

Ruimtelijke onderbouwing BOPA

Elshof Zuid – Fase 5c: perceel L 7262



Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door

Document Status:

Definitief

Datum: 3/09/2024

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769	
Onderwerp	Elshof Zuid fase 5c	
Projectnummer	51010236	Gecontroleerd door
Klant	BPD Ontwikkeling BV	
Auteur	George Beentjes	
Datum	03-09-2024	Vrijgegeven door
Document referentie		

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectlocatie	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Projectomschrijving	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	Relatie tot stedenbouwkundig plan	8
2.3	Projectomschrijving	9
2.3.1	Bestaande situatie	9
2.3.2	Nieuwe situatie	9
2.4	Omgevingsplan	10
2.4.1	Bestemmingsplan Anna Paulowna	10
2.4.2	Bestemmingsplan Parkeren en Wonen	11
2.4.3	Bestemmingsplan Facetplan – Logies	11
2.4.4	Conclusie strijdigheid bestemmingsplan	11
2.5	Procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit	11
3	Toets aan beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2	Nationaal waterbeleid	14
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH202215	
3.2.2	Woonagenda 2020 – 2025	18
3.2.3	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	18
3.2.4	Woondeal Noord-Holland Noord	19
3.2.5	Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 – 2026	19
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Omgevingsvisie Hollands Kroon	20
3.3.2	Woonvisie Hollands Kroon	21
3.3.3	Coalitieakkoord	21
4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	23
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.2	Omgevingsveiligheid	24
4.3	Water	24
4.4	Ecologie	26
4.5	Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren	29
4.6	Beschermen van gezondheid en milieu	29

4.6.1	Kwaliteit van de buitenlucht	29
4.6.2	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	30
4.6.3	Bedrijven en milieuzonering.....	31
4.7	Trillingshinder spoor	32
4.8	Bodemkwaliteit	32
4.9	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	33
4.10	Gebruik gewasbeschermingsmiddelen.....	34
4.11	Milieueffectrapportage	34
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
5.1	Economische uitvoerbaarheid	36
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ participatie	36
5.3	Overleg externe partijen	36
6	Conclusie	37

Bijlagen

1. Watertoets Elshof Zuid fase 5C, Sweco, 17 juli 2024
2. Ecologische quick scan, Van der Goes en Groot, QS2024-204, 27 juni 2024
3. Onderzoek stikstofdepositie, Sweco, 51010236, 15 juli 2024
4. Memo geluidsonderzoek wegverkeer en spoorverkeer, Sweco, 27 juni 2024
5. Verkennend bodemonderzoek, MANN, 2023.083_rapport.01, 11 september 2023
6. Verslag participatie

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

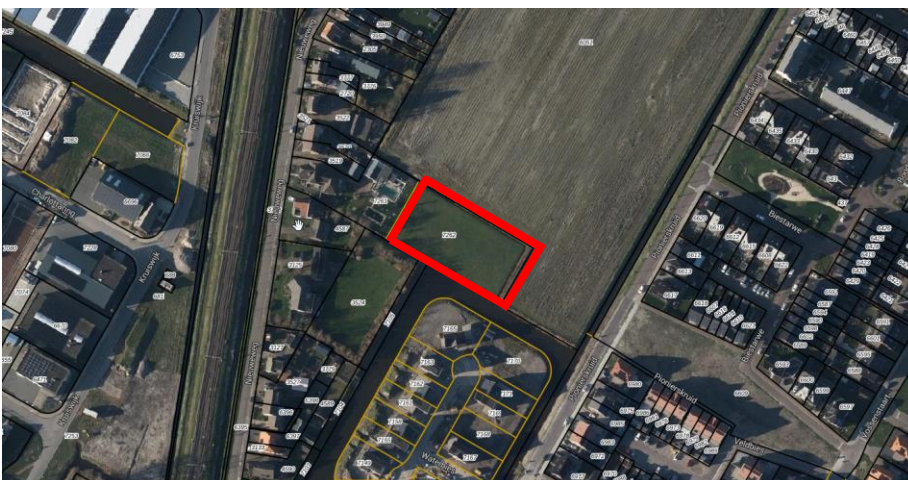
In Anna Paulowna wordt de wijk Elshof-Zuid gefaseerd gerealiseerd. Inmiddels is voor fase 5 een wijzigingsplan vastgesteld en onherroepelijk. Aan de zuidzijde van het plangebied is een stuk grond met een agrarisch gebruiksdoel overgebleven. Het stuk grond is inmiddels omgeven door woonbestemmingen en is te klein om nog van economische waarde te kunnen zijn. De wens bestaat om de gronden aan te wenden voor woningbouw in lijn met het aangrenzende Elshof-Zuid fase 5. Om ontwikkeling van deze gronden mogelijk te maken wordt voor dit deel een omgevingsvergunning aangevraagd.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet met aanverwante wet- en regelgeving in werking getreden. Deze wet is op de aanvraag voor het bouwplan van toepassing. Op grond van de Omgevingswet beschikt de gemeente Hollands Kroon over een omgevingsplan van rechtswege. Het voormalige bestemmingsplan 'Anna Paulowna' maakt hier onderdeel van uit. Het voorliggende projectgebied is geheel gelegen in het aan Elshof-Zuid aangrenzende (voormalige) bestemmingsplan 'Anna Paulowna'.

Het bouwplan past niet in het omgevingsplan van Hollands Kroon. Om medewerking aan het bouwplan te verlenen kan het college van B&W een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat kan alleen in het geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat bij het realiseren van het bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van de functies op de genoemde locatie, waarbij het bouwplan getoetst is aan het relevante ruimtelijke beleid, relevante instructieregels en overige zaken voor de uitvoerbaarheid.

1.2 Projectlocatie

De projectlocatie gelegen in de zuidelijke hoek van de toekomstige wijk Elshof Zuid – Fase 5. Het betreft het perceel met kadastrale aanduiding L 7262. Het heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². De navolgende afbeelding laat de projectlocatie zien.



Afbeelding: projectlocatie indicatief in rood kader aangegeven (bron: Kadastralekaart.nl)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de planologische situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan het toepasselijke ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu. Hoofdstuk 6 gaat over de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt een conclusie getrokken over de aanvaardbaarheid van het initiatief en of het voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- een gemeenschap;
- een kleine korrel.

In de voorgaande afbeelding is de kaart van het Masterplan weergegeven. In blauw is het plangebied Elshof Zuid – Fase 5 te zien. In paars is het voorliggende projectgebied weergegeven. Te zien is dat het aansluit aan het ontwikkelgebied van Elshof-Zuid en een logische opvulling vormt.

2.2 Relatie tot stedenbouwkundig plan

Het wijzigingsplan Elshof Zuid - Fase 5 vormt het sluitstuk van de gehele ontwikkeling van Elshof Zuid. Als basis voor het wijzigingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar het wijzigingsplan.

Het programma dat met het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt is als volgt:

- 20 woningen sociale sector
- 32 woningen middeldure sector
- 29 woningen vrije sector

Er wordt in fase 5 een gedifferentieerd programma gerealiseerd met rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het betreffen grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter.

De navolgende afbeelding toont het Voorlopig Ontwerp van de gehele ontwikkeling van fase 5. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning betreft een deel dat grenst aan de zuidzijde van fase 5, zie indicatieve rode kader.



Afbeelding: VO d.d. 5 januari 2023, projectgebied indicatief aangegeven met rood kader

2.3 Projectomschrijving

2.3.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het projectgebied in gebruik als achtertuin van de woning op Nieuweweg 101. Er is geen bebouwing aanwezig en is volledig bedekt met gras. Aan de noord- en oostrand is een waterloop (tertiair) aanwezig.

De gronden hebben een agrarisch gebruiksdoel, maar zijn dit gebruiksdoel feitelijk verloren. Gezien de geringe omvang en aanwezigheid van louter woonpercelen in de omgeving is het logisch om de gronden in te zetten voor wonen. Daarmee kan het bijdragen aan de woningbehoefte die bestaat.

2.3.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt het projectgebied ingevuld als woongebied ten behoeve van 4 woningen. Het sluit aan op het te realiseren eiland aan de zuidzijde van Elshof Zuid – Fase 5. Het eiland wordt in noordwestelijke richting verlengd. De toegangsweg wordt doorgetrokken en maakt de ontsluiting van 4 vrijstaande woningen mogelijk.

De vrijstaande woningen krijgen een omvang die aansluit bij de vrijstaande woningen op het aangrenzende woongebied Elshof Zuid – Fase 5: een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Ook voor de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt aangesloten bij de regels die gelden voor de woonpercelen binnen Elshof Zuid – Fase 5 op basis van het wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5. Om enige flexibiliteit te bieden worden de woningen met voorliggende aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan niet gefixeerd aangevraagd maar worden vier woningen met bouwvelden aangevraagd. De navolgende afbeelding laat de flexibiliteit zien. Er mogen maximaal 4 woningen worden gerealiseerd binnen het blauwe kader dat is weergegeven. De woningen mogen dus worden verschoven bij de uiteindelijke aanvraag voor de bouwactiviteit.



Afbeelding: aanvraagtekening met mogelijke invulling

Dit blauwe vlak sluit aan bij het bouwvlak dat is opgenomen in het aangrenzende wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5 waar de 3 oostelijke woningen van dit ‘schiereiland’ binnen vallen. Aan de oostzijde van het projectgebied wordt de toegangsweg gerealiseerd en aan de westzijde komt water. Dit is gevisualiseerd in de voorgaande afbeelding.

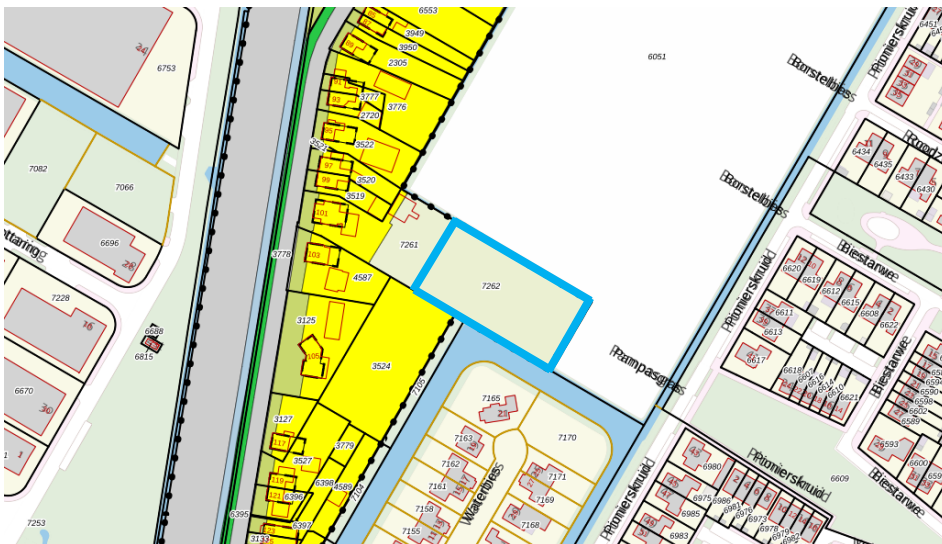
Op een later moment wordt de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd en worden de woningen gefixeerd.

2.4 Omgevingsplan

Voor de gronden van het projectgebied geldt het omgevingsplan Hollands Kroon. Onderdeel van het omgevingsplan zijn de voormalige bestemmingsplannen ‘Anna Paulowna’, ‘Parkeren en Wonen’ en het ‘Facetplan – Logies’.

2.4.1 Bestemmingsplan Anna Paulowna

Het bestemmingsplan Anna Paulowna is vastgesteld op 28 mei 2013. Hierna zijn de relevante gebruiksdoelen weergegeven.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Anna Paulowna, projectgebied in blauw kader (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Het omgevingsplan duidt de gronden aan voor ‘Agrarisch’. Toegestaan zijn agrarische cultuurgronden met daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en verkeers- en verblijfsvoorzieningen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

Beoordeling

In de nieuwe situatie wordt het projectgebied gebruikt als een woongebied ten behoeve van 4 vrijstaande woningen, met bijbehorende woonpercelen en openbare voorzieningen waaronder: openbare weg, groen en water. Dit is niet passend binnen het gebruiksdoel omdat deze is uitsluitend ruimte geeft voor agrarische cultuurgronden.

2.4.2 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Dit bestemmingsplan stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling slechts is toegelaten wanneer in voldoende mate in parkeervoorzieningen wordt voorzien. Hierbij wordt getoetst aan het beleidsstuk 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'.

Beoordeling

Voor de voorliggende ontwikkeling is aangesloten bij de parkeerbalans die is opgesteld voor de ontwikkeling van het aangrenzende woongebied Elshof Zuid – Fase 2. Er worden 2 parkeerplaatsen per woning naast elkaar gerealiseerd (conform LIOR) en ook worden langs de toegangsweg 4 openbare parkeerplekken gerealiseerd. Deze 4 openbare plekken zijn ook ten behoeve van de 3 woningen binnen fase 4b. Dit is voldoende op basis van het beleidsstuk 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018'.

2.4.3 Bestemmingsplan Facetplan – Logies

Dit bestemmingsplan regelt een verbod op het gebruiken, dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor tijdelijke huisvesting. Hiervan is geen sprake en daarom is er geen strijd met dit bestemmingsplan.

2.4.4 Conclusie strijdigheid bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief is in strijd met het Omgevingsplan Hollands Kroon omdat de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd een agrarisch gebruiksdoel hebben. Hier zijn geen woningen toegestaan. De beoogde functie is in strijd met dit gebruiksdoel.

Voor de strijdigheid zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Er dient daarom buitenplans te worden afgeweken via een BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit).

2.5 Procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit

De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft een lijst vastgesteld waarvoor de raad een adviesrecht heeft bij aanvragen die bepaalde categorieën bouwplannen betreffen. Een van de categorieën betreft woningbouwprojecten:

Voor woningbouwplannen waarbij woningen worden toegevoegd is een bindend advies nodig. Dit bindend advies is niet nodig voor het toevoegen van woningen als sprake is van transformatie van bestaande bebouwing al dan niet met een andere functie (al dan niet met een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing), splitsing van bestaande woningen of op grond van het omgevingsplan toegestane woningen of het in pandig realiseren van een woning, of wanneer het betreffende (bouw) project kan worden gerealiseerd via een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht zoals opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan.

Voorliggend initiatief valt onder de genoemde categorie. Er is daarom sprake van een bindend adviesrecht van de gemeenteraad (ogv artikel 16.15 en 16.15a van de Ow).

Daarnaast heeft de gemeenteraad gevallen aangewezen waarbij participatie verplicht is bij een aanvraag omgevingsvergunning. Er is sprake van verplichte participatie door de initiatiefnemer als indieningsvereiste bij het aanvragen van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder artikel 5.21 lid 2b Omgevingswet, wanneer het initiatief valt binnen één van de aangewezen activiteiten. Woningbouwprojecten zijn een van de genoemde categorieën.

Voorliggend initiatief is meegenomen in de participatie dat is uitgevoerd voor de gehele ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 5 juli 2023 geïnformeerd over het plan. Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar, adviseurs en de gemeente. Over het algemeen waren de omwonenden en andere belanghebbenden positief over het plan. Er zijn wel zorgen geuit over de route van het bouwverkeer. Er is daarover gemeld dat het bouwverkeer over de pionierskruid zal gaan rijden. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal de initiatiefnemer hier nader informatie over verstrekken. Er is een verslag van de participatie bijgevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De reguliere beslistermijn van acht weken is van toepassing. Daarnaast kan het college nog eenmalig met zes weken de beslistermijn verlengen.

3 Toets aan beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Beoordeling

Met voorliggend project wordt een bijdrage geleverd aan de grote woningbehoefte die bestaat. Het projectgebied betreft gronden met een gebruiksdoel Agrarisch en wordt daarmee niet gezien als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Wel is het zo dat door de beperkte omvang en het feit dat het wordt omgeven door woonfuncties agrarisch gebruik vrijwel niet meer mogelijk is. Omzetting naar wonen is in dit geval dan ook aanvaardbaar. Geconcludeerd wordt dat het project in lijn is met de doelen en ambities uit de NOVI.

3.1.2 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 21e 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 21e 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 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw'

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e 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 waterkwaliteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwantiteit 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 hoofdwatersysteem. 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:

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

Betekenis voor het project

Het plan is besproken met het HHNK en deze is akkoord met de opgestelde waterbalans. Ook is de waterinrichting vormgegeven conform de eisen die gesteld zijn vanuit het waterschap. Zie verder paragraaf 4.3.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

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 leidende hoofddambitie 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 NH2022 die in werking is getreden per 1 januari 2024.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is

naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening NH2022. Hierna worden de relevante regels uit de omgevingsverordening behandeld.

Instructieregel nieuwe stedelijke ontwikkelingen (art. 6.13)

Het voorliggende plangebied is niet gelegen binnen BSG, zoals is gesteld in paragraaf 4.1.1. Desalniettemin beschouwd de provincie het wel als stedelijk gebied aangezien het niet is aangewezen als beschermingsregime 'Landelijk gebied / Landelijk gebied – Noord-Holland Noord'. Binnen stedelijk gebied geeft de provincie gemeenten veel beleidsvrijheid. De provincie stimuleert ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen stedelijk gebied te realiseren. Van belang is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen regionaal worden afgestemd. Artikel 6.13 gaat hierover en luidt:

“1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.”

Deze eis geldt ook voor omgevingsvergunningen waarmee stedelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. De toevoeging van vier woningen wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gezien¹ en daarom hoeft er geen regionale afstemming plaats te vinden. Desondanks kan worden vermeld dat er sprake is van een (regionale) behoefte:

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 vanaf 2020 tot 2024 en 231 woningen vanaf 2020 tot 2030. Elshof Zuid fase 5 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK.

Voor de zomer van 2020 is door de vier gemeenteraden van de kop van Noord-Holland het Regioakkoord 'De Kop Groeit' vastgesteld. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030. Uitgangspunt hierbij is 'sterke kernen, goede voorzieningen'. De uitwerking heeft plaatsgevonden in het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030'. Deze is op 10 november 2020 geaccepteerd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In dit convenant zijn de ambities van de vier gemeenten opgenomen.

Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouwprogramma tot 2030. Met deze overeenkomst willen de regio en de provincie de actieve regionale samenwerking rondom woningbouw vervolgen, zodat er een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad en -markt in de kop van Noord-Holland is. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het convenant maakt deel uit van het regionaal Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 - 2026 dat inmiddels is vastgesteld. In dit akkoord hebben de gemeentes aanvullende afspraken gemaakt over onder andere ambities en

¹ Uit jurisprudentie volgt dat pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf een toename van 12 woningen.

mogelijke locaties om buitenstedelijk te bouwen. Dit volgt uit de Woonagenda 2020 - 2025 (zie 4.2.2).

Kwantitatief

In kwantitatieve zin is het basisvertrekpunt de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 opgesteld door de provincie. Als volgende vertrekpunt wordt rekening gehouden met planuitval (30%). Dit betreft plannen in programma die door externe redenen toch geen doorgang vinden. Bij de derde richtwaarde wordt de anticipatie schil gehanteerd.

In bijlage 4 van het Convenant is het totaalprogramma weergegeven. De getoonde lijsten betreffen een 'vertreklijst'. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale regels. Gedurende de looptijd van het convenant zal er adaptief geprogrammeerd worden. Dit zal gaan resulteren in mutaties van de getoonde vertreklijst. De actuele lijst is gedurende de looptijd te raadplegen op de website www.plan Capaciteit.nl. Op deze website is Elshof Zuid opgenomen. In totaal staan er 90 woningen op deze website opgenomen voor 'Anna Paulowna – Elshof Zuid laatste deel' (plannummer 196). Binnen het aansluitend aan voorliggend projectgebied deel Elshof Zuid – Fase 5, worden 81 woningen gerealiseerd. Weliswaar maakt het wijzigingsplan 90 woningen mogelijk, maar deze zullen door de gekozen stedenbouwkundige opzet niet inpasbaar zijn. De voorliggende 4 woningen kunnen daarom als onderdeel van de 90 woningen worden beschouwd. Er wordt hiermee voldaan aan de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatief

De Woonvisie van Hollands Kroon gaat uit van een gedifferentieerd aanbod van woningen. De voorliggende 4 woningen betreffen vrijstaande woningen. Deze woningen zijn onderdeel van de afspraken die zijn gemaakt met de gemeente en die regionaal zijn afgestemd. Het programma dat is afgestemd is als volgt:

- 20 sociale huur
- 6 sociale koop
- 26 betaalbare koop
- 33 middeldure en dure koop

Met de toevoeging van de 4 vrijstaande woningen wordt voldaan aan de woningverdeling die afgestemd is voor Elshof Zuid – Fase 5.

Instructieregel Klimaatadaptatie (artikel 6.75)

Uit artikel 6.75 volgt dat de motivering van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Het voorliggende projectgebied moet als onderdeel van de gehele wijk Elshof Zuid – Fase 5 worden beschouwd. 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 wadi's, de toepassing van waterdoorlatende verharding en toepassing van een groot oppervlak aan openbaar groen. Door het realiseren van kabels en leidingen onder het trottoir wordt extra ruimte gerealiseerd voor de realisatie van bomen.

De woningen binnen het projectgebied worden voorzien van goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie en zonnepanelen. Hemelwater wordt niet afgevoerd via het vuilwaterriool, maar via een eigen stelsel naar open water dat bij iedere woning direct aanwezig is. Er wordt een warmtepomp toegepast en er worden zoveel mogelijk duurzame materialen en herbruikbare materialen toegepast.

3.2.2 Woonagenda 2020 – 2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland tot 2025. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- I. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- II. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- III. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- IV. En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

- I. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
- II. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
- III. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

Betekenis voor het project

De woningen die met voorliggend project worden mogelijk gemaakt komen tegemoet aan de grote vraag naar woningen.

3.2.3 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 woonmilieus 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 in het KWK opgenomen waarbij uit is gegaan van de realisatie van 231 woningen tot 2030. Elshof Zuid - Fase 5 is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KWK. Voorliggende woning is kwantitatief onderdeel van Elshof Zuid – Fase 5 (zie paragraaf 4.2.1).

3.2.4 Woondeal Noord-Holland Noord

Op 8 juli 2021 hebben de provincie, 18 gemeenten en marktpartijen de Woondeal Noord-Holland Noord ondertekend. In deze woondeal is afgesproken dat in de regio Alkmaar, de kop van Noord-Holland en Westfriesland tot 2030 ongeveer 40.000 extra woningen worden gebouwd op binnenstedelijke locaties en rond OV-knooppunten. Dit aantal is meer dan volgens de berekeningen voor de regio nodig is. In de woondeal is onder meer een overzicht van concrete maatregelen opgenomen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. Benoemd wordt dat het van belang is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners.

Betekenis voor het project

De voorliggende woningbouwontwikkeling binnen de kern van Anna Paulowna past binnen het doel van de Woondeal.

3.2.5 Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 – 2026

De regio de Kop van Noord-Holland (hierna: de Kop) bestaat uit de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen. In november 2020 hebben de Kop en de provincie het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' ondertekend. Hiermee continueren partijen een actieve regionale samenwerking op het gebied van woningbouw. Ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de Kop. Daarvoor hebben de regiogemeenten en de provincie afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de Kop. Het convenant bevat afspraken over kwantiteit en kwaliteit. Met dit woonakkoord geven de vier gemeenten in de Kop samen met de provincie invulling aan artikel 6.3 uit de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland.

De Kop hanteert de beweging 'Sterke kernen, sterke regio's', deze beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Het uitgangspunt is het behouden van de identiteit van de kern en het op peil houden van het voorzieningenniveau in deze kernen. De mogelijkheden om te bouwen voegen zich naar de vraag op dat moment. Dit is volledig geïntegreerd in het Convenant.

Over het woningtekort wordt gesteld dat in de eerste versie van het masterplan Wonen van de provincie wordt getoond dat het totale woningtekort in ieder geval voor de regio Noord-Holland Noord 3.000 woningen betreft. Ook wordt een koppeling gemaakt met de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040: de woningbehoefte die bepaald is, is omhoog bijgesteld van circa 2.000 (75.600 in 2030 – 73.600 in 2019) naar 3.500. Geconcludeerd wordt dat de bestaande

regionale woningbouwprogrammering, zoals opgesteld aan de hand van het Convenant: 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', waarin de doel en richtwaarden zijn opgenomen uit gaat van te lage aantallen.

Afgesproken is onder meer:

- I. Kernen en dorpskernen horen bij het regionale netwerk, versterken dat en zijn aanvullend op wat de centrumstad te bieden heeft en andersom. Zij bieden een woon- en werkmilieu passend bij dit type kern.
- II. Het beleid is er op gericht om kernen hun eigen identiteit te laten behouden.
- III. Versterking van de relatie met het landschap kan helpen hun identiteit krachtiger te maken.
- IV. Een groot deel van de nieuwbouwplannen wordt gerealiseerd in (of nabij) de grotere kernen. Ook in en nabij de overige kernen waar behoefte is, wordt woningbouw mogelijk gemaakt.
- V. Het Convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK/KwT) wordt bestendigd als regionale afstemming.
- VI. Partijen zetten zich in om uitvoering te geven aan de ondertekende Woondeal NHN, waarin de regio de Kop aan de lat staat voor een aanvullende opgave van 4.500 woningen.
- VII. Partijen stellen de kwantitatieve doel- en richtwaarden, zoals vastgelegd in het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030', adaptief bij om gehoor te geven aan het woningtekort.

Betekenis voor het project

Uit het woonakkoord blijkt een groot woningtekort dat is gegroeid ten opzichte van eerdere ramingen. De voorliggende woningen zijn regionaal afgestemd en voldoen hiermee aan het Woonakkoord.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 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 Elshof Zuid – Fase 5 is reeds gemaakt bij de vaststelling van het Masterplan en beeldkwaliteitsplan in 2011 en de vaststelling van het bestemmingsplan Elshof-Zuid in 2013. Het wijzigingsplan voor Fase 5 is inmiddels onherroepelijk. Het voorliggende projectgebied sluit aan op het wijzigingsplan. Stedenbouwkundig gezien is het omzetten van de agrarische gronden passend en logisch aangezien de solitaire agrarische gronden feitelijk geen benuttingsmogelijkheden meer hebben. De toevoeging van de 4 woningen zijn passend in de toen gemaakte keuze om 90 woningen te realiseren. Er worden nu 81 woningen mogelijk gemaakt binnen Elshof Zuid - Fase 5. Met de 4 vrijstaande woningen wordt nog steeds voldaan aan het maximum van 90. Het woningaantal 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.

3.3.2 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 vanaf 40 woningen wordt ingezet op 25% sociale huur.

Betekenis voor het project

Het voorliggende project maakt 4 woningen mogelijk. De woningbouwverdeling uit de Woonvisie is niet van toepassing. Er worden 4 duurdere koopwoningen gerealiseerd. Zoals in paragraaf 4.2.1 is toegelicht wordt met deze toevoeging nog steeds voldaan aan de regionale afspraken.

3.3.3 Coalitieakkoord

Het coalitieakkoord 2022 - 2026 gaat in op grote opgaven zoals klimaatverandering, duurzaamheid, betaalbare woningbouw en de energie- en warmtetransitie. Met dit coalitieakkoord wordt hiervoor een koers uitgezet. Op het gebied van wonen wordt ingezet op een woningbouwverdeling van: 30% sociaal, 30% middelduur en 40% vrije sector. De focus ligt op het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Aangezien hier al een duidelijk tekort aan woningen is, gaat het college met de provincie in gesprek om ter compensatie extra woningen toe te voegen aan het woningbouwcontingent in Hollands Kroon. Hollands Kroon wil namelijk de mogelijkheid hebben om extra woningen te bouwen om zo sterke dorpen met een goed woon- en leefklimaat te behouden. Bij ontwikkelvraagstukken en bij herstructurering is klimaatadaptatie een leidend principe, zowel bij nieuwbouw als bij herstructurering. Daarnaast is het doel om de biodiversiteit te versterken door het planten van bomen, struiken en bijenlinten. Vergroening is, naast duurzaamheid en klimaatadaptatie, een leidend principe bij het beheer en de (her-)inrichting van de openbare ruimte, vooral in de dorpen.

Betekenis voor het project

In het stedenbouwkundig plan voor Elshof Zuid – Fase 5 is veel aandacht voor groen en klimaatadaptiviteit. Het voorliggende project sluit bij de uitgangspunten van dit stedenbouwkundig plan aan. Het stedenbouwkundig plan gaat tevens uit van 81 woningen. Om in grote lijnen invulling te geven aan het coalitieakkoord zullen er afspraken worden gemaakt over de gewenste woningbouwverdeling zoals omschreven in de anterieure overeenkomst. Van belang is dat de ontwikkeling van voorliggend plangebied is gestart in 2011 met het Masterplan. Vervolgens is in 2013 het bestemmingsplan voor Elshof-Zuid vastgesteld met als basis dit Masterplan en het beeldkwaliteitsplan. In 2020 is de Woonvisie vastgesteld en in 2022 is het coalitieakkoord getekend. Voor de verdeling van het woningprogramma is aansluiting gezocht bij de woonvisie maar komt niet helemaal overeen. Er is namelijk sprake van 24% sociaal, 40% middelduur en 36% vrije sector. Dit is gedaan ten gunste van het coalitieakkoord. Voorliggend project realiseert 4 woningen en is onderdeel van de anterieure overeenkomst die behoort bij de ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen. In voorliggend geval worden 4 woningen gerealiseerd en daarom is de instructieregel niet van toepassing. Desalniettemin dient iedere ruimtelijke ontwikkeling te voorzien in een behoefte. De behoefte aan woningen wordt aangetoond in paragraaf 4.2 en 4.3 van deze onderbouwing.

4.2 Omgevingsveiligheid

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

- a. het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b. de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- c. de geneeskundige hulpverlening.

Bij het beoordelen van de veiligheid toetst het bevoegd gezag (voor zover hier van belang) aan de instructieregels in paragrafen 5.1.2.2 Bkl (opslag, productie, gebruik en vervoer gevaarlijke stoffen en windturbines), 5.1.2.3 Bkl (belemmeringsgebied buisleiding gevaarlijke stoffen) en 5.1.2.4. Bkl (opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk).

Beoordeling

Rondom het bouwplan zijn geen locaties voor het opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk. Ook is er geen belemmeringsgebied voor buisleidingen voor gevaarlijke stoffen en er is geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er zijn vanuit het aspect veiligheid geen bijzondere beperkingen voor de realisatie van het bouwplan.

4.3 Water

Bij de beoordeling van een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet het bevoegd gezag rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken (artikel 5.37 Bkl). Eerder werd hieronder ook wel de 'watertoets' verstaan. Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

De projectlocatie behoort tot het gebied dat in beheer is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Waterplan van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geeft de koers op hoofdlijnen voor het waterbeheer in Hollands Noorderkwartier. Er is voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023 van het HHNK. Het is het zesde Waterbeheerprogramma (WBP6). Het WBP is een wettelijke verplichting die volgt uit de Waterwet (die straks opgaat in de Omgevingswet) en het Bestuursakkoord Water. Als basis voor dit Waterplan is het vorige plan (WBP5) tussentijds geëvalueerd en is een langetermijnverkenning gedaan naar wat er op ons als maatschappij af komt. Dit Waterplan houdt daarnaast rekening met het Nationaal Water Programma van het Rijk en het Regionaal Waterprogramma van de Provincie Noord-Holland.

Belang wordt toegedicht aan het principe van gebiedsgericht werken. Dit komt onder andere voort uit de NOVI waarin afwegingsprincipes staan genoemd voor 'omgevingsinclusief beleid'.

Er is een lange termijnverkenning gedaan op het gebied van klimaat, technologie, maatschappij, multidisciplinaire vraagstukken (zoals biodiversiteit en de steeds groter wordende druk bovengrond en ondergronds) en het omgaan met dynamiek in een steeds sneller veranderende wereld. Vanuit de lange termijnverkenning zijn de doelen en ambities voor de komende jaren uitgewerkt: 'maatschappelijke effecten'. Het gaat daarbij om:

- waterveiligheid;
- voldoende water;
- gezond water;
- schoon water;
- veilige (vaar)wegen;
- crisisbeheersing;
- bestuur en organisatie.

Naast het werk aan de maatschappelijke effecten draagt het HHNK ook bij aan een aantal bredere maatschappelijke thema's. Het zijn onderwerpen die meerdere van de maatschappelijke effecten raken en hier komen ze ook in terug. Dit zijn op dit moment de meest relevante maatschappelijke opgaven waaraan wordt bijgedragen:

- ruimtelijke adaptatie;
- omgevingswet;
- duurzaamheid;
- biodiversiteit;
- datagestuurde werken.

Aan de verschillende effecten en thema's zijn programma's verbonden waarmee de uitvoering vanuit het HHNK wordt vormgegeven.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Waterschapsverordening. Deze verordening vervangt sinds 1 januari 2024 de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen, waterkeringen en wegen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning of een melding nodig zijn.

Strategie Klimaatadaptatie Noordkop 2021 – 2026

De Noordkop staat ook onder druk door een veranderend klimaat. Hevige neerslag, langdurige droogte, extreme hitte en zeespiegelstijging kunnen schade toebrengen aan economie, gezondheid en veiligheid in de regio. Om die risico's te beteugelen is bundeling van krachten en een gezamenlijke regionale aanpak gewenst. Vanuit de behoefte aan een regionale aanpak is een gedragen regionale klimaatadaptiestrategie opgesteld. Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan een veranderend klimaat, de schadelijke gevolgen probeert te beperken en kansen gaat benutten. De strategie beschrijft hoe die klimaatadaptatie als regio wordt opgepakt. De strategie vloeit voort uit de ambities van het landelijke Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie. Hierin hebben alle overheden in Nederland afgesproken om zich, samen met bedrijfsleven en inwoners, voor te bereiden op een veranderend klimaat. Daarom willen zij vanaf 2020 klimaatadaptief handelen verankerd hebben in beleid en handelen, zodat in 2050 Nederland klimaatrobuust is ingericht.

Er zijn voor de regio stresstesten uitgevoerd voor het toekomstige klimaat. De effecten zijn beschreven in de strategie. Vanuit de resultaten van de stresstesten zijn ambities en opgaven geformuleerd voor bestaand gebied en voor nieuw gebied (Eisen Nieuwe Ontwikkelingen). De eisen gaan over:

- bergen en afvoeren van hemelwater bij hevige neerslag;
- voorkomen van schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale- en kwetsbare functies bij langdurige droogte;
- het realiseren van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte;
- rekening houden met zeespiegelstijging.

Beoordeling

Het plan is besproken met het HHNK en deze is akkoord met de bijgevoegde watertoets. Voor het wijzigingsplan Elshof Zuid fase 5 was reeds een watertoets uitgevoerd. De bijgevoegde watertoets ligt in het verlengde van de watertoets voor het wijzigingsplan. Rekening houdend met een demping van een deel water maar ook het realiseren van nieuw water en een toename aan oppervlakteverharding door de woningen, bijbehorende erven en de openbare weg inclusief parkeerplaatsen, is er 188 m² extra water benodigd. Op basis van de wateropgave en watertoets van het wijzigingsplan is er in de projectspecifieke waterboekhouding nog een overmaat van 794 m² aanwezig. Kortom; er is voldoende watercompensatie in het plan opgenomen.

Ook is de waterinrichting vormgegeven conform de eisen die gesteld zijn vanuit het waterschap.

Water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming is opgegaan in de Omgevingswet. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat in een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat het Bal specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat het Bal enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden.

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een flora en fauna- activiteit te verrichten (art. 5.1, lid 2, onder g Ow). Op grond van paragrafen 11.2.2, 11.2.3 en 11.2.4 van het Bal moet worden beoordeeld of een bouwplan van invloed is op de in het gebied aanwezige flora en fauna.

Beoordeling

Soortenbescherming

In het kader van het voorliggende project is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd naar het projectgebied, dat is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

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. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Vissen

Er worden geen beschermde vissen verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan de werkzaamheden aan de watergangen zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld (zie §8.3 en Bijlage 1.1.1 rapportage). Aanwezige vissen zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de gevoelige periode van voortplanting (april t/m juli) en overwintering (december t/m februari) plaatsvinden.

Amfibieën

Er worden geen beschermde, niet vrijgestelde amfibieën verwacht in het plangebied. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal in het kader van de zorgplicht echter 'zorgvuldig' moeten worden gehandeld (zie §8.3 en Bijlage 1.1.1 rapportage). Aanwezige amfibieën zullen hierbij worden verdreven of plaatselijk worden weggevangen en worden uitgezet in te behouden water van vergelijkbare of betere kwaliteit. Gevoelige werkzaamheden zullen zoveel mogelijk buiten de voortplantingsperiode (half maart t/m september) en overwinterperiode (november t/m februari) plaatsvinden. Gevoelige werkzaamheden aan bijvoorbeeld wateren en oevers kunnen het beste worden uitgevoerd tijdens de periode oktober t/m half november.

Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door overige vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Huismus, Sperwer en Ransuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een

veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Grondgebonden zoogdieren

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

Vleermuizen

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op circa 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 de 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). Ondanks de afstand en de stedelijke omgeving waar het plangebied zich in bevindt moet op grond van artikel 8.74b Ow vanwege de mogelijk externe werking van het bouwplan inzichtelijk worden gemaakt of het bouwplan nadelige gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

De stikstofeffecten zijn bepaald middels een Aeriusberekening, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekeningen volgt dat er in de aanleg-, en de gebruiksfase van de planontwikkeling geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. De stikstofberekening is uitgevoerd voor 90 woningen. Het aantal te realiseren woningen binnen wijzigingsplangebied Elshof Zuid – Fase 5 betreft 81 woningen. Inclusief de 4 voorliggende woningen komt het aantal uit op 85. De berekening is daarmee worst case uitgevoerd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied is gelegen op circa 900 meter van het NNN. De werkzaamheden vallen buiten de begrenzing van het NNN en hebben geen negatief effect op het NNN. Het doorlopen van een Nee, tenzij procedure is niet nodig.

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming in Noord-Holland voor gebieden die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. Het gebied is niet begrensd als een Bijzonder Provinciaal Landschap en ligt ook niet in de directe omgeving hiervan. Er is geen negatief effect mogelijk op het BPL, een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie ecologie

Met inachtneming van de zorgplicht (artikel 11.27 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)) zijn er geen negatieve effecten voor beschermde soorten.

Er is geen toename van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook zijn andere negatieve effecten uit te sluiten op beschermde gebieden. Het project is daarom niet in strijd met de instructieregels uit het Bal en uitvoerbaar op grond van het aspect ecologie.

4.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

Een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld op de verkeerseffecten en op het aspect parkeren.

Conform het stedenbouwkundig plan voor Elshof Zuid – Fase 5 is het projectgebied te bereiken vanaf het Pionierskruid. De ontsluitingsweg wordt ingericht als 30 km/u weg en krijgt aan de westzijde een keerlus.

Ten opzichte van het wijzigingsplan en het daaraan verbonden stedenbouwkundig ontwerp neemt het aantal verkeersbewegingen met (4 woningen x 8,6 verkeersbewegingen =) 35 verkeersbewegingen per etmaal toe. Verdeeld over een etmaal zijn dit slechts enkele auto's per uur. De kruising is hierop ingericht en de toename zorgt niet voor ontsluitings- of afwikkelingsprobleem op het Pionierskruid danwel op de Graslaan/Grasweg.

Op het aspect parkeren is reeds ingegaan in paragraaf 3.2. Voor de betreffende woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6 Beschermen van gezondheid en milieu

In paragraaf 5.1.4 Bkl zijn de instructieregels opgenomen voor de beoordeling van de aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op het gebied van gezondheid en milieu. Op onderliggende aanvraag zijn de instructieregels van belang voor de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1) het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen (paragraaf 5.1.4.2a) en de bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5).

4.6.1 Kwaliteit van de buitenlucht

Artikel 5.54 geeft standaard gevallen aan waarbij in ieder geval sprake is van een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder en die daardoor 'niet in betekende mate (NIBM)' zijn. Een van de voorbeelden zijn gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:

1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of

2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Het gaat hier om een toename van 4 woningen met één ontsluitingsweg. Duidelijk is dat er hier sprake is van een ontwikkeling die NIBM is. Ook is er in het kader van het wijzigingsplan bepaald dat de gehele ontwikkeling Elshof Zuid – Fase 5 NIBM is. De toename van 4 woningen geeft geen andere conclusie.

Voorts is ook gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is om een goed woon- en leefklimaat te bieden vanuit het aspect luchtkwaliteit. De tabel hierna toont de achtergrondwaarden in relatie tot de advieswaarden van de WHO en de wettelijke grenswaarden.

	Achtergrondwaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Advieswaarde WHO ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	Wettelijke grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
Stikstofdioxide (NO₂)	9	10	40
Fijnstof (PM₁₀)	14	15	40
Fijnstof (PM_{2,5})	6	5	25

Uit de tabel volgt dat de achtergrondwaarden onder of net boven de advieswaarden van de WHO liggen en ruim onder de wettelijke grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse is dusdanig dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd wordt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6.2 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het Bkl stelt eisen aan nieuwe geluidgevoelige functies binnen het geluids aandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein. Een geluids aandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). Voor het bepalen van de omvang van het geluids aandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Bij een lokale (spoor)weg is het geluids aandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrenst door een vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling).

Artikel 5.78t Bkl geeft aan dat een omgevingsvergunning waarmee een nieuw geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan, erin voorziet dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t. Voor rijkswegen is dat 50 L_{den}. Voor gemeentewegen is dat 53 L_{den}. Voor (hoofd)spoorwegen is dat 55 dB. Het is mogelijk om een overschrijding van de standaardwaarde toe te staan als:

- er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
- de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan 65 L_{den} voor rijkswegen en 70 L_{den} voor gemeentewegen en (hoofd)spoorwegen.

Beoordeling

Naar de invloed van de Nieuweweg en het spoortraject Schagen – Anna Paulowna is akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van zowel de gemeenteweg (mag 53 dB zijn, is berekend op 37 dB) als de spoorweg (mag 55 dB zijn, is berekend op 51 dB) nergens wordt overschreden. Hierbij zijn de uiterste grenzen van het projectgebied getoetst. De woningen zullen verder weg van de beoordeelde bronnen worden geprojecteerd waardoor de geluidsniveaus in werkelijkheid wellicht nog gunstiger zijn.

Verder zullen er waarschijnlijk warmtepompen worden toegepast binnen het plan. Bij toepassing van een buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking, moet bij de aanvraag van de bouwvergunning aangetoond worden dat kan worden voldaan aan de geluideisen zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervoor zal dan opnieuw een geluidsonderzoek uitgevoerd worden of gebruik worden gemaakt van de daarvoor bedoelde rekentool 'WPAC-geluid V2020_0'. Hierin worden geen belemmeringen verwacht.

Geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.6.3 Bedrijven en milieuzonering

Artikel 5.59, tweede lid van het Bkl verplicht dat een aanvaardbaar geluidssituatie geborgd moet worden in het omgevingsplan (of in een BOPA). De geluidwaarden van artikel 5.65 Bkl worden hierbij gehanteerd. Het eerste lid van artikel 5.65 bevat (via de tabel 5.65.1) geluidwaarden. De tabel is hierna weergegeven. Deze instructieregel is van belang indien een geluidgevoelig gebouw in de buurt van een mba (milieubelastende activiteit) en andersom: een mba in de buurt van een geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarde toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{A_{r,LT}}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A_{max}}$ veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau $L_{A_{max}}$ veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Afbeelding: tabel geluidswaarden Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Milieuzonering is echter breder dan alleen het aspect geluid. Ook de hoeveelheid geur, stof en of er sprake is van gevaar is relevant wanneer er milieubelastende activiteiten en gevoelige functies in de buurt van elkaar worden gerealiseerd.

Onder de Omgevingswet wordt de fysieke leefomgeving meer in samenhang benaderd dan onder de Wet ruimtelijke ordening. Ruimte en milieu worden verder geïntegreerd. In het gemeentelijke Omgevingsplan worden de afwegingen hieromtrent vastgelegd. Met betrekking tot milieuhinder kan gebruik

worden gemaakt van de VNG-uitgave Milieuzonering Nieuwe Stijl. Echter, deze uitgave is nog in ontwikkeling, waardoor voor nu de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt toegepast.

Beoordeling

In de omgeving van het voorliggende projectgebied zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig waar met de voorliggende realisatie van woningen rekening mee dient te worden gehouden. Anders gezegd: er is geen aanleiding om aan te nemen dat de geluidwaarden uit het Bkl worden overschreden. Bedrijven worden daarom niet onevenredig in de bedrijfsvoering belemmerd en er zal geen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen.

4.7 Trillingshinder spoor

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken.

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. In de onder deze wet vallende besluiten zijn ook trillingseisen opgenomen, echter deze gelden niet voor railverkeer. Voor railverkeer heeft het ministerie van I&W in het jaar 2019 de 'Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen' uitgegeven, die in dit rapport wordt aangehouden. In deze handreiking wordt de SBR-B richtlijn 'Trillingshinder voor personen in gebouwen' geadviseerd als toetsingskader voor trillingen.

Beoordeling

Uit deze handreiking volgt dat wanneer woningen binnen 100 meter van het spoor worden gerealiseerd geadviseerd wordt om onderzoek naar trillingshinder uit te voeren. De 4 woningen die hier worden gerealiseerd liggen allen op meer dan 100 meter afstand van het spoor. Bovendien zijn er geen klachten bekend vanuit de bewoners van de woningen langs de Nieuweweg die op kortere afstand van het spoortraject aanwezig zijn. De intensiteit van treinen is op dit spoortraject ook relatief laag waardoor trillingshinder ook niet wordt verwacht.

4.8 Bodemkwaliteit

Volgens artikel 5.89g e.v. Bkl moet een omgevingsplan voorzien in waarden voor de toelaatbare kwaliteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw (zoals het bouwplan). In het omgevingsplan zijn deze waarden nog niet opgenomen. De bodemkwaliteit is in ieder geval aanvaardbaar indien de onderzochte waarden voldoen aan de interventiewaarden bodemkwaliteit als bedoeld in bijlage IIA van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Volgens artikel 5.89ka Bkl overlegt een aanvrager van een vergunning een onderzoek waarmee de waarden van de bodem worden aangetoond.

Beoordeling

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het gehele projectgebied, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapportage blijkt:

- In de onderzochte bovengrond, zoals onderzocht binnen mengmonster MM-1, is een licht verhoogd gehalte aangetroffen van de parameters som PAK en som drins (organochloorbestrijdingsmiddelen). In het

- overige mengmonster van de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen van de geanalyseerde parameters.
- In de onderzochte ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aangetroffen van de zware metalen en de parameter minerale olie. De gehalten aan minerale olie wordt vermoedelijk veroorzaakt door van nature verhoogde verbindingen die aanwezig zijn binnen de veenbodem en zo een bijdrage leveren aan het minerale oliegehalte.
- Uit de analyseresultaten van de PFAS analyses blijkt dat het gehalte in alle onderzochte mengmonsters beneden de vastgestelde maximale toepassingswaarden voor Noord-Holland van de functieklassse 'Wonen/Industrie' ligt.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen van de geanalyseerde parameters.

Gezien de resultaten van het onderzoek, waarbij hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen, is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vermoedelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij herontwikkeling zal plaatsvinden tot woonfunctie.

Geconcludeerd wordt dat er geen vervolgonderzoek nodig is en dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het project.

4.9 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Het Bkl stelt met het oog op het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed eisen aan nieuwe ontwikkelingen.

Cultureel erfgoed en werelderfgoed

Het Bkl stelt in artikel 5.130 eisen aan de inhoud van een omgevingsplan of een BOPA in het belang van behoud van cultureel erfgoed met inbegrip van archeologische monumenten. Zo kunnen monumenten worden aangewezen en gebieden worden aangewezen waar niet mag worden gegraven voordat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden.

Archeologie

Op 14 juli 2022 is door de gemeenteraad van Hollands Kroon de archeologische beleidskaart vastgesteld. Met het oog op de Omgevingswet is er toen voor gekozen om de archeologiekaart niet vast te laten stellen als een facetbestemmingsplan maar als een beleidskaart. Dat betekent dat de huidige bestemmingsplannen leidend blijven. De gebieden met een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan blijven via deze wijze beschermd. Wanneer iets niet passend is binnen het huidige omgevingsplan moet er voortaan wel getoetst worden aan de archeologische beleidskaart. Omdat voorliggende aanvraag omgevingsvergunning een afwijking van het omgevingsplan betreft wordt er getoetst aan de beleidskaart.

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat het volledige plangebied van Elshof-Zuid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Dit is gebaseerd op de reeds eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken waaruit is gebleken dat er geen verwachting is.

Cultuurhistorie

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

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met de instructieregel over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.

4.10 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen

Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen worden meegewogen bij de realisatie van gevoelige bestemmingen als woningen. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op grond van diezelfde rechtspraak is het mogelijk om deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt.

Beoordeling

Aan de noordwestzijde van het plangebied grenst het projectgebied aan gronden met een gebruiksdoel agrarisch. Er is met de eigenaar van het agrarische perceel een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat er geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel. Daarmee wordt aangetoond dat er kan worden voldaan aan de realisatie van een gezond woon- en leefklimaat binnen het projectgebied.

4.11 Milieueffectrapportage

Op grond van artikel 16.43, tweede lid van de Ow moet het bevoegd gezag beoordelen of er als gevolg van een bouwplan mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Omgevingswet (Ow) gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen. Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit (Ob) is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob.

Het voorliggende project zou (net als onder het Besluit milieueffectrapportage) kunnen worden geschaard onder het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject'. De navolgende afbeelding toont dat dit begrip is opgenomen als project genoemd onder J11 van bijlage V van het Ob.

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr. Projecten	Gevalen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevalen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
de pompstations; of c. stoom of warm water	dan 40 km		of, bij afwezigheid daarvan, de omgevingsvergunning voor een wateractiviteit.
J10 Industrierrein	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan
J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Afbeelding: weergave deel van bijlage V Ob

Beoordeling

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol. Het projectgebied is relatief klein van omvang en de ontwikkeling realiseert stedenbouwkundig een logische opvulling in combinatie met de aangrenzende woningbouwontwikkeling. Voor de gehele planontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5 is reeds een m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen. Aangezien dit voor 90 woningen is gedaan en er binnen dat wijzigingsplangebied 81 worden gerealiseerd, kan voor de 4 woningen aansluiting worden gezocht bij dat m.e.r.-beoordelingsbesluit. Voorts blijkt uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing ook dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten. Nadere analyse in een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het bouwplan zal plaatsvinden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning worden gedragen door de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Artikel 13.11 Ow bepaalt dat het bestuursorgaan de kosten die het vanwege bij die maatregel aangewezen kostensoorten maakt, verhaalt op degene die bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen bouwactiviteiten of activiteiten met het oog op het gebruik op grond van een nieuw toegedeelde functie verricht, voor zover:

- a. de kostensoorten toerekenbaar zijn aan het kostenverhaalsgebied, en
- b. de kosten proportioneel zijn in verhouding tot het profijt dat het kostenverhaalsgebied van de kostensoorten heeft.

In bijlage IV Ob zijn de kostensoorten opgenomen die verhaalbaar zijn. Onder A1 is opgenomen: “De kosten van het vaststellen van een omgevingsplan of een projectbesluit of het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het daarvoor benodigde onderzoek”. Het voorliggende project is daarmee een verhaalbare kostensoort.

Artikel 13.13 Ow geeft de mogelijkheid om het kostenverhaal via een overeenkomst te regelen. Voorliggende kostenverhaal is via een overeenkomst geregeld. Er zijn geen aanwijzingen dat het voorliggende project economisch niet uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ participatie

Een besluit tot verlenen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt (in dit geval) voorbereid met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

Omwonenden en andere belanghebbenden zijn op 5 juli 2023 geïnformeerd over het gehele plan Elshof Zuid – Fase 5, waar voorliggend projectgebied onderdeel van is. Tijdens deze bijeenkomst is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen aan de ontwikkelaar, adviseurs en de gemeente. Over het algemeen waren de omwonenden en andere belanghebbenden positief over het plan. Er zijn wel zorgen geuit over de route van het bouwverkeer. Er is daarover gemeld dat het bouwverkeer over de pionierskruid zal gaan rijden. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal de initiatiefnemer hier nader informatie over verstrekken. Een verslag van de participatie is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.3 Overleg externe partijen

Bij het voeren van een BOPA, dient sprake te zijn van een evenwichtige verdeling van functies aan locaties. Deze beoordeling vindt over meerdere bestuurslagen plaats, maar het college van B&W is in het onderhavige geval bevoegd gezag.

6 Conclusie

Het voorliggende project zorgt ervoor dat een solitair agrarisch perceel dat niet meer als dusdanig in gebruik is, kan worden omgezet naar wonen en daarmee kan worden ingezet voor de grote woningbehoefte die bestaat.

Stedenbouwkundig gezien kan er een logische opvulling met 4 woningen worden gerealiseerd waarbij er sprake is van zowel een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren percelen als ook bij de bestaande woonpercelen in de omgeving.

Gelet op het onderzoek naar de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan en de toets aan het ruimtelijke beleid is bij het realiseren van het bouwplan sprake van een evenwichtige toedeling van de functies aan de locatie.

Het Rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleid werpen geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu is in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing ingegaan. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.