

Bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4

Ontwerp

Gemeente Hollands Kroon

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 30 maart 2021

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
2 Planbeschrijving	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Achtergrond en huidige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundig plan	9
3 Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
3.2.3 Nationaal waterbeleid	13
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	14
3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020	15
3.3.3 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon	15
3.4.2 Woonvisie Hollands Kroon	16
3.5 Conclusie beleidskader	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Water	17
4.3 Bodem	18
4.4 Archeologie	19
4.5 Cultuurhistorie	20
4.6 Natuur	20
4.7 Verkeer en parkeren	21
4.8 Geluid rail- en wegverkeer	22
4.9 Luchtkwaliteit	22
4.10 Externe veiligheid	23
4.11 Bedrijven en milieuzonering	24
4.12 Duurzaamheid	25
4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	27
5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Verbeelding	28
5.3 Planregels	28
5.4 Handhaafbaarheid	30

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Participatie en vooroverleg	32
7.2	Procedure.....	32
REGELS		33
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels		39
Artikel 3	Groen	39
Artikel 4	Verkeer.....	40
Artikel 5	Water.....	41
Artikel 6	Wonen.....	42
Artikel 7	Waarde – Archeologie	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....		47
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 9	Algemene bouwregels	48
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	50
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		51
Artikel 12	Overgangsrecht	51
Artikel 13	Slotregel	52

BIJLAGE BIJ DE REGELS: Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Ten zuidwesten van de kern van Anna Paulowna is de woningbouwlocatie Elshof-Zuid gesitueerd. Op 5 maart 2013 is voor dit gebied het bestemmingsplan Elsof-Zuid vastgesteld. De woningen worden gerealiseerd in 4 verschillende fases. Voor de woningbouw in fase 2 t/m 4 zijn uitwerkingsplannen vastgesteld. De woningen in fase 1 zijn gerealiseerd. Fase 2 is momenteel in aanbouw en ook voor de woningen in fase 3 is een start gemaakt met de bouw.

Voor de gronden waar de voorgenomen woningbouw in fase 4 is voorzien geldt grotendeels een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te wijzigen naar een woonbestemming. Omdat het te ontwikkelen gebied van fase 4 de grens van de wijzigingsbevoegdheid voor een klein deel overschrijdt, is besloten om geen wijzigingsplan op te stellen maar een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast kan met dit bestemmingsplan de gewenste stedenbouwkundige structuur beter worden vastgelegd (zie paragraaf 1.3

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (rood omlijnd)

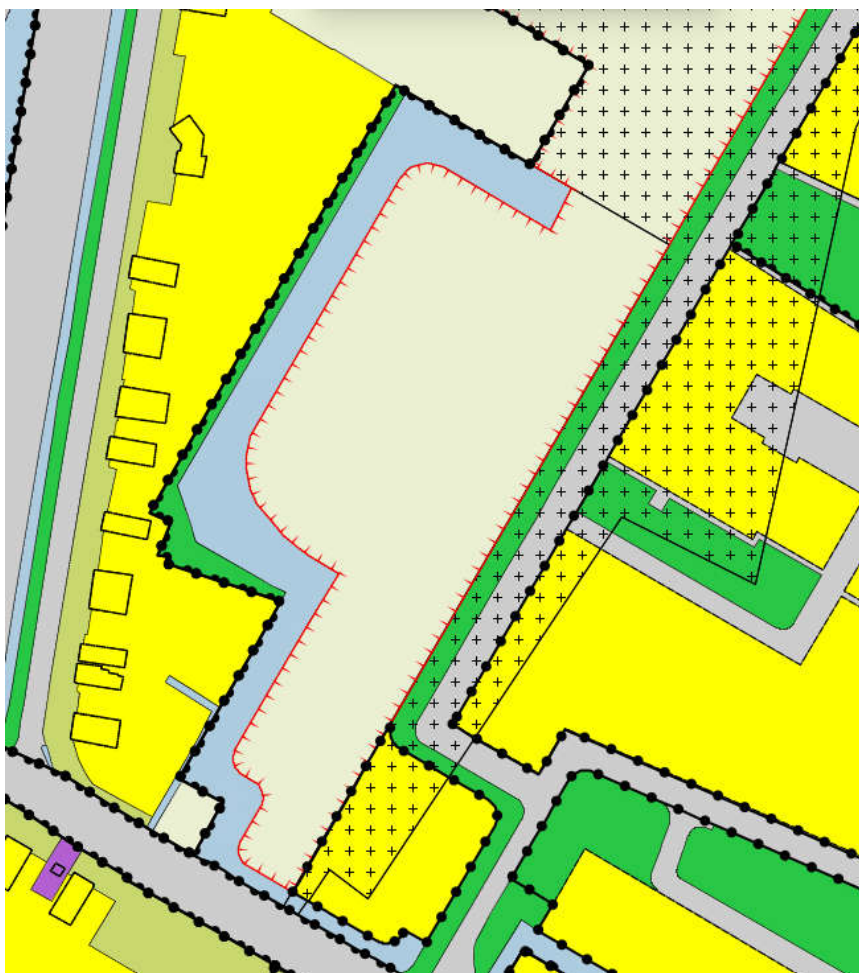
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan Elshof-Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 5 maart 2013. De gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied maken onderdeel uit van het op 28 mei 2020 vastgestelde uitwerkingsplan Elshof Zuid, fase 3. Als gevolg van wijzigingen in de verkaveling zijn deze gronden meegenomen in dit bestemmingsplan. Voor een klein deel van het plangebied aan de zuidwestzijde geldt het bestemmingsplan Anna Paulowna, vastgesteld op 27 juni 2013.

De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming Agrarisch met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Ter plaatse van deze wro-zone kan het College van B&W overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming wijzigen naar de bestemming Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning. Hierbij geldt als voorwaarde dat het maximum aantal wooneenheden 90 bedraagt.

Er is besloten om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid door een wijzigingsplan op te stellen maar om dit onderhavige bestemmingsplan te stellen. De redenen hiervoor zijn:

- Aan de noordzijde is een smalle strook tuin buiten de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid voorzien;
- De wijzigingsbevoegdheid biedt uitsluitend de mogelijkheid om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar de bestemming Wonen – Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning. Naar de omgeving en overige belanghebbenden heeft het echter de voorkeur om de hoofdstructuur nader vast te leggen door ook de bestemming Groen, Verkeer en Water aan delen van het plangebied toe te kennen;
- Gelet op de oriëntatie van de woningen ten noorden van de Grasweg is het wenselijk om de mogelijkheden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de achtertuinen te beperken (zie hoofdstuk 2). Met dit bestemmingsplan is dit geborgd;
- Aan de zuidoostzijde zijn, buiten de begrenzing van de wijzigingsbevoegdheid, gronden als Agrarisch bestemd waar in de huidige situatie al sprake is van een brede watergang. Met dit bestemmingsplan zijn deze gronden als Water bestemd.



Afbeelding 1.2: Geldende bestemmingsplannen

De voorgenomen ontwikkeling is wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden in strijd met de geldende bestemmingsplannen.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Er wordt ingegaan op de bestaande situatie, de achtergrond van de ontwikkeling en de toekomstige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Achtergrond en huidige situatie

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 beschrijft het gewenste woonmilieu en op welke wijze voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.

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 is in het beeldkwaliteitsplan het gewenste woonmilieu beschreven en zijn de randvoorwaarden voor de verkaveling bepaald. Voor de invulling van het plangebied staan de volgende principes centraal:

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

In afbeelding 2.1. is de kaart van het Masterplan weergegeven waarop de hoofdstructuur is bepaald.



Afbeelding 2.1: Kaart masterplan Elshof-Zuid (2011) met plangebied rood omlijnd

De gronden van het plangebied liggen in de huidige situatie braak. De gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied zijn in gebruik als ketenterrein en gronddepot ten behoeve van het woningbouwplan in fase 2 en 3.

2.3 Stedenbouwkundig plan

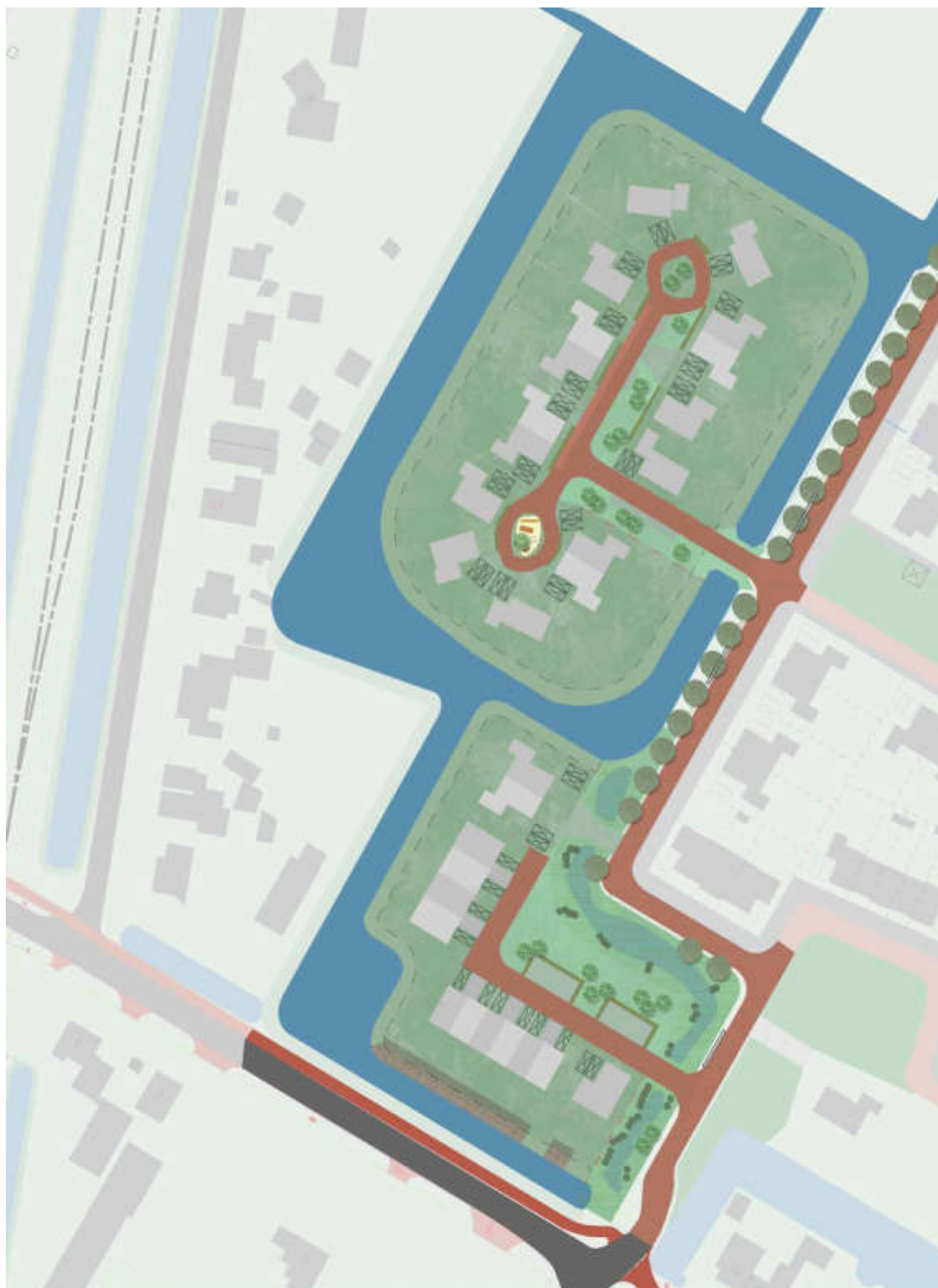
Binnen het totale plangebied Elshof Zuid zijn maximaal 375 woningen voorzien. Hiervan 293 woningen reeds gebouwd danwel planologisch mogelijk gemaakt. Elshof Zuid fase 4 bestaat uit een noordereiland en zuidereiland waar in totaal 29 woningen zijn voorzien. Na vaststelling van dit bestemmingsplan zijn er dan 322 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Omdat dit bestemmingsplan een deel van het uitwerkingsplan voor fase 3 bedraagt het feitelijk aantal te realiseren woningen 316 woningen. Er wordt in fase 4 een gedifferentieerd programma gerealiseerd met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het betreft grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het noordereiland wordt volledig omgeven door water. Het zuidereiland wordt aan de westzijde met een breed oppervlak groen een wadi van de fase 3 gescheiden. Met de brede watergang aan de westzijde wordt met de woningbouw in beide plandelen een ruime afstand gehouden tot de bestaande woningen aan de Nieuweweg.

Het noordereiland wordt door middel van een kruising aangetakt op de hoofdontsluiting in het plangebied (de stemvork). De woningen worden aan de voorzijde ontsloten waarbij aan zowel de noordzijde als de zuidzijde een cul de sac wordt gerealiseerd zodat auto's ook eenvoudig, zonder te keren, het plandeel kunnen verlaten. Binnen de cul de sacs wordt openbaar groen en een speelgelegenheid gerealiseerd. Binnen het plandeel zijn maximaal 16 woningen voorzien

bestaande uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Per woning worden twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein gerealiseerd. Aanvullend wordt voor bezoekers de mogelijkheid geboden om langs de weg te parkeren. Het parkeren vindt hier plaats op water-doorlatende verharding in het groen.

Het zuidereiland wordt ook aangetakt op de stemvork. De twee-onder-één-kapwoningen aan de noordzijde krijgen een inrit die aansluit op deze weg. In dit deelplan zijn maximaal 13 woningen voorzien. De huidige verkaveling gaat uit van 10 rijwoningen, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen krijgen per woning 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein. Voor de rijwoningen is één parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Er worden 2 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd. Ook hier vindt het parkeren in het groen plaats. In het openbaar groen wordt een wadi gerealiseerd waarmee extra waterberging wordt gecreëerd. De rijwoningen worden voorzien van een aangebouwde berging aan de voorzijde. Om een verrommeld beeld aan de Grasweg te voorkomen is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat bijbehorende bouwwerken in een groot deel van de achtertuinen niet zijn toegestaan. Deze tuinen krijgen een meeontwerpen vlonder aan het water.



Afbeelding 2.2: Indicatief stedenbouwkundig plan

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 29 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet op de agrarische bestemming van de

gronden is geen sprake van bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Er is binnen de regio onvoldoende ruimte binnen bestaand stedelijk gebied om in deze behoefte te kunnen voorzien. In paragraaf 3.3.2 is dit toegelicht.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Nationaal waterbeleid* Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren

(Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Met het Regionaal Actie Programma 2017-2020 (RAP 2.0) zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Het project 'Elshof Zuid' is hierin opgenomen waarbij uit is gegaan van de realisatie van 82 woningen tot 2024. Elshof Zuid fase 4 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op

het risico op wateroverlast, overstrooming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Daarnaast wordt het plan in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020. Over de klimaatadaptatieve maatregelen en ligging binnen de beschermingszone van de regionale waterkering heeft overleg met HHNK en de provincie plaatsgevonden.

3.3.2 *Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020*

In het Regionale Actieprogramma Wonen 2017 – 2020 (hierna: het RAP 2.0) is het vervolg op het RAP dat is vastgesteld voor de periode 2011 – 2015. In het RAP 2.0 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie paragraaf 3.4.2) en over het levensloopbestendig en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 zijn diverse onderwerpen integraal op elkaar afgestemd, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

Voor de periode na 2020 wordt er een woonakkoord gemaakt. Dit woonakkoord wordt momenteel opgesteld en geldt na ondertekening tot 1 januari 2026. Het is een bestuursovereenkomst tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten in de regio en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Betekenis voor het project

De uitwerking van het RAP vindt plaats in het Regionaal Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Wat betreft de regionale afstemming wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.3.3 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

Betekenis voor het project

Het project 'Elshof Zuid' is hierin opgenomen waarbij uit is gegaan van de realisatie van 82 woningen tot 2024. Elshof Zuid fase 4 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon*

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030,

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Betekenis voor het project

De keuze voor woningbouw binnen het plangebied is reeds gemaakt bij de vaststelling van het masterplan en beeldkwaliteitsplan in 2011 en de vaststelling van het bestemmingsplan Elshof-Zuid in 2013 waarbij een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen voor het overgrote deel van het plangebied. De woningbouw binnen Elshof Zuid fase 4 is opgenomen in de woningbouwprogrammering zoals afgesproken in het KWK. De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Anna Paulowna. Het plan doet geen afbreuk aan de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woonvisie Hollands Kroon

De gemeenteraad heeft op 17 december 2020 een nieuwe woonvisie aangenomen. Belangrijkste doel in de Woonvisie is dat de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor de inwoners moet blijven. Hiervoor staan uitgangspunten en kaders in de woonvisie. Uitgangspunt is een gezonde woningvoorraad en groei. Een woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van de inwoners. De gemeente richt zich actief op jongeren, starters en ouderen ten behoeve van een betere balans van verschillende woningtypen op de woningmarkt. Bij plannen van vanaf 40 woningen wordt ingezet op 25% sociale huur.

Betekenis voor het project

Elshof Zuid fase 4 geeft invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod. Omdat geen sprake is van meer dan 40 woningen geldt het uitgangspunt van 25% sociale huur niet voor dit plan. Hierbij is tevens van belang dat fase 4 onderdeel uitmaakt van de met de gemeente gesloten koop-, ontwikkel- en realisatieovereenkomst uit 2016. In deze overeenkomst zijn de aantallen woningen bepaald maar zijn geen afspraken gemaakt over een minimum aandeel sociale woningbouw. De bestaande afspraken worden gerespecteerd.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

De gevolgen voor de milieu-en omgevingskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij hetal dan niet toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit hoofdstukbeschrijftper relevant milieu-en omgevingsaspect wat de mogelijke effectenzijnvan de locatieontwikkeling.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan is een watertoets¹ opgesteld welke is afgestemd met het HHNK.

Waterkwantiteit

Voor het gebied Elshof-Zuid is de watercompensatie uitgevoerd en vastgelegd in een projectspecifieke waterboekhouding. Voor fase 4 is uitgegaan van een totale toename aan verhard oppervlak van 5.170 m². Voor het gebied is een compensatiepercentage berekend van 13% waardoor de benodigde compensatie voor toename aan verharding is vastgelegd op 672 m². Na voltooiing van Elshof Zuid fase 3 was er in de projectspecifieke waterboekhouding een overmaat aan water van 690 m². Na realisatie van fase 4 betreft de overmaat aan water 609m². Dit zal worden vastgelegd in de aan te vragen watervergunning. Deze overmaat kan gebruikt worden voor een volgende fase.

Waterkwaliteit

Voor zowel het noordelijk als het zuidelijk plandeel wordt het afstromende hemelwater van de woningen geregeld via directe afvoer op het omliggende open water. Vuilwaterafvoer voor beide

¹ Notitie Water Elshof Zuid Fase 4, Sweco Nederland BV, 1 maart 2021

delen gaat middels een vuilwaterriolering (vrij verval) onder de wegen naar het bestaande omliggende rioolstelsel. Voor de wegen op het noordelijk deel wordt er een regenwaterriool in de weg aangebracht, waarbij het afstromend hemelwater wordt afgevoerd naar het aangrenzende open water. Voor de weg op het zuidelijk deel geldt dat de afwatering via een molgoot plaatsvindt naar de te maken wadi.

Klimaatadaptatie

Bij fase 3 is in samenspraak met het Hoogheemraadschap en de gemeente Hollands Kroon verkend welke wegoppervlakken direct kunnen afwateren op de berm. Hiermee wordt een behoorlijk deel van het toekomstig wegoppervlak vertraagd afgevoerd. Dit betrof een deel van de wegoppervlakken langs het water (de gehele westzijde van het plan). Voor een deel daarvan zal het water in de toekomstige situatie nu dus via de wadi ter hoogte van het zuidelijk deel worden afgewaterd. Hiermee wordt het versneld afstromen van regenwater vertraagd, wordt er meer water geborgen en wordt het ontwerp klimaatadaptiever. Voor fase 4 wordt het ontwerp nog robuuster en klimaatadaptiever door het inpassen van een wadi. Door deze wadi te voorzien van een groeninrichting met planten die goed tegen droge en natte perioden kunnen draagt deze niet alleen op een functionele manier bij aan het klimaat, maar geeft het ook een groen en ruimtelijke beeld in de wijk. Voor de goede werking van de wadi dient de grond te worden verbeterd. De extra waterberging in de wadi is functioneel niet benodigd als watercompensatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor de vergunningplichtige werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Met deze onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek voor het grootste deel van het plangebied² volgt dat er geen verhoogde gehalten zijn gemeten in de bovengrond. In het grondwater zijn enkel lichte verontreinigingen aangetroffen. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek voor de zuidoostzijde van het plangebied³ volgt dat in de grond enkel lichte verhogingen zijn aangetoond. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de toekomstige functie.

² Verkennend bodemonderzoek Elshof Zuid fase 4 Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 15 februari 2021

³ Verkennend bodemonderzoek Locatie Elshof Zuid (fase 3) Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 16 december 2019

4.4 Archeologie

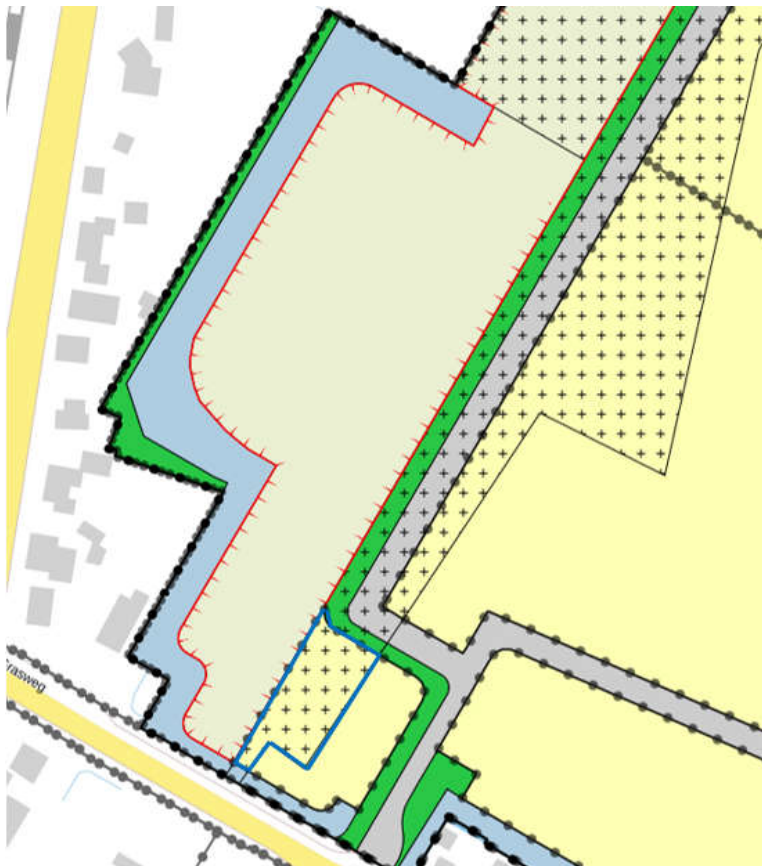
Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan Elshof-Zuid (2013) 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.

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.

Voorafgaand aan de werkzaamheden voor fase 3 heeft een archeologische opgraving plaatsgevonden daar waar de bodemroering dieper is geweest dan 0,5 m. Dit betreft uitsluitend het te realiseren wegcunet voor de stemvork. Deze werkzaamheden vallen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Ter plaatse van de te realiseren woningen vindt, mede als gevolg van een ophoging van de gronden, geen bodemroering plaats dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Met betrekking tot het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen of vervolgacties benodigd voor de uitvoering van het bestemmingsplan.



Afbeelding 4.1: Deel van het plangebied (blauw omljnd) met archeologische verwachtingswaarde waar geen opgraving heeft plaatsgevonden

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd. Het onderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 4,5 km afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Geluid en beweging die met de werkzaamheden gepaard gaan, reiken tot enkele honderden meters ver. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten van geluid en beweging op de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. De werkzaamheden in het plangebied resulteren niet in een oppervlakteverlies van het Natura 2000-gebied, evenmin veroorzaakt het versnippering voor aangewezen soorten, verontreiniging en verdroging. De werkzaamheden leiden niet tot verstoring door verlichting en door mechanische effecten.

De werkzaamheden en het extra verkeer gaan gepaard met emissie van stikstof. De stikstof zal uiteindelijk neerdalen (stikstofdepositie). Deze emissie kan zich vrij gemakkelijk over grotere afstand verplaatsen en zodoende van invloed zijn op het Natura 2000-gebied 'Waddenzee' waar diversie stikstofgevoelige habitattypen met instandhoudingsdoelstelling aanwezig zijn. De stikstofeffecten zijn bepaald middels een Aeriusberekening⁵. Uit de berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase van de planontwikkeling vanaf fase 4 geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt.

In de aanlegfase is er sprake van een toename van stikstofdepositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar in Natura 2000-gebied Waddenzee. Er is in de aanlegfase echter geen sprake van een toename stikstofdepositie >0,00 op (bijna) overbelaste hexagonen. Hierbij dient wel met mobiele werktuigen te worden gewerkt in Stage-klasse IV of schoner. Op basis van de uitgangspunten is het project niet vergunningplichtig onder de Wet natuurbescherming. Tevens wordt voor de volledigheid gemeld dat voor de berekeningen een conservatieve benadering is gekozen: de emissie van de aanlegfase is in Aerius in één jaar genomen en in de berekeningen is geen gebruik gemaakt van intern salderen met de bemesting van het huidige agrarisch perceel.

⁴ Verkennend natuuronderzoek Elshof Zuid fase 4 te Anna Paulowna, Sweco Nederland BV, 17 februari 2021

⁵ Onderzoek stikstofdepositie Elshof-Zuid fase 4, Sweco Nederland BV, 17 februari 2021

Het plangebied is gelegen op circa 850 meter van het NNN en ongeveer 750 meter van de dichtstbijzijnde ecologische verbindingzone. 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.

Het plangebied is gelegen op circa 120 meter van het dichtstbijzijnde habitat voor weidevogels en ligt op grote afstand (>30 km) van het dichtstbijzijnde ganzenfoeragegebied. De werkzaamheden vallen buiten 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

Algemene vogels zoals kunnen broeden in het plangebied. Alle in Nederland voorkomende broedvogels zijn beschermd gedurende het broeden. Bij uitvoering van verstorende werkzaamheden in het vogelbroedseizoen (ca. half februari – half juli) is een check op aanwezigheid van nesten of nestindicerende vogels nodig.

De bodem van het plangebied bestaat uit verdichte kleiachtige grond, wat voor een rugstreeppad niet vergraafbaar is. Als er geen plasvorming ontstaat binnen het plangebied, i.c.m. de afwezigheid van vergraafbare grond, dan is het plangebied niet geschikt voor de rugstreeppad en is het niet aannemelijk dat deze in het plangebied zal voorkomen. 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 of het treffen van maatregelen (zoals kleine greppels) om poelvorming tegen te gaan. Het uitvoeren van een aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid van de rugstreeppad is niet noodzakelijk. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Negatieve effecten op beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zijn uitgesloten. Binnen het plangebied komen enkele beschermde – doch in de provincie Noord-Holland vrijgestelde – soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren voor. Voor deze soorten geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag en de zorgplicht. Zonder melding bij het bevoegd gezag geldt de vrijstelling niet en is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De zorgplicht is te allen tijde van toepassing en geldt ook voor niet beschermde flora en fauna. De zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

De soortenbeschermingskaders uit de Wet natuurbescherming staan niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Aan de zuidzijde is fase 4 van Elshof-Zuid te bereiken vanaf de Graslaan. Wanneer men de buurt binnenrijdt, splitst de weg zich in de twee richtingen van de stemvork. Aan de noordzijde is Elshof-Zuid vanuit de wijk Elshof-Noord te bereiken via het verlengde van de Meerling. Terwijl het autoverkeer zich hier splitst over de twee poten van de stemvork, is de langzaamverkeersroute tussen beide buurten continu. Binnen het plangebied worden woonstraten aangelegd. De woonstraten vormen de verbinding binnen de buurten van het plangebied. Deze hebben een dorps en informeel karakter.

Voor het parkeren wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de gemeentelijke 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'. Elshof Zuid fase 4 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-één-kapwoningen minimaal 2,2 parkeerplaatsen en voor rij-en hoekwoningen 2,0 parkeerplaatsen. Er wordt voldaan aan deze parkeernormen. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

4.8 Geluid rail- en wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde (spoor)wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied bevindt zich in de wettelijk vastgestelde geluidzones van de Grasweg en Nieuweweg en het spoortraject Schagen – Anna Paulowna.

Wegverkeer

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek⁶ naar wegverkeerslawaai blijkt dat de hoogst optredende geluidbelasting vanwege wegverkeer 54 dB bedraagt. Dit vindt plaats op de zuidgevel van de meest zuidelijk geplande woningen parallel aan de Grasweg. De maximale geluidbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare waarde van 48 dB, maar is lager dan de uiterste vergunbare waarde van 63 dB. Het treffen van maatregelen is onderzocht. De mogelijke maatregelen bieden onvoldoende soelaas om de geluidbelasting terug te brengen naar de gestelde grenswaarde van ten hoogste 48 dB. Voor de 7 geplande woningen aan het zuidelijke uiteinde van het plangebied, parallel aan de Grasweg, dient een hogere waarde te worden vastgesteld voor de geluidbelasting vanwege de Grasweg.

Vanwege het verkeer op de Nieuweweg wordt de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB niet overschreden. Er zijn geen verdere procedures nodig voor de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Nieuweweg.

Railverkeer

De maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ten gevolge van railverkeer wordt op alle geplande woningen binnen het plangebied niet overschreden. Er zijn geen verdere procedures nodig voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer.

Gecumuleerde geluidbelasting

De geluidbelasting vanwege railverkeer overschrijdt de grenswaarde voor railverkeer (55 dB) niet. Daarom hoeft er geen cumulatie van de verschillende geluidsbronnen wegverkeer + railverkeer toegepast te worden. De maximale gecumuleerde geluidbelasting van het verkeer op alle wegen samen bedraagt ter hoogte van de meest zuidelijk gelegen woningen in het plangebied 59 dB (exclusief wettelijke correctie). Hierdoor dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aangetoond te worden dat de getroffen bouwkundige voorzieningen in de gevels van de verblijfsruimten voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;

⁶ Akoestisch onderzoek Elshof-Zuid fase 4, Sweco Nederland BV, 5 maart 2021

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht. Een toets aan de Risicokaart heeft uitgewezen dat in de nabijheid van de ontwikkeling zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Het plangebied valt daarnaast niet in het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Rondom het plangebied Elshof-Zuid fase 4 vinden milieubelastende activiteiten plaats. De locaties zijn in tabel 1 en afbeelding 4.2 weergegeven met de bijbehorende milieucategorie en richtafstand en het maatgevende milieuaspect.

Tabel 1: Bedrijven en functies in de directe omgeving van het plangebied

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



Afbeelding 4.2: Ligging bedrijven en functies op luchtfoto

Er wordt voldaan aan de in de tabel opgenomen richtafstanden. Hierbij geldt bovendien dat aan de zuidzijde van het plangebied sprake is van gemengd gebied. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging.

Op het perceel ten noordoosten van de percelen waar de brandweerkazerne en de gemeentewerf gevestigd is, geldt een bedrijfsbestemming waarbij een bedrijf in maximaal categorie 2 mogelijk is. Volgens de VNG geldt voor een bedrijf met categorie 2 een richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Wanneer sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', zoals hier het geval is, mag deze afstand met een stap verlaagd worden. De richtafstand bedraagt daarmee nog 10 meter. De afstand van de grens van het bedrijfsperceel tot aan de meest nabijgelegen woning binnen bestemmingsplan Elshof Zuid fase 4 bedraagt meer dan 10 meter, waarmee een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

De milieufactoren vanuit de milieubelastende activiteiten vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit uitwerkingsplan. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de milieubelastende activiteiten. De realisatie van de woningbouwontwikkeling Elshof-Zuid fase wordt daarom vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening inpasbaar geacht.

4.12 Duurzaamheid

Door bij de opstelling van een bestemmingsplan al rekening te houden met het aspect duurzaamheid, kan al in een vroeg stadium van een planontwikkeling worden bewerkstelligd dat de mogelijkheden voor efficiënt gebruik van energie en de inzet van nieuwe energiebronnen kunnen worden benut.

Betekenis voor het project

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit de aanleg van een wadi en toepassing van waterdoorlatende verharding bij de openbare parkeerplaatsen en toepassing van een groot oppervlak aan openbaar groen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen;

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Hemelwater wordt afgekoppeld;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

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

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	De onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op circa 1,5 hectare en de bouw van 29 woningen. Het project blijft ver onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2.000 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aerus-berekening.

	Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden. Zie voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk
Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Grasland/braakliggend en deels gronddepot.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Door middel van flora- en faunaonderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna.
Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De potentiële negatieve effecten zijn beperkt en uitsluitend lokaal van aard. Daarnaast is een tijdelijk effect gedurende de aanlegfase mogelijk. Gelet op de aard van de omgeving, waarbij gevoelige, waardevolle en woongebieden niet binnen het bereik van de potentiële effecten gelegen zijn, is het bereik van het potentiële effect zeer beperkt te noemen.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Geen
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige negatieve effecten voor de omgeving is geen sprake
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	De bouwfase levert tijdelijke effecten op. Na de bouwfase verdwijnen deze effecten. In de gebruiksfase treedt een permanent effect op ten aanzien van verkeer. De effecten van verkeer op de luchtkwaliteit en geluid zijn beperkt.

Gezien de te verwachten effecten zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er vanuit de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in het plangebied.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. 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.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Deze bestemmingen corresponderen met de artikelen in de regels, zoals beschreven in paragraaf 5.3. Op de verbeelding staan de symbolen en maatvoeringen waarbij in de planregels is opgenomen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn.

5.3 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
Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Er is in dit bestemmingsplan 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 afwijkmogelijkheden 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. Hieronder zijn de bestemmingsregels per artikel toegelicht.

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd. Wegen en straten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

- Artikel 4: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer' bestemd. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden.

- Artikel 5: Water

De hoofdwaterstructuur binnen plangebied heeft de bestemming Water. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor waterlopen en waterhuishouding. Tevens zijn groenvoorzieningen binnen de bestemming mogelijk.

- Artikel 6: Wonen

Er is gekozen voor een flexibele planregeling binnen de woonbestemming. 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. Hoofdgebouwen dienen te worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Op de gronden met de bestemming Wonen zijn rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter, de maximale goothoogte 6 meter. Het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak is op de verbeelding weergegeven. Naast het wonen, zijn de gronden met deze bestemming bedoeld voor wegen en straten, 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 zijn bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) in het achtererfgebied toegestaan met uitzondering van de gronden met de specifieke bouwaanduiding 'geen bijbehorende bouwwerken'. Deze uitsluiting voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit. Ter plaatse van de rijwoningen mag wel een aangebouwde berging van maximaal 11 m² gerealiseerd worden aan de voorzijde van de woning.

- Artikel 7: Waarde – Archeologie

In de dubbelbestemming Waarde – Archeologie zijn regels opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 8: Antidubbelregel

Op grond van de anti-dubbelregel 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 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. De gemeente Hollands Kroon heeft met de ontwikkelaar van het plan, BPD, een exploitatieovereenkomst gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 18 maart geïnformeerd over het plan. Tijdens deze digitale bijeenkomst is het plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar, adviseurs en de gemeente. Na de bijeenkomst is de presentatie en een verslag naar de avond naar de aanwezigen gestuurd. In het verslag zijn de gestelde vragen van reactie voorzien.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader is het plan voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de provincie Noord-Holland.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Elshof Zuid fase 4' van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1911.BPElshofZuidfase4-on01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afhankelijke woonruimte

woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.11 bedrijf

een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen;

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

1.16 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.17 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.22 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 druiplijn

de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.26 gebouw

elk gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

1.27 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is

1.28 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder een bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.29 kampeermiddel

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.30 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn.

1.31 onderkomens

voor verblijf geschikte – al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken – voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

1.32 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.33 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien op het water wordt gebouwd: Het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.34 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.35 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.36 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aange-merkt.

1.37 wonen

bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding;

1.38 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak.

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

De bouwhoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.8 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de (digitale) verbeelding

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' voor wegen en straten;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- g. bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 meter mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en woonstraten;
- b. voet- en fietspaden;

met de daarbij behorende:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. water;
- h. bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud per gebouw mag niet meer bedragen dan 50 m³;
- b. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
- d. keermuren voor de waterbeheersing, oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen, dammen en steigers.

met de daarbij behorende:

- e. oeverstroken en kaden;
- f. bruggen, dammen en duikers

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een brug bedraagt maximaal 3 meter, gemeten vanaf de onderkant van de brug;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter.

5.2.3 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als ligplaats voor woonschepen;
- b. het gebruiken en of laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, mits:
 - niet meer dan 1/3 van het totale oppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
 - alleen activiteiten worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd zijn in bijlage 1 bij deze regels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst, met een maximum aantal van 1, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mag zijn;
 - degene die het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf uitoefent, tevens de gebruiker van de woning is;
 - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
 - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan onderschikte detailhandel;
 - er geen buitenopslag ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 2. het hobbymatig gebruik voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
 - deze functie uitsluitend in de bestaande woning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 - permanente bewoning niet is toegestaan;
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen;
- c. het maximum aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- f. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 120 m².

6.2.2 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij hoofdgebouwen de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geen bijbehorende bouwwerken'.
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, mag bij rijwoningen per hoofdgebouw 1 aangebouwd bijgebouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van maximaal 11 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op grond van het bepaalde in lid 6.2.1 onder f toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - 1. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - 2. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²
 - 3. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 4. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - 5. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
- f. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- g. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
- h. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- i. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- j. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
- k. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- en perceelsafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geen bijbehorende bouwwerken', met uitzondering van een vlonder.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 lid e en toestaan dat naast de in artikel 6.2 lid e genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
3. het in artikel 6.2.2 lid f genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

6.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

afwijken van het bepaalde in artikel 6.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

- a. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
- b. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
- c. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- d. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

Artikel 7 Waarde – Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 50 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord;
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. een verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen te beslissen, vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren indien de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden betrekking hebben op een gebied met een oppervlakte groter dan 50 m² en een aanleg dieper dan 50 cm:
 1. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe ook worden gerekend ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen;
 2. het aanbrengen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, (tele)- communicatie, en/of andere leidingen en drainage en de daarmee verband houdende constructies;
 4. het aanleggen, verbreden, verruimen van sloten, vijvers en overige waterpartijen;
 5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 6. het indrijven van voorwerpen in de bodem.
- b. Het verbod als bedoeld in lid 7.4, sub a, is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
 1. die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

3. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.
- c. Een vergunning als bedoeld in lid 7.4, sub a, wordt slechts verleend, mits:
 1. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
 2. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
 3. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- g. Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden te beslissen, vragen Burgemeester en wethouders advies aan een ter zake kundig bureau. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend, dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden de bestemming 'Waarde - Archeologie' wordt ontnomen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, dakoverstekken, funderingen, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

9.2 Parkeren

9.2.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2020. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

9.2.2 Laden en lossen

Indien sprake is van een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende mate in ruimte voor het laden of lossen van goederen is voorzien. Of sprake is van voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt bepaald aan de hand van de normen, zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), met inbegrip van eventuele wijzigingen van het ASVV gedurende de planperiode.

9.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.1 indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
 3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 9.2.2 indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Nota Parkeernormen 2020. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

10.1.2 Laden en lossen

Indien sprake is van een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende mate in ruimte voor het laden of lossen van goederen is voorzien. Of sprake is van voldoende ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt bepaald aan de hand van de normen, zoals opgenomen in het ASVV 2012 (uitgave van het CROW), met inbegrip van eventuele wijzigingen van het ASVV gedurende de planperiode.

10.1.3 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.1 indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
 3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1.2 indien:
 1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losvoorzieningen wordt voorzien;

onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

10.1.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 10.1 niet in stand wordt gelaten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maten en bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van Hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Elshof Zuid fase 4.

B i j l a g e 1 :
L i j s t v a n
a a n - h u i s - v e r b o n d e n
b e r o e p e n e n b e d r i j v e n

Lijst van aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen bedrijven

Accountant
Belastingconsulent
Psycholoog
Lesgevend beroep
Hypotheekadviseur
Juridisch adviseur
Assurantiebemiddelaar
Verloskundige
Logopedist
Gerechtsdeurwaarder
Diëtiste
Organisatieadviseur
Homeopaat
Paragnost
Architect
Tekembureau
Grafisch ontwerper
Kunstschilder
Beeldhouwer
Therapeut
Raadgevend ingenieur
Makelaar
Huisarts
Tandarts
Dierenarts
Notaris
Advocaat
Orthodontist
Acupuncturist
Fysiotherapeut
Redacteur
Tolk
Tuinarchitect

Aan-huis-verbonden

Lijstenmaker
Ateliers voor kunst
Schoorsteenveger
Glazenwasser
Schoonmaker
Kapsalon
Pedicure
Manicure
Horlogemaker
Fietsenmaker
Timmerman
Fotograaf
Pottenbakker
Reisbureau (kleinschalig)
Hoedenmaker
Naaister
Nagelstudio
Autorijschool
Metselaar
Stukadoor
Loodgieter
Elektricien
Koeriersdienst
Schilder
Schoonheidsspecialist
Bloemschikker
Computerservice
TV/radio reparateur
Web design
Binderij
Vervaardigen van sierraden
Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.