenstaande wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde voor uitwerking zoals in artikel 10.2, sub c van het bestemmingsplan Elshof-Zuid is bepaald. Het akoestisch lawaai vanuit railverkeer staat de uitvoering van het uitwerkingsplan niet in de weg.

3.7 Water

Voor het gehele plangebied van Elshof-Zuid is een watertoets uitgevoerd, waarin ook deelgebied fase 3 is meegenomen. Deze watertoets is verder gespecificeerd voor fase 3 en afgestemd met Hoogheemraadschap Noorderkwartier (d.d. 22 augustus 2019).

Waterkwantiteit

Watercompensatie

Voor het gebied Elshof-Zuid, fase 3 is grotendeels de watercompensatie uitgevoerd en vastgelegd in een projectspecifieke waterboekhouding door middel van een watervergunning (kenmerk 14.0046199). Daarnaast wordt een deel water gegraven langs de westzijde van het plan. Dit betreft 694 m². In deze fase wordt geen bestaand water gedempt. In het dit totale plan voor fase 3 is uitgegaan van een totale toename aan verhard oppervlak van 9.203 m². Voor het gebied is een compensatiepercentage berekend van 13% waardoor de benodigde compensatie voor toename aan verharding is vastgelegd op 1.196 m². Rekening houdend met de projectspecifieke waterboekhouding betekent dit dat er na realisatie van fase 3 een overmaat is van 603 m² compensatieverplichting. Dit zal worden vastgelegd in de aan te vragen watervergunning.

Waterkwaliteit

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 66 woningen waarbij voor alle woningen een gescheiden stelsel wordt aangelegd. Het afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar het aangrenzende open water. Een deel van het afstromende hemelwater wordt vertraagd via de berm en het groen afgevoerd.

Ruimtelijke adaptatie

In samenspraak met het Hoogheemraadschap en de gemeente Hollands Kroon is verkend welke wegoppervlakken direct kunnen afwateren op de berm. Hiermee wordt een behoorlijk deel van het toekomstig wegoppervlak vertraagd afgevoerd. Dit betreft een deel van de wegoppervlakken langs het water (de gehele westzijde van het plan) en het betreft een deel van de wegoppervlakken langs de het parkje in het midden van het plan. Hiermee wordt het versneld afstromen van regenwater vertraagd en wordt het ontwerp klimaatadaptiever. Gezien de bodemslag (kleiige grond) ter hoogte van het plangebied zijn er geen mogelijkheden om verdere infiltratie van regenwater te faciliteren.

3.8 Verkeer en parkeren

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' (die een directe doorwerking hebben in bestemmingsplan 'Parkeren en Wonen (vastgesteld 4 oktober 2018) en de gemiddelde kengetallen van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Elshof Zuid fase 3 valt binnen het gebied 'rest bebouwde kom' met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor vrijstaande woningen betekent dat minimaal 2,3 parkeerplaatsen per woningen worden gerealiseerd, voor twee-onder-een-kapwoningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen en voor rij- en hoekwoningen 2,0 parkeerplaatsen.

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

3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Betekenis voor Elshof Zuid fase 3

Om te bepalen of sprake is van een Ladderplichtige ontwikkeling is allereerst van belang of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Elshof-Zuid'. Op het plangebied rust een nader uit te werken woonbestemming. Deze uitwerkingsregels bieden ruimte aan maximaal 228 woningen binnen het gehele plangebied voor Elshof-Zuid. Daarnaast is een aantal van 20 woningen extra nader overeengekomen, die volgens een algemene afwijkingsregel uit het moederplan (maximaal 10% meer wooneenheden, artikel 15) mogelijk gemaakt worden. Strikt genomen voorziet deze uitwerkingsplicht, mits conserverend uitgewerkt (niet meer dan 228 eenheden plus 10%), niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee niet Ladderplichtig⁷.

Met voorliggend plan Elshof-Zuid fase 3 komt het totaal aantal woningen (inclusief de fasen 1, 1B, 1C en 2) uit op 236 eenheden. Omdat het woningaantal niet boven de 251 (228+10%) uitkomt, is dit plan daarmee niet Ladderplichtig. Wel dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en in dat kader dient nut en noodzaak te worden onderbouwd. Daarom wordt ook ten aanzien van dit plan zo dicht mogelijk bij de principes van de Ladder gebleven.

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.

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

⁷ Zie ook uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:489 waarin de RVS stelt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen reeds mogelijk was op het voorheen geldende bestemmingsplan. Net als onderhavig plan, voorziet het betreffende plan in een actualisering van het woningbouwproject, zodat het aansluit bij de woningmarkt en de actuele kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte in de regio.

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

Figuur 3.7 - provinciale woningbehoefte prognose 2017

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

Elshof Zuid fase 3 is onderdeel van de totale ontwikkeling van Elshof Zuid, een nieuw woongebied ten westen van de kern Anna Paulowna. De uitbreiding van het dorp is er deels op gericht om de eigen woningbehoefte op te vangen en mensen met een binding met het dorp de gelegenheid te bieden terug te keren. De realisatie van circa 66 woningen binnen het uitwerkingsgebied Elshof Zuid fase 3 is in het KWP opgenomen. Dit betekent dat binnen de regio overeenstemming bestaat dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau er behoefte is aan de toevoeging van deze woningen.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan Elshof-Zuid op de gronden van het plangebied 'Elshof-Zuid fase 3' reeds een stedelijke functie mogelijk is, valt Elshof-Zuid fase 3 ook binnen bestaande stedelijk gebied. Daarnaast blijkt dit ook uit het feit dat de totale ontwikkeling van Elshof-Zuid een logische uitbreiding is van het dorp Anna Paulowna tussen de buurten Kleine Sluis en Spoorbuurt en de sportvoorzieningen op het Kleine Sluis Complex.

Conclusie

Het onderhavige uitwerkingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Dit past binnen de gemaakte regionale afspraken. De woningaantallen en het woonmilieu van Elshof-Zuid fase 3 sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen de gemeente en de regio.

3.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage (Beluit m.e.r.) is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (activiteit D11.2).

Onder deze activiteit valt ook de bouw van woningen. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Dit uitwerkingsplan Elshof Zuid fase 3 omvat circa 66 woningen. Het oppervlak van het plangebied is circa 3 hectare. Daarmee ligt het plan ruim onder de plandrempels zoals genoemd bij activiteit D11.2 (oppervlak van 100 hectare, 2.000 woningen en/of 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlak). De (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden niet overschreden, zodat op basis daarvan geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. De vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaat uit een toets aan Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten. In hoofdlijnen dient het project te worden getoetst aan:

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

Toetsing

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

1. Kenmerken van het project	Elshof-Zuid fase 3 Het project omvat de realisatie van een nieuwe woonwijk binnen het bestemmingsplan Elshof Zuid. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt via een uitwerkingsplan, met directe bouwtitel. Daardoor is het een project (kolom 4) in de zin van het besluit m.e.r..
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	Activiteit D11.2 uit Besluit m.e.r.. Drempelwaarden zijn: 1°. Een oppervlakte van 100 hectare of meer; 2°. Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of; 3°. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Dit initiatief omvat: 1°. Circa 3 hectare; 2°. Circa 66 woningen; 3°. Geen bedrijven. Conclusie: het project blijft onder de drempelwaarden. Daarom is voor dit project geen 'formele' m.e.r.-beoordeling maar een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling nodig.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen projecten bekend waarmee cumulatieve effecten kunnen ontstaan.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen ⁸	Bij de aanleg van Elshof-Zuid fase 3 wordt gebruik gemaakt van vernieuwbare natuurlijke hulpbronnen zoals hout, glas, (bak)steen en grond. Deze hulpbronnen worden grotendeels van buiten het plangebied aangevoerd. Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
Productie afvalstoffen ⁹	Bij de aanleg van Elshof-Zuid fase 3 komt bouwafval vrij en is sprake van emissie van bouwverkeer. Afvalstoffen die vrijkomen tijdens de gebruiksfase betreft o.a. huishoudelijk afval. (Bouw)afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd. Er is geen sprake van productie van (gevaarlijke) afvalstoffen met nadelige milieugevolgen.
Verontreiniging en hinder	<u>Verontreiniging:</u> De verkeersaantrekkende werking kan leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling zal verder niet leiden tot een andere vorm van verontreiniging. <u>Hinder:</u> Tijdens de aanleg kan als gevolg van het bouwverkeer en de werkzaamheden verkeershinder en geluidhinder optreden. In de gebruiksfase zal Elshof-Zuid fase 3 leiden tot een permanente verkeersaantrekkende werking. Dit leidt tot meer verkeersbewegingen op de toeleidende wegen en tot een extra parkeerbehoefte. Er van uitgaande dat per wooneenheid maximaal 7 motorvoertuigen per dag ontstaan wordt de maximale verkeersaantrekkende werking voor deze ontwikkeling geraamd op circa 460 motorvoertuigen per etmaal. Een groot deel van deze motorvoertuigen zal de wijk via de N249, Randweg, Grasweg, Graslaan en de wijkontsluiting van Elshof-Zuid (zogenaamde 'stemvork') benaderen. De verkeersaantrekkende werking kan tevens leiden tot geluidhinder voor omwonenden in de omgeving.
Risico voor ongevallen	Er wordt geen toename van het risico op ongevallen verwacht. In het gebied wordt niet gewerkt met gevaarlijke stoffen.
2. Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Het plangebied is in gebruik als grasland/braak liggend terrein. Aan de noordzijde van het gebied ligt het reeds ontwikkelde

⁸ Toelichting: Van gebruik van natuurlijke hulpbronnen kan sprake zijn als een ontwikkeling gevolgen heeft voor op, of in de nabijheid van, de locatie aanwezige natuurlijke hulpbronnen. Denk bijvoorbeeld aan de onttrekking van grondwater of het delven van grondstoffen zoals zand of klei. Ook het kappen van bos als leefomgeving voor dieren of recreatiegebied voor mensen valt hieronder. Dit criterium is vooral van belang bij industriële activiteiten.

⁹ Afvalstoffen zijn stoffen (preparaten of voorwerpen) waarvan de houder zich ontdoet, voornemens is zich te ontdoen of zich moet ontdoen (artikel 1.1, lid 1 Wet milieubeheer). Nadelige milieugevolgen kunnen ontstaan bij het vrijkomen van gevaarlijke afvalstoffen.

	Elshof-Zuid fase 1B. Ten oosten van het plangebied ligt de in ontwikkeling zijnde fase 2. Ten zuiden grenst het plangebied aan Graslaan en de Randweg. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de nog te ontwikkelen gronden die bestemd zijn als wijzigingsgebied. Hier worden nog maximaal 90 woningen mogelijk gemaakt.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Wat betreft natuurlijke hulpbronnen wordt enkel grond gebruikt en verplaatst.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Het gebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Gelet op de relatief grote afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn directe effecten zoals verdroging, vernatting, optische verstoring, licht- en geluidsverstoring zijn op voorhand uitgesloten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van NNN- en/of Weidevogelleefgebieden, waardoor ruimtebeslag op voorhand is uitgesloten. Effectindicatoren en/of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken zijn tevens op voorhand uitgesloten gelet op de relatief grote afstand tot NNN- en Weidevogelleefgebieden. Er is geen noodzaak voor het volgen van een nadere procedure in de vorm van een 'nee, tenzij-toets'. Er zijn geen soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregel die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en die mogelijk negatief beïnvloed worden. Tijdens de uitvoeringsfase dient men rekening te houden met de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen. Alle vogelnesten zijn gedurende deze periode beschermd. Echter, afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden kan deze periode eerder of later beginnen en eindigen. Van belang is dat broedende vogels niet zodanig opzettelijk verstoord worden, dat de gunstige staat van instandhouding van de soort in het geding komt. Het plangebied ligt niet binnen grondwaterbeschermingsgebied. Andere gevoelige gebieden liggen niet in of op korte afstand van het plangebied. Voor een deel van het plangebied geldt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Op basis van deze bestemming geldt een vergunningstelsel voor werken en werkzaamheden. Werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld, moeten onder archeologische begeleiding plaatsvinden.
Op basis van (1.) de kenmerken en (2.) de plaats van het project zijn de volgende mogelijk belangrijk nadelige gevolgen naar voren gekomen: • verontreiniging/hinder als gevolg van verkeersaantrekkende werking; Op deze gevolgen wordt bij '3. Kenmerken van het potentiële effect' ingegaan. Overige belangrijk nadelige gevolgen zijn niet te verwachten.	

3. Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	In alle gevallen zullen potentiële effecten lokaal optreden, in of direct aangrenzend aan het plangebied. Hinder voor omwonenden beperkt zich tot de omliggende woningen/woonwijken.
Grensoverschrijdend karakter	Er zijn geen landsgrensoverschrijdende effecten.
Orde van grootte en complexiteit effect	<u>Verkeersaantrekkende werking:</u> de ontwikkeling leidt tot een verkeersaantrekkende werking. De woonwijk krijgt een aansluiting op de Grasweg/Randweg, waarop het verkeer kan worden afgewikkeld. Aan de noordzijde kan het verkeer worden afgewikkeld via Pionierskruid en de Sportlaan. De verkeersaantrekkende werking kan tevens leiden tot geluidhinder voor omwonenden. Uit een uitgevoerde quickscan naar de geluidsbelasting van het wegverkeer blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB op een deel van het plangebied (ter plaatse van de zes woningen) wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van L_{den} 63 dB niet. Op basis van het gemeentelijk geluidsbeleid is aanvraag van hogere waarden mogelijk en kan door middel van reguliere bouwkundige voorzieningen aan de woningen een binnenniveau van ten hoogste 33 dB gerealiseerd worden. De verkeersaantrekkende werking kan leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Uit een berekening die in het kader van het bestemmingsplan is uitgevoerd, blijkt dat als gevolg van het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate'¹⁰ verslechtert. De volgende categorieën van gevallen zijn aangewezen als plannen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging: • Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg; • Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen; • Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² bij minimaal ontsluitingsweg; • Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² bij minimaal twee ontsluitingswegen. Elshof-Zuid fase 2 blijft ruim onder de normen van woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. <u>Effecten op aanwezige diersoorten:</u> in het plangebied zijn mogelijk verschillende diersoorten aanwezig. Het verkennende

¹⁰ Wanneer sprake is van 'niet in betekende mate' (NIBM) is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen).

	natuuronderzoek toont aan dat effecten hierop zoveel mogelijk kunnen worden beperkt door in de aanlegfase mitigerende maatregelen te treffen. <u>Conclusie:</u> de effecten zijn relatief beperkt en door het nemen van (mitigerende) maatregelen op te lossen of in voldoende mate te beperken.
Waarschijnlijkheid effect	Tijdens de aanlegfase zal er voor omwonenden overlast ontstaan door bouwverkeer en aanlegwerkzaamheden. Overlast door de verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase wordt niet verwacht om dat het grootste deel van de motorvoertuigen de wijk zullen benaderen via de de N249, Randweg en Grasweg. Er is niet of nauwelijks sprake van verslechtering van het akoestisch leefklimaat als gevolg van het de woningbouwontwikkeling Elshof Zuid fase 3. Voor wat betreft de geluidsbelasting op het plangebied zelf is een aanvraag hogere waarden mogelijk en kan door middel van door middel van reguliere bouwkundige voorzieningen aan de woningen een binnenniveau van ten hoogste 33 dB gerealiseerd worden. Voor wat betreft de luchtkwaliteit draagt de realisatie van het plan niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het betreft hier een plan met maximaal 66 woningen en één ontsluitingsweg. Dit is ruim onder de norm van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. Effecten op (beschermde) diersoorten worden gelet op het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek en met in achtname van de voorgestelde maatregelen, niet verwacht.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	De aanlegfase levert tijdelijke effecten op (verkeer, geluid, licht en trillingen). Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer (m.n. geluid en luchtkwaliteit) De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt zijn voor wat betreft geluid eventueel verder te beperken door het (waar nodig) nemen van gevelvoorzieningen.
Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.	

4 Juridische planbeschrijving

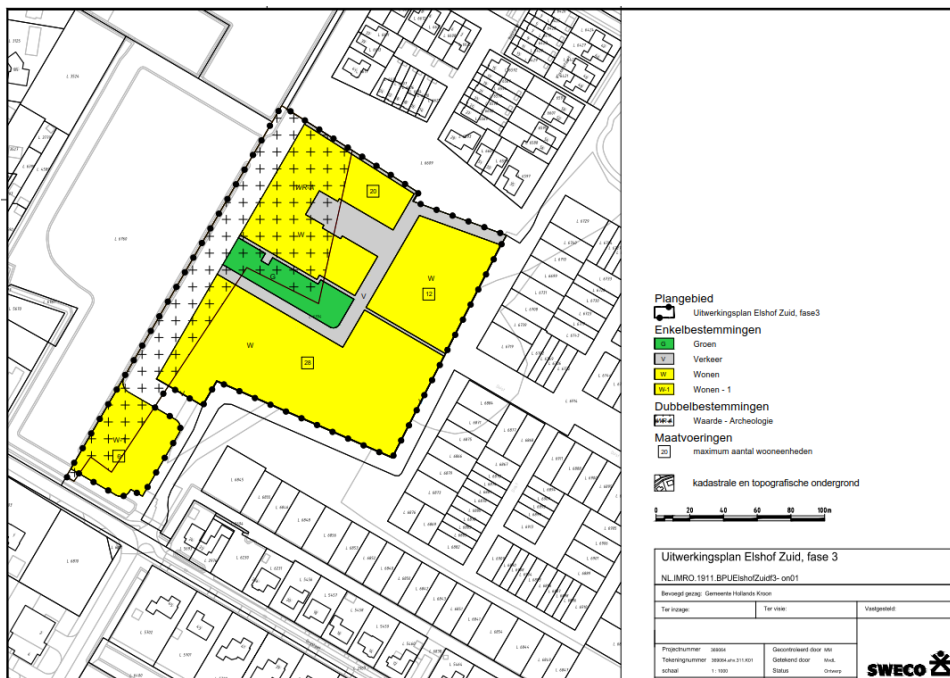
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het uitwerkingsgebied, fase 3, 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 uitwerkingsplan Elshof-Zuid fase 3

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;
- Wonen-1;
- 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

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.

Artikel 6 Wonen-1

Om voor het zuidelijke deel van het plan flexibiliteit te genereren zonder dat hier een concreet stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, maar wel duidelijk is hoeveel woningen hier maximaal mogelijk gemaakt worden, is ervoor gekozen een separate woonbestemming aan de regels toe te voegen: Wonen-1. Binnen deze bestemming worden, in aanvulling op bestemming Wonen, ook de volgende functies toegekend: openbare nutsvoorziening en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, openbaar groen, bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water. Voor het overige wordt aangesloten bij artikel 5 Wonen.

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: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel 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 bouwregels

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

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10: 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 11: 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 12: Overgangsregels

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

Artikel 13: 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 Vooroverleg

In het kader van het ambtelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) is het concept uitwerkingsplan voorgelegd aan vooroverleg partners Provincie Noord Holland, Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK). Met HHNK is in een vroeg stadium contact geweest over de uitwerking van het plan.

Onderstaand een samenvatting van de vooroverlegreacties en een conclusie waarin gesteld wordt hoe met de reactie is omgegaan.

Provincie Noord Holland

Reactie

De Provincie stelt dat het plan niet opgenomen is in het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (Kwk) tot 2020. Het KwK is inmiddels verlopen. Daarmee voldoet de regio formeel niet aan de eisen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

De Provincie verzoekt de gemeente de plannen in overeenstemming te brengen met artikel 5a van de PRV (regionale afspraken).

Conclusie

In de PRV van Provincie Noord-Holland (vastgesteld 27 mei 2019) is het volgende opgenomen ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (artikel 5a PRV):

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Onderhavig uitwerkingsplan betreft een nadere uitwerking van het vastgestelde moederplan. In het moederplan is het totaal aantal woningen voor Elshof Zuid geregeld. Ten tijde van vaststelling van het moederplan moest worden voldaan aan de regionale afspraken. Met de regels die gelden uit het vastgestelde moederplan en de daarin opgenomen woningaantallen, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling die met onderhavig uitwerkingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft daarmee een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en behoeft het niet getoetst te worden aan artikel 5a van de PRV. Laat onverlet dat ten tijde van het opstellen van dit uitwerkingsplan regionale afspraken gemaakt worden waarin dit plan meegenomen wordt. Regionale afspraken worden nog voor vaststelling van onderhavig uitwerkingsplan verwacht.

De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.

Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK)*Reactie*

HHNK wenst onderbouwd te zien hoe de toekomstige watercompensatie, als gevolg van de toename van verhard oppervlak, gerealiseerd wordt.

Conclusie

Op 22 augustus 2019 heeft een afstemmingsgesprek plaatsgevonden met HHNK. In het gespreksverslag zijn overeengekomen maatregelen opgenomen. In de toelichting zijn de concrete maatregelen ten aanzien van compenserende maatregelen en ruimtelijke adaptie puntsgewijs benoemd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van HHNK is het gespreksverslag als bijlage bij de toelichting toegevoegd.

6.2 Participatie

Ten tijde van voorbereiding van het bestemmingsplan Elshof-Zuid, zijn burgers en maatschappelijke organisaties in de gelegenheid geweest een inspraakreactie te geven. Bij ter inzagelegging van het uitwerkingsplan, worden zij opnieuw in de gelegenheid gesteld zich uit te spreken over de uitwerking van deze fase.

6.3 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.

6.4 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 locatie Elshof Zuid (fase 3) te Anna Paulowna, Sweco Nederland B.V., d.d. 16 december 2019
2. Verkennend natuuronderzoek Elshof, fase 3 te Anna Paulowna, Sweco Nederland B.V., d.d. 22 november 2019
3. Memo Elshof-Zuid fase 3, Onderzoek stikstofdepositie, Sweco Nederland B.V. d.d. 20 december 2019
4. Akoestisch onderzoek Elshof-Zuid Fase 3, definitief, Sweco Nederland B.V., d.d. 18 november 2019