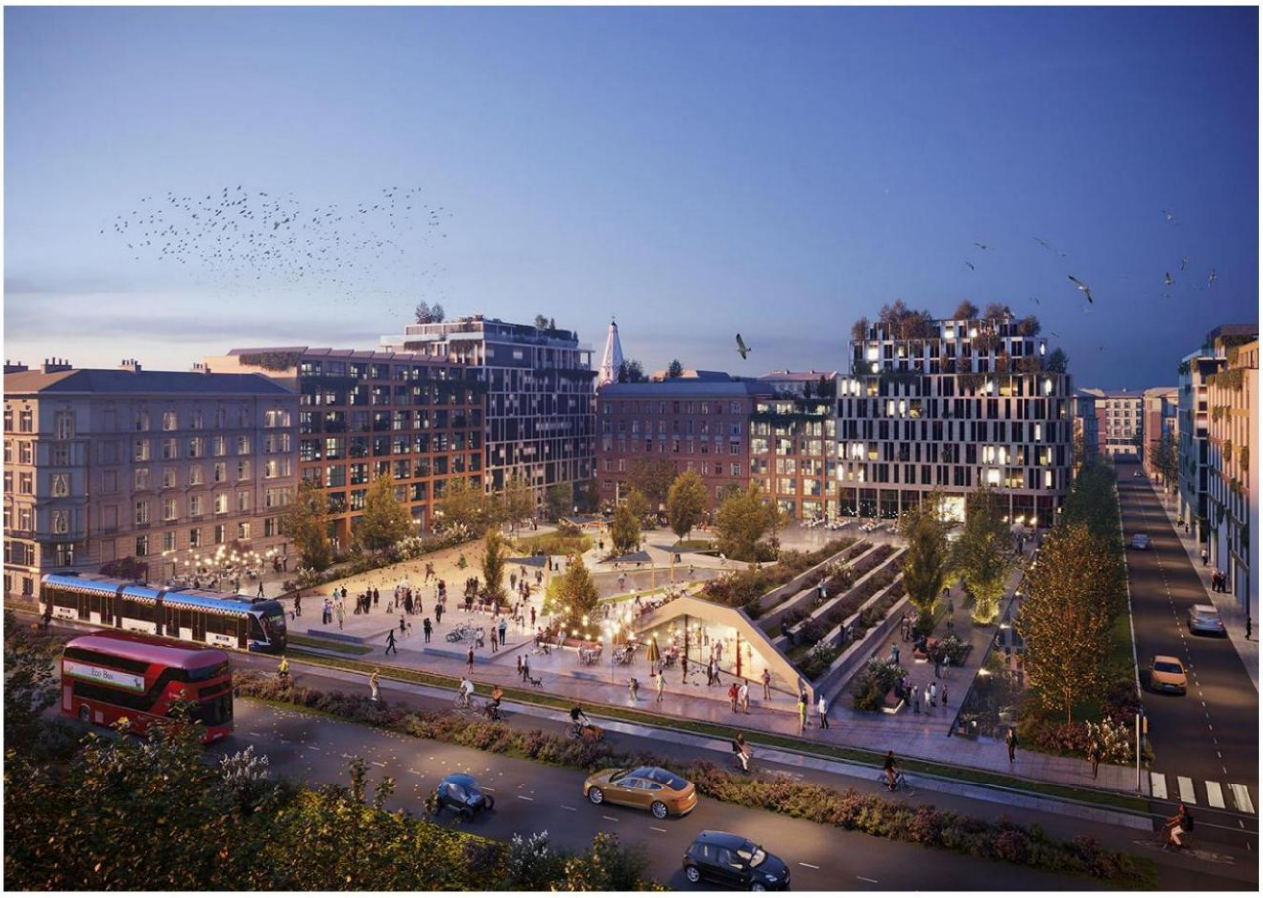
Ruimtelijke onderbouwing BOPA

Elshof Zuid – Fase 5: Perceel 23



SWECO

Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door

Document Status:
Definitief
Datum: 23/02/2024

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769		
Onderwerp	Elshof Zuid fase 5		
Projectnummer	51010236	**Gecontroleerd door**	.....
Klant	BPD Ontwikkeling BV		
Auteur			
Datum	23-02-2024	**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 Stedenbouwkundig plan 8
2.3 Probleemstelling 9
2.4 Oplossing 10
2.5 Projectomschrijving 10
2.5.1 Bestaande situatie 10
2.5.2 Nieuwe situatie 10

3 Planologische situatie 12
3.1 Bestemmingsplan Anna Paulowna 12
3.2 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen 13
3.3 Bestemmingsplan Facetplan – Logies 13
3.4 Conclusie strijdigheid bestemmingsplan 13
3.5 Procedure buitenplanse omgevingsplan activiteit 14

4 Toets aan beleid 15
4.1 Rijksbeleid 15
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15
4.1.2 Nationaal waterbeleid 16
4.2 Provinciaal en regionaal beleid 17
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH202217
4.2.2 Woonagenda 2020 – 2025 20
4.2.3 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK) 21
4.2.4 Woondeal Noord-Holland Noord 21
4.2.5 Woonakkoord Kop van Noord-Holland 2022 – 2026 21
4.3 Gemeentelijk beleid 23
4.3.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon 23
4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon 23
4.3.3 Coalitieakkoord 24

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 25
5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking 25
5.2 Omgevingsveiligheid 26
5.3 Water 26

5.4 Ecologie 28
5.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren 31
5.6 Beschermen van gezondheid en milieu 31
5.6.1 Kwaliteit van de buitenlucht 31
5.6.2 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen 32
5.6.3 Geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw 33
5.7 Bodemkwaliteit 34
5.8 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed 34
5.9 Gebruik gewasbeschermingsmiddelen 35
5.10 Milieueffectrapportage 36

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid 38
6.1 Economische uitvoerbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid/ participatie 38
6.3 Overleg externe partijen 38

7 Conclusie 40

Bijlage 41
1. Parkeerbalans 41
2. Watertoets 41
3. Ecologische quick scan 41
4. Nader ecologisch onderzoek huismus 41
5. Akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorverkeer 41
6. Verkennend bodemonderzoek 41

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Anna Paulowna wordt de wijk Elshof-Zuid gefaseerd gerealiseerd. Inmiddels is voor fase 5 een wijzigingsplan vastgesteld en bekend gemaakt. Een klein deel in de noordelijke hoek van deze fase valt buiten het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid geldt. Dit deel van de wijk kan planologisch daarom niet worden omgezet middels het wijzigingsplan. Binnen dit deel is een gedeelte van één woning gelegen, met een gedeelte van bijbehorend erf en een deel van het water dat de wijk grotendeels omringt. Om ontwikkeling van dit deel 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 'Elshof-Zuid' maakt hier onderdeel van uit. Het voorliggende projectgebied is geheel gelegen in het aan Elshof-Zuid aangrenzende 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 noordwestelijk hoek van de toekomstige wijk Elshof Zuid – Fase 5. Het is onderdeel van het perceel met kadastrale aanduiding L 6051 en grenst aan de westzijde aan het perceel Nieuweweg 67 met kadastrale aanduiding L 6050. Het heeft een oppervlakte van circa 1.000 m^2.

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.

2 Projectomschrijving

2.1 Achtergrond

Voor Elshof-Zuid is in 2011 een masterplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Beide stukken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan Elshof-Zuid opgenomen. In het masterplan is de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid opgenomen. 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 opgenomen in het masterplan. Deze bestaat uit de hoofdontsluiting (stemvork), de tuinen, de woonvelden, de strategische locaties en de randen. Twee essentiële onderdelen van de strategie zijn:

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



Afbeelding: Masterplan, projectgebied aangegeven met paars kader

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

In de voorgaande afbeelding is de kaart van het Masterplan weergegeven. In deze kaart is in blauw de contour van het wijzigingsplan aangegeven en paars het voorliggende plangebied.

2.2 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 van de meest noordwestelijke kavel en water binnen de ontwikkeling van fase 5, zie indicatieve rode kader.



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

2.3 Probleemstelling

Het gebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid van Elshof Zuid – Fase 5 geldt ziet niet op het voorliggende projectgebied. Voor het projectgebied kan daarom geen wijzigingsplan worden vastgesteld c.q. het projectgebied kan daarom geen onderdeel zijn van het wijzigingsplan. De navolgende afbeelding laat zien dat het projectgebied buiten het wijzigingsplan is gelaten.



Afbeelding: uitsnede verbeelding deel van het wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5, projectgebied aangegeven met rood kader (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Er is daarom geen planologische basis om de woning die conform stedenbouwkundig plan en Voorlopig Ontwerp gepland is, te realiseren.

Overigens was een deel van het voorliggende projectgebied ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan Elshof-Zuid (5 maart 2013) nog onderdeel van het wijzigingsgebied. Op 27 juni werd het bestemmingsplan Anna Paulowna vastgesteld en is de wijzigingsbevoegdheid van het volledige projectgebied afgehaald. De navolgende afbeelding laat dit zien. Links is het projectgebied uitgelicht en is te zien dat het onderdeel is van bestemmingsplan Elshof-Zuid, inclusief wijzigingsbevoegdheid. Rechts is te zien dat het projectgebied volledig onderdeel is geworden van bestemmingsplan Anna Paulowna en een bedrijfsbestemming heeft gekregen.



Afbeelding: projectgebied binnen bestemmingsplan Elshof Zuid (links) en binnen bestemmingsplan Anna Paulowna (rechts)

2.4 Oplossing

Met de voorliggende aanvraag omgevingsvergunning wordt een planologische mogelijkheid gerealiseerd om in lijn met het stedenbouwkundig plan, het VO en het wijzigingsplan een woning met tuin en water te realiseren.

2.5 Projectomschrijving

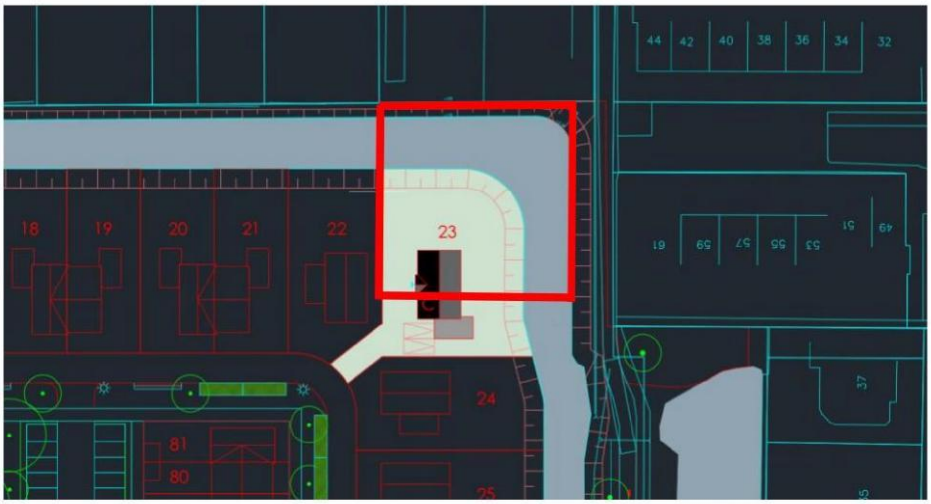
2.5.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie heeft het projectgebied een bedrijfsmatige functie. Tot voor kort stond er nog deels een bedrijfsgebouw, welke inmiddels is gesloopt. Er is daarom geen bebouwing meer aanwezig en ligt braak.

2.5.2 Nieuwe situatie

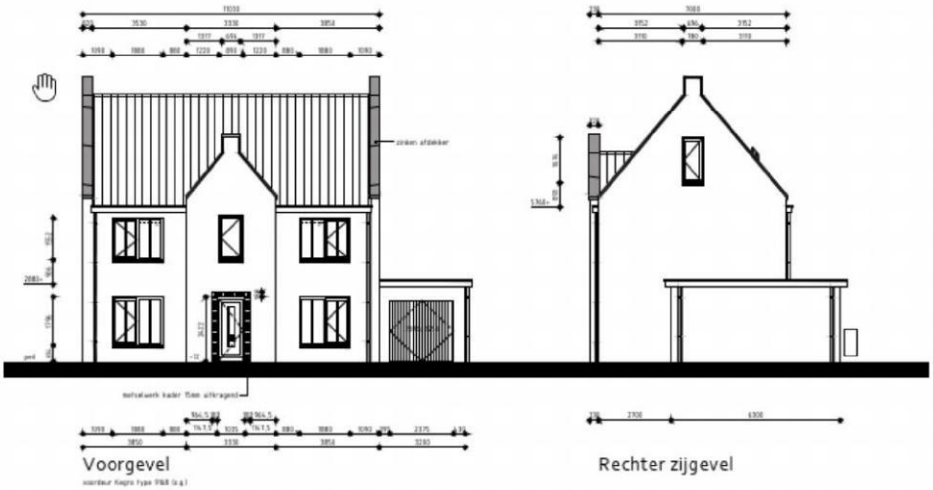
In de nieuwe situatie wordt het projectgebied ingevuld als woongebied met daarop een deel van woning nummer 23 uit het stedenbouwkundig plan/ VO van het gehele plan. Een deel van het woongebied als tuin bij de woning wordt gerealiseerd en ook een deel van het water dat rondom het gebied Elshof Zuid – Fase 5 wordt gerealiseerd valt binnen het projectgebied.

De navolgende afbeelding laat de nieuwe situatie zien van een deel van het Stedenbouwkundig ontwerp / VO van Elshof Zuid – Fase 5. Het deel dat binnen het projectgebied valt is in een rood kader aangegeven.



Afbeelding: nieuwe situatie in relatie tot projectgebied

De navolgende afbeelding laat twee aanzichten van de nieuwe woning zien. De woning krijgt een goothoogte van 5,76 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit is lager dan de maximale goot- en bouwhoogte die zijn gegeven in het vastgestelde wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5, van respectievelijk 6 meter en 11 meter.



3 Planologische situatie

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’.

3.1 Bestemmingsplan Anna Paulowna

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



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Anna Paulowna (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Het omgevingsplan duidt de gronden aan voor ‘Bedrijf’. Toegestaan zijn bedrijven die zijn genoemd in de bij de regels als bijlage 2 opgenomen ‘Staat van bedrijven’ onder milieucategorie 1 en 2 en bestaande bedrijven. Daarnaast is een landbouwmechanisatiebedrijf toegestaan. Ook zijn daarbij behorende zaken als tuinen, erven en terreinen, groenvoorzieningen en water toegestaan.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het zuidelijk deel van het projectgebied heeft een bouwvlak. Ook bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak tot de genoemde goot en bouwhoogte. Van bedrijfswoningen zijn uitsluitend het bestaande aantal toegelaten. Er is er één aanwezig aan de Nieuweweg, buiten het projectgebied.

Beoordeling

In de nieuwe situatie wordt het projectgebied gebruikt als een woonperceel met en ten behoeve van een reguliere woning. Dit is niet passend binnen het gebruiksdoel omdat deze is uitsluitend ruimte geeft voor bedrijvigheid. Het water dat wordt gerealiseerd behoort niet tot de bedrijvigheid, want het wordt openbaar water. Dit is daarom ook strijdig met het gebruiksdoel. De navolgende afbeelding toont het projectgebied met daaronder het huidige ontwerp in relatie tot het vigerende bestemmingsplan.



3.2 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

Het voorliggende projectgebied is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en het Voorlopig Ontwerp voor Elshof Zuid – Fase 5. Dit heeft als basis gediend voor het wijzigingsplan dat is vastgesteld. Ten behoeve van het Voorlopig Ontwerp is een parkeerbalans opgesteld, waar voorliggend projectgebied onderdeel van was. Uit deze parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

3.3 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.

3.4 Conclusie strijdigheid bestemmingsplan

Het voorliggende initiatief is in strijd met het Omgevingsplan Hollands Kroon omdat de gronden waarop een reguliere woning met bijbehorende gronden en openbaar water wordt gerealiseerd een gebruiksdoel Bedrijf geldt. De beoogde functies zijn 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).

3.5 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 inpandig 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.

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

4 Toets aan beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 ronden met een gebruiksdoel Bedrijf en wordt daarmee gezien als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Bovendien krijgen de aangrenzende gronden middels wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5 ook een stedelijke functie. Het voorliggende project sluit hierbij aan en zorgt ervoor dat de wijk conform stedenbouwkundig plan kan worden gerealiseerd. De realisatie binnen BSG zorgt er voor dat gevoelig buitengebied gespaard blijft. Geconcludeerd wordt dat het project in lijn is met de doelen en ambities uit de NOVI.

4.1.2 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 stroomgebieddistricten. 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 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 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

Voor het wijzigingsplan Elshof Zuid – Fase 5 is een watertoets opgesteld. Het voorliggende projectgebied is onderdeel van 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. Klimaatbestendigheid is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 5.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

4.2.1 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 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 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 gelegen binnen BSG. De provincie geeft gemeenten binnen BSG veel beleidsvrijheid. De provincie stimuleert ontwikkelingen zoveel als mogelijk binnen BSG te realiseren. Binnen BSG is het wel van belang 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 één woning wordt niet als een stedelijke ontwikkeling gezien[1] en daarom hoeft er geen regionale afstemming plaats te vinden. Desondanks kan worden vermeld dat er sprake is van een (regionale) behoefte. Dit is aangetoond in de toelichting van het wijzigingsplan. De behoefte is hierin aangetoond voor het gehele programma van Elshof Zuid-Fase 5, waar voorliggende woning deel van uitmaakt.

Hierna wordt de onderbouwing van de behoefte alsnog weergegeven:

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

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

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 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.plancapaciteit.nl. Op deze website is Elshof Zuid opgenomen. In totaal staan er 226 woningen op deze website opgenomen. De voorliggende woning maakt onderdeel uit van de 81 woningen die worden mogelijk gemaakt met het stedenbouwkundig plan voor Elshof Zuid – Fase 5. Er wordt hiermee voldaan aan de kwantitatieve behoefte.

Kwalitatief

De Woonvisie van Hollands Kroon gaat uit van een gedifferentieerd aanbod van woningen. Voorliggende woning betreft een vrijstaande woning. Deze woning is onderdeel van het volledige stedenbouwkundige plan voor Elshof Zuid – Fase 5, waar vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en rijwoningen mogelijk worden gemaakt. Deze worden in diverse prijsklassen aangeboden (sociaal en vrije sector). Aan de kwalitatieve behoefte zal worden voldaan.

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

4.2.2 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 wordt mogelijk gemaakt komt tegemoet aan de grote vraag naar woningen.

4.2.3 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 onderdeel van Elshof Zuid – Fase 5.

4.2.4 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 te bouwen 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.

4.2.5 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 woning is als onderdeel van Elshof Zuid – Fase 5 regionaal afgestemd en voldoet hiermee aan het Woonakkoord.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 waarbij een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen. De keuze is toen ook gemaakt om hier maximaal 90 woningen te realiseren. Er worden nu 81 woningen mogelijk gemaakt binnen Elshof Zuid - Fase 5. Voorliggend projectgebied is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en realiseert 1 woning welke onderdeel is van de 81 woningen. De woningbouw binnen Elshof Zuid - Fase 5 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.

4.3.2 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

Zoals eerder is aangegeven is voorliggend projectgebied waarbinnen 1 woning wordt mogelijk gemaakt, onderdeel van de totale ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5. Deze totale ontwikkeling geeft in grote lijnen invulling aan de woonvisie door middel van een gedifferentieerd woningaanbod. Er is sprake van meer dan

40 woningen. Bij de uiteindelijke invulling van het totale gebied van fase 5 zal worden voldaan aan de volgende verdeling van het programma: 32 sociale sector woningen, 32 middeldure woningen en 29 vrije sector woningen. De voorliggende woning die wordt mogelijk gemaakt betreft één van de 29 vrije sector woningen.

4.3.3 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 klimaatadaptativiteit. 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 1 woning en is onderdeel van de anterieure overeenkomst die behoort bij de ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 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 wordt één woning 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.

5.2 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 (belemmeringengebied 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 belemmeringengebied 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.

5.3 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 langetermijnverkenning 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 langetermijnverkenning 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 maatschappelijk 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 bijdragen:

- ruimtelijke adaptatie;
- omgevingswet;
- duurzaamheid;
- biodiversiteit;
- datagestuurd 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 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.

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

Ten behoeve van de ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5 is een watertoets opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. In deze watertoets is een wateropgave opgenomen waarmee is bepaald of er voldoende water wordt gerealiseerd. In de watertoets wordt rekening gehouden met wadi's binnen het plangebied. Er wordt 624 m^2 meer water gerealiseerd dan nodig is binnen fase 5. Voorliggend projectgebied is onderdeel geweest van de genoemde watertoets. Inmiddels is er een watervergunning verleend voor het graven van het water en het toevoegen van verharding binnen het gebied van Elshof Zuid – Fase 5. Perceel nummer 23 is daar onderdeel van.

Water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5.4 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 de totale ontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5 is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd, 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.

Van amfibieën en grondgebonden zoogdieren kunnen alleen 'vrijgestelde soorten' verblijvend aanwezig zijn. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd is een ontheffing niet nodig.

Binnen het projectgebied was ten tijde van de uitvoering van het onderzoek een loods aanwezig. Deze loods is inmiddels gesloopt. Bij de loods konden jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden binnen het projectgebied niet waren uit te sluiten, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Er zijn tijdens het onderzoek geen huismussen gezien met nestelend gedrag nabij de onderzochte loods. In de bosschage achterin tuinen naast het projectgebied zijn in het 1e en 2e bezoek enkele foeragerende Huismussengezien. Deze individuen vertoonden geen binding met het projectgebied. Negatieve gevolgen voor de Huismus konden voorafgaand aan de sloop worden uitgesloten.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het projectgebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Ransuil en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied 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.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de ruime aanwezigheid van vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

In de bebouwing en bomen rondom het projectgebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het projectgebied niet worden verstoord. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in en rond het projectgebied 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.

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 Natura2000 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 van Elshof Zuid – Fase 5 geen toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. De voorliggende aanvraag omgevingsvergunning is onderdeel van Elshof Zuid – Fase 5 en daarmee ook berekend in samenhang met de gehele ontwikkeling.

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.

5.5 Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren

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

Aan de oostzijde is fase 5 van Elshof-Zuid te bereiken vanaf de Graslaan. Wanneer men de buurt binnenrijdt, splitst de weg zich in de twee richtingen van de stemvork. Terwijl het autoverkeer zich hier splitst over de twee poten van de stemvork, is de langzaamverkeersroute tussen beide buurten continu. De westelijke tak van de stemvork (Pionierskruid) geeft toegang tot Elshof Zuid – Fase 5. Het voorliggende projectgebied is gelegen in het noordelijkere en grotere deel van fase 5. Dit deel van fase 5 krijgt twee ontsluitingen: één bij de kruising met het Biestarwe en één bij de kruising met het Roodzwenk. Binnen dit noordelijk deel van het plangebied wordt een woonstraat in de vorm van een lus aangelegd. Het projectgebied ontsluit direct op deze woonstraat. De woonstraten vormen de verbinding binnen de buurten van het plangebied. Deze hebben een dorps en informeel karakter. Alle wegen worden ingericht als 30 km/u weg. Ten opzichte van het Masterplan vindt er één wijziging plaats en dat is de tweede ontsluiting van het noordelijk deel. De extra ontsluiting voldoet aan de eisen vanuit het Masterplan qua inrichting en zorgt niet voor extra verkeer. Het verkeer kan gelijkmatiger worden verwerkt. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de extra ontsluiting op de stemvork. De onderbouwing van de verkeersintensiteiten heeft tevens plaatsgevonden in het Masterplan. De ontsluiting van de woning binnen het voorliggende projectgebied is gezien het voorgaande te kwalificeren als goed.

Voor het parkeren is een parkeerbalans opgesteld die is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierop is eerder in gegaan in paragraaf 3.2. Voor de betreffende woning worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd.

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

5.6 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 voorde 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).

5.6.1 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 PM_{10} van 1,2 µg/m^3 of minder en die daardoor ‘niet in betekenende 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 één woning 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.

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 (µg/m³)	**Advieswaarde WHO (µg/m³)**	**Wettelijke grenswaarde (µg/m³)**
Stikstofdioxide (NO_2)	9	10	40
Fijnstof (PM_{10})	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.

5.6.2 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Het Bkl stelt eisen aan nieuwe geluidgevoelige functies binnen het geluidsaandachtsgebied van een weg, spoorweg of industrieterrein. Een geluidaandachtsgebied 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 geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IVc van de Omgevingsregeling. Bij een lokale (spoor)weg is het geluidaandachtsgebied 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:

a. er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen;
b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
c. 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 (53 dB) als de spoorweg (55 dB) nergens wordt overschreden.

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 Bouwbesluit 2012. 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.

5.6.3 Geluid van een activiteit op een geluidgevoelig gebouw

Artikel 5.59, tweede lid van het Bkl verplicht dat een aanvaardbaar geluidsituatie 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 $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door aandrijfgeluid van transportmiddelen	--	70 dB(A)	70 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} veroorzaakt door andere piekgeluiden	--	65 dB(A)	65 dB(A)

Afbeelding: tabel geluidswaarden Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Beoordeling

Aan de westzijde van het projectgebied grenst een perceel dat relevant is: Nieuweweg 67. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan en tevens een agrarisch hulpbedrijf. Dit is een milieucategorie 3.1 bedrijf. Een dergelijk bedrijf heeft een milieucontour van 50 meter vanaf de bestemming waar deze functie mogelijk is. Omdat er sprake is van een bedrijf in een lintbebouwing waaraan tevens andere bedrijfsmatige functies voorkomen kan er gesproken worden van een 'gemengd gebied' in plaats van een 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat de richtafstand kan worden teruggebracht naar 30 meter. Als er binnen deze contour woningen kunnen worden gerealiseerd kan

het bedrijf worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Ook staat een goed woon- en leefklimaat dan ter discussie.

De bestaande bedrijfsvoering op het perceel wordt al vanaf meerdere zijden belemmerd. De woningen op Nieuweweg 61 en 69 en Pastoor Philipponastraat 44 en 51 staan op kortere afstand waardoor de bedrijfsvoering al vanuit meerdere kanten wordt belemmerd. Bovendien zijn de gronden waarop de bedrijfsbebouwing aanwezig is in eigendom van de ontwikkelende partij van Elshof Zuid – Fase 5.

De afstand tussen de bedrijfsgronden en de nieuwe woning is groter dan de bestaande kortste afstand tussen de bedrijfsgronden en bestaande woningen. De ontwikkelende partij heeft de bedrijfsvoering op het perceel Nieuweweg 67 gestaakt en is voornemens om het gebruiksdoel van de gronden te wijzigen naar wonen. Dit zal worden gerealiseerd middels een aparte procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan, of onder de Omgevingswet, het Omgevingsplan. Doordat de gronden in eigendom zijn van de ontwikkelaar bestaat er geen risico dat er een bedrijf vestigt op Nieuweweg 67.

Gezien het voorgaande is er 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.

5.7 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 plangebied van Elshof Zuid – Fase 5, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de rapportage blijkt dat de grond ter plaatse van het projectgebied geen overschrijding van de achtergrondwaarden is geconstateerd.

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

5.8 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. Bovendien is uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie 5.7) gebleken dat het veen is gelegen op 1,5 m tot 2,0 m onder maaiveld. Omdat alleen de diepteligging van het veen en de overgang van het veen naar het afdekkende (post)middeleeuwse pakket relevant is, blijkt uit de diepteligging dat de realisatie van de woningen binnen fase 5 geen belemmering ondervinden vanuit het aspect archeologie.

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.

5.9 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

Er zijn geen agrarische gronden op kortere afstand dan 50 meter van het voorliggende projectgebied aanwezig waarop gewasbeschermingsmiddelen

worden gebruikt. Voor de aangrenzende gronden is reeds een ontwerpwijzigingsplan vastgesteld, waarvan wordt verwacht dat deze binnen afzienbare tijd wordt vastgesteld. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende gronden wordt daarmee niet meer mogelijk.

5.10 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**	**Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)**	**Gevallen 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	Industrieterrein	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. Gezien het feit dat het projectgebied reeds bedrijfsbebouwing toelaat, de te realiseren woning een

logische invulling van de gewenste binnenstedelijke verdichting betreft en onderdeel is van de gehele planontwikkeling van Elshof Zuid – Fase 5 waarvoor reeds een m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. 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.

6 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 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 wordt via een overeenkomst geregeld. Er zijn geen aanwijzingen dat het voorliggende project economisch niet uitvoerbaar is.

6.2 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.

6.3 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. In het kader van de voorbereiding van het wijzigingsplan Elshof

Zuid – Fase 5 heeft het college overleg gevoerd met externe partijen. Omdat het voorliggende project hier onderdeel van is, hoeft apart voor deze aanvraag geen vooroverleg te worden gevoerd.

7 Conclusie

Het voorliggende project zorgt ervoor dat het stedenbouwkundig plan ter hoogte van Elshof-Zuid fase 5 in zijn geheel kan worden uitgevoerd. Onderdeel hiervan is een woning die anders niet kan worden ingepast en een sloot die anders niet kan worden verbonden. De aanwezige gronden hebben hun bedrijfsfunctie verloren en daarom is er aanleiding om de gronden in te zetten voor het gebruiksdoel wonen en water.

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.

Bijlage

1. Parkeerbalans
2. Watertoets
3. Ecologische quick scan
4. Nader ecologisch onderzoek huismus
5. Akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorverkeer
6. Verkennend bodemonderzoek