

Bestemmingsplan Elshof-Zuid

Toelichting

Grontmij Nederland B.V.

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Omschrijving plangebied	11
2.2.2	Programma	11
2.2.3	Verkeer en parkeren	12
2.2.4	Groen	14
3	Beleid	15
3.1	Europees- en Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw”	16
3.1.3	Nationaal Waterplan	16
3.1.4	Europese Kaderrichtlijn Water	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	17
3.2.2	Provinciale woonvisie	18
3.2.3	Provinciaal Waterplan 2010-2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren	19
3.2.4	Conclusie	19
3.3	Regionaal beleid	20
3.3.1	Regionale woonvisie	20
3.3.2	Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)	20
3.3.3	Conclusie	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.4.1	Nota “Toekomstvisie 2015: Leefbare Ruimte”	21
3.4.2	Lokale woonvisie	22
3.4.3	Groenstructuurvisie Anna Paulowna	23
3.4.4	Parkeernormennota	23
3.4.5	Speelvisie	23
3.4.6	Kaderstellende notitie dorpskernen Anna Paulowna	24
3.4.7	Overige beleidsdocumenten	25
3.4.8	Conclusie	25
3.5	Conclusie beleidskader	25
4	Milieuaspecten	27
4.1	Inleiding	27

4.2	Archeologie	27
4.3	Bodem	28
4.3	Ecologie	30
4.4	Externe veiligheid	31
4.5	Geluidhinder	32
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Water	35
4.8	Kabels en leidingen	37
4.9	Bedrijven en milieuzonering	38
5	Juridische toelichting	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Verbeelding	41
5.3	Planregels	41
5.4	Handhaafbaarheid	45
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Algemeen	47
6.2	Economische uitvoerbaarheid	47
7	Procedure	49
7.1	Overleg	49
7.2	Inspraak	50
7.3	Procedure	50

Inleiding



De aanleiding voor dit bestemmingsplan is om woningbouw in het gebied Elshof-Zuid, ten westen van woonkern Anna Paulowna, mogelijk te maken. Het betreft een uitleglocatie tegen de bestaande kern aan.

AANLEIDING EN DOEL

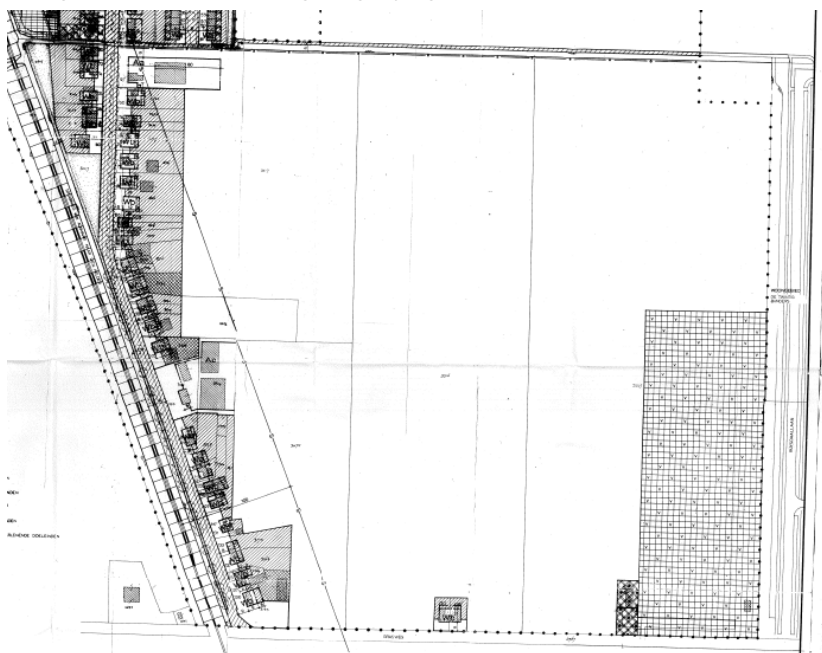
De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bestaat voornamelijk uit woningen en aanvullende voorzieningen met de daarbij behorende aanleg van water, groen en infrastructuur. Naast deze ontwikkeling wordt ook de reeds bestaande multifunctionele accommodatie (MFA) in het plan meegenomen.

De vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied zijn:

VIGEREND PLAN

- 'Spoorbuurt 1990', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 1990 en goedgekeurd door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 29 januari 1991;
- De Elshof 1993.

Op de gronden van het plangebied ligt grotendeels de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Tevens komt in het plangebied de bestemming 'Volkstuinen' voor, en zijn op kleine schaal gronden bestemd als 'Sociale doeleinden' en 'Woningen met tuinen en erven'. Het realiseren van de geplande woningbouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat niet in het gehele plangebied woningbouw is toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt.



Figuur 1.1: uitsnede vigerend bestemmingsplan " Spoorbuurt 1990"

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied in de huidige situatie en de inpassing van het nieuwe plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het planologische beleidskader aan bod. Daarna volgt in hoofdstuk 4 het bespreken van de planologische randvoorwaarden.

Hoofdstuk 5 vormt de juridische toelichting en de hoofdstukken 6 en 7 gaan in op respectievelijk de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied Elshof-Zuid bestaat grotendeels uit agrarische gronden. Tevens is aan de oostzijde van het plangebied een multifunctionele accommodatie (MFA) aanwezig. Hierin is het huidige gemeentehuis, de bibliotheek, basisscholen en een kinderdagverblijf gehuisvest. Omdat het MFA destijds met een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan is mogelijk gemaakt wordt het MFA meegenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied wordt begrensd door de Ruysdaellaan en de Robijn aan de oostzijde, de Graslaan aan de zuidzijde, de achterzijde van de percelen aan de Nieuweweg aan de westzijde en aan de noordzijde door de waterloop langs de Valkenhof.

SITUERING EN
BEGRENING

In figuur 2.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Begrenzing van plangebied Elshof-Zuid

Anna Paulowna is de hoofdkern van de voormalige gemeente Anna Paulowna. Anna Paulowna is ontstaan door de vergroeiing van twee kernen, namelijk Kleine Sluis en Spoorbuurt. In de figuren 2.2 tot en met 2.5 is de vergroeiing van de twee kernen schematisch weergegeven.



Figuur 2.2: Buurtschap Kleine Sluis ca. 1856



Figuur 2.3: Molenvaart ca. 1860



Figuur 2.4: Buurtschap Kleine Sluis en Spoorbuurt ca. 1955



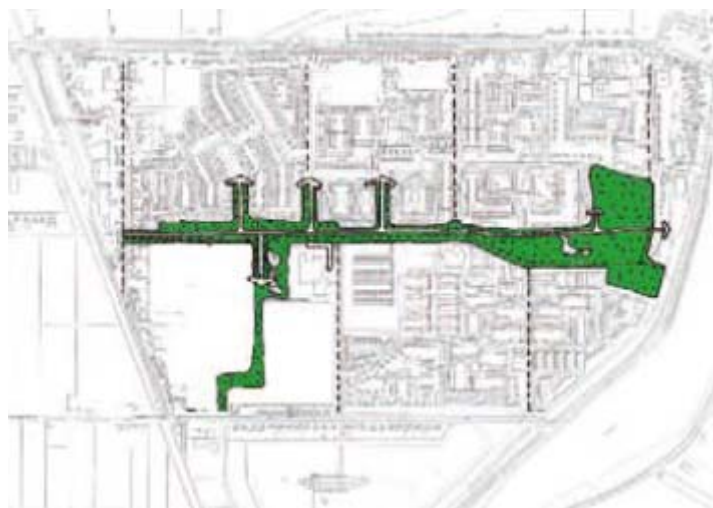
Figuur 2.5: Buurtschap Kleine Sluis, Spoorbuurt en Bestaande uitbreidingswijken ca. 1962

Vanaf 1962 ging de ontwikkeling van het dorp snel. De eerste uitbreiding was aan de Dominee Pareaulaan en de Dominee Heldringstraat, gevolgd door de wijk Nieuwenhoven. In 1972 werd gestart met de bouw van de Vogelenbuurt, hier kwamen veel jonge marinegezinnen wonen. Na de aanleg van de Anna Paulownaweg werd de wijk Agro Sanatio gebouwd tussen de J.C. Geertligslaan en de toekomstige uitbreiding Elshof-Noord. Na de realisatie van de wijk ten westen van Vogelenbuurt, Schilderswijk was de bouwsnelheid er een beetje uit. Voorzieningen werden gerealiseerd, een sporthal en een buurthuis. Vervolgens werd de wijk Elshof-Noord 1990 gerealiseerd.

De Dominee Pareaulaan, de eerste uitbreiding, heeft een breed groen laanprofiel, bestaande uit één rijbaan met aan twee zijden trottoirs begeleid door bomen in groen. De Dominee Pareaulaan kent een diversiteit aan bebouwing, het wordt begeleid door grote villa's en geschakelde woningen. De grote villa's met brede voortuinen geven de straat een groene uitstraling. De afwisseling met het brede water, bomen met geschakelde woningen en de parkachtige invulling met het woningcomplex Vredenhoff geeft de straat een diversiteit aan groene invulling. De diverse uitbreidingswijken hebben een herkenbare uitstraling maar lijken op de buurten in omliggende plaatsen uit dezelfde periode. De inrichting van de wijken is gericht op de basiskwaliteiten van de woonomgeving. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden en er is geen relatie met het omliggende landschap. Elke buurt heeft zo zijn kwaliteiten, maar zijn niet specifiek voor Anna Paulowna.

Groen en water

Beeldbepalende groen/blauwe elementen op regionaal niveau zijn het Oude Veer, de Ewijksvaart langs de Lagedijk en Provincaleweg N249. Ten zuiden van Elshof-Zuid is groen aanwezig, in de vorm van sportvelden. Ook de wijken om Elshof-Zuid heen zijn groen ingericht. In figuur 2.6 is de groenstructuur weergegeven.



Figuur 2.6: Groenstructuur

Infrastructuur

De Randweg (en verlengde Randweg) en Nieuwegeweg zijn gebiedsontsluitingswegen rond het plangebied. De Graslaan, Ruysdaellaan en Robijn zijn erftoegangswegen. Op de gebiedsontsluitingswegen is de toegestane snelheid 50 km/h en op de erftoegangsweg 30 km/h, binnen de bebouwde kom. In figuur 2.7 is de verkeersstructuur weergegeven. Ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Anna Paulowna - Schagen.



Figuur 2.7: Verkeersstructuur

2.2

Toekomstige situatie

ALGEMEEN

Voor Elshof-Zuid is een Beeldkwaliteitplan en een Masterplan opgesteld. In het masterplan wordt vooral de hoofdstructuur voor Elshof-Zuid vastgelegd. In het beeldkwaliteitsplan wordt het gewenste woonmilieu nader omschreven. Het plangebied wordt volgens de principes van 'slow stedenbouw' gerealiseerd. Dit

houdt in dat het gebied wordt verdeeld in deelgebieden waarbij faseerbaarheid en flexibiliteit cruciaal zijn. Het beeldkwaliteitplan beschrijft hoe voldoende samenhang en kwaliteit gerealiseerd kan worden binnen zowel de deelgebieden als binnen Elshof-Zuid als totaal.

Aansluitend bij de bestaande woonwijken blijft ook bij de ontwikkeling van Elshof-Zuid de dorps sfeer centraal staan. Elshof-Zuid wordt, ondanks de fasering, één wijk met een informeel en dorps karakter. Voor de ontwikkeling van het plangebied is een aantal kernmerken geformuleerd waaraan de wijk als geheel, en de verschillende deelgebieden moeten voldoen.

Deze kenmerken zijn:

- Een leesbare wijk;
- Een prettige en groene wijk;
- Een gemeenschap;
- Een kleine korrel.

2.2.1

Omschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit een vijftal grote kavels die grofweg opgespannen zijn tussen de Graslaan en het verlengde van de Sportlaan. Op de kop van de twee oostelijke kavels is de multifunctionele accommodatie 'De Ontmoeting' gerealiseerd. Tussen de kavels bevinden zich kavelsloten. De kavels zijn (onafhankelijk van elkaar) bereikbaar vanaf de zuidzijde van de Graslaan en de recentelijk gerealiseerde Randweg. Aan de westzijde grenzen de woningen aan de Nieuweweg met hun achtertuin aan het plangebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het fietspad en de verlengde Sportlaan. Het fietspad wordt echter van Elshof-Zuid gescheiden door een smalle sloot. Aan de oostzijde ligt een brede watergang tussen de locatie en de Ruysdaellaan. De ligging van de kavels, de kavelsloten en de randen van het gebied zorgen voor een orthogonaal basispatroon op de locatie.

Het raamwerk van de nieuw te ontwikkelen wijk Elshof-Zuid, is gebaseerd op de bestaande kavelgrenzen in noord-zuid-richting. Over deze kavelgrenzen is de ontsluitingsstructuur geprojecteerd die de vorm heeft van een stenvork. De stenvork deelt de locatie op in drie zones die relatief onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen zijn. Daarnaast kan de locatie zowel vanuit het noorden, vanaf de Sportlaan, als vanuit het zuiden, vanaf de Randweg, gefaseerd worden. Vanaf de stenvork worden de verschillende woonvelden ontsloten.

2.2.2

Programma

Elshof-Zuid wordt ingericht met nieuwe woningen. Het gewenste straatbeeld dat beoogd wordt in Elshof-Zuid zal bestaan uit overwegend bouwmassa's van een geringe bouwmassa. Indien er behoefte is aan niet-grondgebonden

woningen is het wenselijk om deze woningen onder te brengen in bouwmassa's die qua vormtaal en opbouw gelijkenis vertonen met rijwoningen, tweekappers of vrijstaande woningen. De inrichting van Elshof-Zuid is nog niet bekend. In dit bestemmingsplan is daarom grotendeels een uit te werken woonbestemming opgenomen. In een later stadium, wanneer de indeling van het gebied bekend is, wordt dit in een uitwerkingsplan vastgelegd.

Het programma voor Elshof-Zuid gaat uit van maximaal 285 woningen (57 woningen via een directe woonbestemming en 228 via een uitwerkingsbevoegdheid). Hiernaast is water, groen en infrastructuur in het plan opgenomen. De hoofdstructuur hiervan is direct met een zodanige bestemming opgenomen. Binnen de uit te werken woonbestemming zijn deze functies echter ook mogelijk. Daarnaast is voor het westelijk deel van het plangebied een Agrarische bestemming opgenomen, conform de huidige situatie. Deze bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. In aanvulling op de 285 woningen kunnen hier maximaal 90 woningen worden gebouwd.

De multifunctionele accommodatie aan de noordoostzijde van het plangebied is met een eerdere vrijstelling op basis van de toen geldende Wet op de Ruimtelijke Ordening mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan wordt deze MFA meegenomen en als zodanig bestemd.

De dorpsgemeenschap die in Elshof-Zuid wordt gerealiseerd vraagt om variatie in beschikbare woningtypen, zodat dit aantrekkelijk is voor verschillende type bewoners. Een sterke binding met de buurt ontstaat als het verloop klein is en er weinig verhuisbewegingen zijn. Mogelijkheden om in de woning te groeien en het realiseren van levensloop bestendige woningen, zijn daarbij nodig.

De nieuwe bebouwing zal refereren aan de oorspronkelijke opzet van Anna Paulowna met een invulling van individuele panden en korte rijtjes. Binnen het gemengde programma ontstaan kansen voor het realiseren van (architectonische) accenten die een bijdrage leveren aan de identiteit en eigenheid van een buurt.

De eerste fase van de woningbouw is gericht op maximaal 57 woningen in het noorden van het plangebied. Deze fase bestaat uit 15 woningen die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap worden ontwikkeld. De woningen worden in eigen beheer ontwikkeld door een groep starters uit de gemeente. De overige woningen in de eerste fase worden door Bouwcompagnie ontwikkeld. Tevens wordt ruimte geboden aan huisartsenpraktijken en apotheken onder één dak en begeleid wonen.

2.2.3

Verkeer en parkeren

Voor de gehele voormalige gemeente Anna Paulowna is een Verkeersvisie kern Anna Paulowna opgesteld, waar de ontwikkeling van Elshof-Zuid in wordt beschouwd. Geconcludeerd wordt dat in verband met de verkeersintensiteiten

op de wegen binnen het plangebied er geen bezwaar is om deze als verblijfsgebied te bestempelen en daarmee in te richten als erftoegangswegen.

Aan de zuidzijde is Elshof-Zuid te bereiken vanaf de Randweg en de Graslaan. Wanneer men de buurt binnenrijdt, splitst de weg zich in de twee richtingen van de stemvork.

Aan de noordzijde is Elshof-Zuid vanuit de wijk Elshof-Noord te bereiken via het verlengde van de Meerling. Terwijl het autoverkeer zich hier splitst over de twee poten van de stemvork, is de langzaamverkeersroute tussen beide buurten continu.

Binnen het plangebied worden buurtverzamelstraten en woonstraten aangelegd. De buurtverzamelstraat dient te zorgen voor een goede afwikkeling van het verkeer uit de verschillende buurten en valt onder een 30 km/uur regime.

De woonstraten vormen de verbinding binnen de buurten van het plangebied. Deze hebben een dorps en informeel karakter.



Figuur 2.8: Verkeersstructuur

Per woning zal 1,8 parkeerplaats worden gerealiseerd. Alle vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen hebben ten minste één parkeerplaats op eigen terrein. Een kavel groter dan 350 m² heeft twee parkeerplaatsen op het eigen terrein.

Het openbaar parkeren vindt plaats door middel van langsparkeren aan één zijde van de straat aan de kant van de woningen, niet aan het groen. Daarnaast vindt haaks parkeren plaats in een parkeercoffer of parkeerhof.

2.2.4

Groen

De hoofdstructuur van Elshof-Zuid wordt groen en breed en sluit aan bij de vroegere lange lijnen van de polderstructuur. De woonstraten zijn smal en kort, zoals in de bestaande dorpsbuurten. Het groene karakter van de woonstraten wordt met name bepaald door het groen in de voortuinen.

Aan de randen en centraal in de buurten zijn openbare “tuinen” / plantsoenen voorzien waarbij de grootste centraal in het plangebied is gelegen. Ook het groen om het MFA is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

Beleid 3

Om een nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken dient bekeken te worden in hoeverre de ontwikkeling past binnen het ruimtelijke beleid. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid op Europees, Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1

Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Deze Structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht en leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het rijk bemoeit zich alleen nog met onderwerpen die a. nationale lasten of baten heeft (bijv. militaire activiteiten), b. waar internationale afspraken over zijn gemaakt, en c. land- of provinciegrensoverschrijdend zijn én een hoog afwentelingsrisico kent of in beheer is bij het rijk (bijvoorbeeld hoofdnetwerk mobiliteit). Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

3 . 1 . 2

Nota " Anders omgaan met water , Waterbeleid in de 21e eeuw " ¹

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 de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is die trits 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.

3 . 1 . 3

N a t i o n a a l W a t e r p l a n

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

3 . 1 . 4

E u r o p e s e K a d e r r i c h t l i j n W a t e r

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 en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast

¹ Nota Anders omgaan met water. Waterbeleid in de 21e eeuw, ministerie van verkeer en waterstaat, 2004

wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

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

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

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe woningbouw binnenstedelijk mogelijk gemaakt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het rijksbeleid zoals neergelegd in de Nota ruimte. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het waterbeleid. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

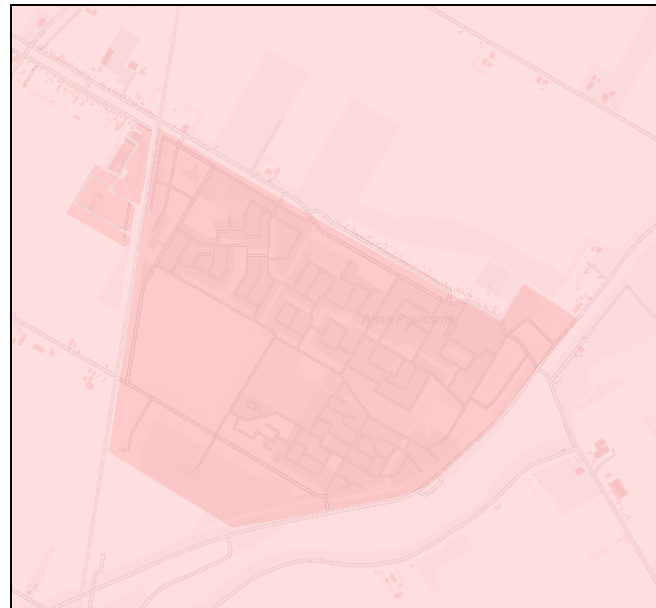
Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040² vastgesteld. Hierin geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

In de structuurvisie wordt uiteengezet dat de provincie Noord-Holland bijdraagt aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Het

² Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid, vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland, 21 juni 2010

uitgangspunt in de structuurvisie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgenomen. In deze verordening is het beleid uit de structuurvisie in regels vastgelegd.

Het onderhavige plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. In figuur 3.1 is de ligging van het plangebied op de verordeningskaart weergegeven.



Grondgebied Provincie Noord-Holland BBG

Figuur 3.1: Uitsnede kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De woningbouwontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven door de provincie. Hiermee voldoet dit bestemmingsplan aan het uitgangspunt van de provincie om woningbouw zoveel mogelijk binnenstedelijk te realiseren.

3.2.2

Provinciale woonvisie

De provincie wil dat er genoeg woningen worden gebouwd en dat die passen bij de wensen van de Noord-Hollanders. Iedereen moet kunnen wonen in het huis dat hij nodig heeft. Om dit mogelijk te maken, heeft de provincie de woonvisie³ opgesteld. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio.

³ Provinciale woonvisie 2010-2020, Goed wonen in Noord-Holland, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010

De doelstelling van de woonvisie is om te streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Op basis van deze doelstelling zijn drie speerpunten voor het woonbeleid benoemd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie wordt gesteld dat jongeren en starters een moeilijke positie op de woningmarkt hebben, doordat het nu beschikbare woningaanbod vaak te duur is.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt tegemoet gekomen aan de drie speerpunten. Er worden woningen voor verschillende doelgroepen mogelijk gemaakt, waarmee het aanbod van woningen beter aansluit op de vraag. Dit wordt versterkt doordat het principe van slow stedenbouw wordt toegepast. Doordat niet alle woningen in eens worden gerealiseerd maar in meerdere fasen, kan de komende jaren worden ingespeeld op de veranderende vraag naar woningen.

3.2.3

Provinciaal Waterplan 2010-2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren

Het Waterplan, vastgesteld op 16 november 2009 door Provinciale Staten, beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders treffen vooral waterschappen en gemeenten maatregelen om de burgers te beschermen tegen wateroverlast en watertekort en om de waterkwaliteit te verbeteren. De belangrijkste thema's zijn veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, grondwater en de rol van de provincie.

3.2.4

Conclusie

Omdat met het vigerende bestemmingsplan woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied mogelijk wordt gemaakt, geeft het plan invulling aan de doelstellingen van de provincie om eerst binnenstedelijke herstructurering te realiseren voordat naar uitleglocaties wordt gezocht. Tevens geeft het plan invulling aan de doelstellingen vanuit de woonvisie. Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op provinciaal niveau.

3.3

Regionaal beleid

3.3.1

Regionale woonvisie⁴

De regionale woonvisie Kop van Noord-Holland, Groei in kwaliteit en identiteit is opgesteld door de negen gemeente van dit gewest. Doel van deze visie is om onderling woningbouwplannen meer op elkaar af te kunnen stemmen, beter met elkaar te kunnen samenwerken en gezamenlijk knelpunten aan te kunnen pakken. De regionale woonvisie moet een kader bieden voor de woningbouwontwikkeling in de komende jaren. Eén van de vier hoofdambities, zoals verwoord in de woonvisie, is dat kwaliteit voor kwantiteit gaat. Om de scheve verhouding in mogelijkheden voor starters en doorstromers op de woningmarkt te verminderen, wordt als opgave gesteld om ruimte te bieden aan woningen voor alle lagen van de bevolking.

Een andere hoofdambitie van de kop van Noord-Holland is om woningbouwontwikkelingen, als gevolg van, enerzijds, de ontwikkeling van werkgelegenheid en anderzijds vanwege bijzondere ontwikkellocaties, te steunen.

Voor de voormalige gemeente Anna Paulowna was de ambitie om tussen 2005 en 2010 300 woningen te bouwen, met een extra ambitie van 60 woningen. Hiervan moet 91% binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd en 9% buiten bestaand stedelijk gebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om kwalitatief goede woningen te realiseren. Tevens wordt bijgedragen aan de woningbouwambitie. Met het voorliggende bestemmingsplan worden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Hiermee past de ontwikkeling binnen de regionale woonvisie.

3.3.2

Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te

⁴ Woonvisie Kop van Noord-Holland, Gemeenten Anna Paulowna, Den Helder, Harenkarspel, Niedorp, Texel, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe, 2 januari 2006

brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken verstrekt langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.3.3

Conclusie

Met het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de eisen uit het waterbeheersplan. Hier wordt in paragraaf 5.2 nader ingegaan.

Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op regionaal niveau.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Nota "Toekomstvisie 2015: Leefbare Ruimte"⁵

De Toekomstvisie 2015: "Leefbare Ruimte" is het beleidsdocument van de voormalige gemeente Anna Paulowna dat in 2001 is vastgesteld. De Toekomstvisie 2015 geeft in hoofdlijnen de voorgenomen koers van de gemeente aan. Het gaat hierbij om een brede visie.

Met het opstellen van de Toekomstvisie heeft de gemeente zich twee doelen gesteld:

- formuleren van een gemeentelijke visie die als uitgangspunt kan worden gebruikt richting de provincie, bij de afweging van initiatieven en bij het programma voor en de uitwerking van andere planningsinstrumenten;
- formuleren van een gemeentelijke visie die mede richting geeft aan gewenste afstemming en samenwerkingsverbanden binnen de regio.

Met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw per kern is een gedifferentieerd aanbod aan woningtypen binnen een kern uitgangspunt in de Toekomstvisie. Binnen de gehele gemeente heeft woningbouw op invullocaties,

⁵ De Toekomstvisie 2015, gemeente Anna Paulowna, 24 september 2001

op locaties van een te saneren bedrijf of in het kader van de herstructurering voorrang boven uitbreiding. Met het bouwen op invulplekken wordt niet bedoeld dat waardevolle groenvoorzieningen of speelvoorzieningen worden opgeofferd aan het wonen.

Elshof-Zuid is aangewezen als ontwikkellocaal en past als zodanig binnen de woonvisie van de gemeente.

3.4.2

Lokale woonvisie⁶

Op 15 december 2008 heeft de gemeenteraad van Anna Paulowna de opgestelde Lokale Woonvisie behandeld en vastgesteld. Deze woonvisie is ontwikkeld in samenwerking met de dorps- en buurtcommissies en inwoners van de kernen, maatschappelijke partners, huurderverenigingen en woningcorporaties.

In de lokale woonvisie staat hoe de voormalige gemeente Anna Paulowna in de komende jaren wil omgaan met het wonen en leven in de gemeente, op basis van de signalen, vragen en wensen die er zijn. Daarbij is extra aandacht besteed aan:

- het behouden van jonge mensen die een betaalbare woning willen hebben (de starters),
- de groeiende vergrijzing wat maakt dat er meer behoefte is aan woningen met gelijkvloerse kamers (nultredenwoningen) en
- de vraag naar woningen die zodanig gebouwd worden dat je er zo lang als mogelijk kan blijven wonen (levensloopbestendig) ongeacht je levensfase of bijkomende handicap.

Daarnaast wil de gemeente beter inspelen op de groeiende behoefte aan aangepaste woningen en kleinschalige woonzorgcomplexen voor minder zelfredzame mensen zoals mensen met dementie, mensen met een psychische of lichamelijke beperking. Met oog voor leefbaarheid en vitale kernen.

Dit betekent een opgave voor de komende jaren en geeft richting aan bouwplannen. Het vraagt om afstemming met de woningcorporaties en zorgaanbieders wat betreft hun mogelijkheden om hier op in te spelen en geeft ook richting aan de keuzes van voorzieningen zoals winkel- en zorgvoorzieningen in de kernen, de bereikbaarheid hiervan, maar ook voor welzijnsvoorzieningen zoals speelplaatsen, de bibliotheek.

Doordat het voorliggende bestemmingsplan in fasen zal worden uitgewerkt kan worden ingespeeld op de woningbehoefte vanuit de markt en wordt voldaan aan de uitgangspunten van de lokale woonvisie.

⁶ Lokale woonvisie, gemeente Anna Paulowna, 15 december 2008

3 . 4 . 3

Groenstructuurvisie Anna Paulowna⁷

De groenstructuurvisie is een beleidsstuk dat de kwaliteit van het groen binnen de gemeente moet waarborgen. De visie op het groen wordt opgehangen aan de groenstructuur van de gemeente. De groenelementen hebben vaak verschillende functies, maar vormen samen een netwerk dat de landschappelijke en stedelijke opzet binnen de gemeente versterkt. Door dit netwerk te beschrijven als groenstructuur wordt duidelijk hoe het is opgebouwd en waar de mogelijkheden liggen om dit netwerk te versterken.

De boomstructuur heeft een belangrijke ruimtelijke functie op woonkernniveau. Op een aantal plaatsen is deze structuur nog onvolledig. Hier zal deze aangevuld worden, in sortiment aansluitend op de bestaande boomstructuur. Dit is het geval langs de Stationsweg (welke een esthetische as vormt tussen het station en de kerk), langs de Nieuweweg, langs de Graslaan en langs de Burgemeester Mijnliefstraat. De groenstructuur op woonkernniveau is gekoppeld aan de belangrijkste ontsluitingswegen en watergangen. In Anna Paulowna zijn deze elementen regelmatig alledrie aanwezig. Belangrijk uitgangspunt is de beleving hiervan. De huidige inrichting van het meeste groen op woonkernniveau versterkt de ruimtelijke structuur van Anna Paulowna. Daarnaast vervullen de plantsoenen en groenstroken de recreatieve en esthetische functie.

3 . 4 . 4

Parkeernormennota

Op 24 augustus 2009 heeft de gemeenteraad de Parkeernormennota vastgesteld. Per functie moeten de volgende aantallen parkeerplaatsen worden aangehouden:

- Woningen: 1,8 per woning. Voor bezoekers is in de norm 0,3 per woning opgenomen. Maximaal een parkeerplaats op eigen erf mag meetellen. De mogelijkheid moet dan wel bestaan om op eigen terrein te parkeren. Een garage telt niet mee, een oprit van minimaal 5 bij 2,5 meter telt mee als een parkeerplaats. Als echter uit het ontwerp duidelijk blijkt dat er op eigen terrein meer auto's geparkeerd kunnen worden, mogen meer parkeerplaatsen meegeteld worden.
- Ouderenwoningen: 0,8 per woning.

3 . 4 . 5

Speelvisie

De nota 'Speelvisie Gemeente Anna Paulowna 2009-2012'⁸ stelt de kaders van het speelbeleid binnen de gemeente. Het doel van de speelvisie is om over

⁷ Groenstructuurvisie Anna Paulowna, Grontmij, Alkmaar, 2007

⁸ Speelvisie gemeente Anna Paulowna 2009-2012, Gemeente Anna Paulowna, februari 2009.

speelruimte te beschikken in de voormalige gemeente Anna Paulowna die aansluit bij de behoeften van de verschillende doelgroepen.

De gemeente hanteert vier basisvoorwaarden voor de inrichting van speelruimte:

- De formele speelruimte moet voldoen aan de wettelijke verplichte veiligheid
- De speelruimte moet een functionele samenhang hebben met de omgeving
- Bewoners en de Jongerenraad worden betrokken bij de ideevorming en planontwikkeling
- De inrichting van de speelruimte is duurzaam.

In het voorliggende bestemmingsplan is ruimte voor speelruimte. Bij de uitwerking zal dit verder worden geconcretiseerd.

3 . 4 . 6

Kaderstellende notitie dorpskernen Anna Paulowna

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen van de dorpskernen is de kaderstellende notitie dorpskernen Anna Paulowna⁹ opgesteld. Het doel van de notitie is om de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen vast te leggen. De kaderstellende notitie is als onderlegger voor het voorliggende bestemmingsplan gebruikt.

3 . 4 . 7

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de Regeling bij behorende bouwwerken bij woningen vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de

⁹ Kaderstellende notitie dorpskernen Anna Paulowna, gemeenteraad Anna Paulowna, januari 2009.

totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen.

3 . 4 . 8

O v e r i g e b e l e i d s d o c u m e n t e n

Prostitutiebeleid

In de voormalige gemeente Anna Paulowna is ruimte voor één seksinrichting. Dit is alleen in het zuidelijke deel van de gemeente, buiten de kernen toegestaan. Binnen de bebouwde kom van Anna Paulowna zijn geen seksinrichtingen toegestaan.

Mantelzorg

De gemeente wil voorzien in het bieden van mogelijkheden voor mantelzorg, ook als daarbij sprake is van inwoning van de verzorger of de zorgbehoevende. Er kan in zo'n situatie sprake zijn van een behoefte om in een aangebouwd bijgebouw of een losse woonunit te wonen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid.

Op basis van het hierboven omschreven beleid kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw past binnen het gemeentelijke beleid, zoals dat is neergelegd in de toekomstvisie en de groenstructuurvisie. Zo worden er nieuwe woningen gerealiseerd waarmee de eigen woningbehoefte kan worden opgevangen en blijft de bestaande groenstructuur gehandhaafd. Ook wordt in het voorliggende plan voldaan aan het prostitutie- en mantelzorgbeleid van de gemeente.

3 . 4 . 9

C o n c l u s i e

Het voorliggend bestemmingsplan past binnen het beleid op gemeentelijk niveau.

3 . 5

C o n c l u s i e b e l e i d s k a d e r

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het beleid op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau.

M i l i e u a s p e c t e n

4

4 . 1

I n l e i d i n g

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van Elshof-Zuid. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. In dit hoofdstuk wordt per aspect beschreven wat de status is van het aspect in het plangebied en welke gevolgen dit heeft voor de gewenste ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor de hieronder beschreven aspecten zijn onderzoeken uitgevoerd. deze zijn in de bijlage 'Quick Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna'¹⁰ bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4 . 2

A r c h e o l o g i e

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek¹¹ en een Inventariserend Veldonderzoek¹² uitgevoerd. Voor het zuidwestelijk deel van het plangebied is een apart Inventariserend Veldonderzoek¹³ uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is door de Cultuurcompagnie Noord-Holland getoetst¹⁴, naar aanleiding waarvan het onderzoeksrapport is aangepast. Tevens is een notitie¹⁵ opgesteld met een conclusie over benodigd vervolgonderzoek. Deze onderzoeksrapportages zijn als bijlage bij het voorliggend bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

10 Quick Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna, 29 juli 2009, Grontmij Nederland BV.

11 Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het plangebied Elshof te Kleine Sluis gemeente Anna Paulowna, SCENH-rapport cultuurhistorie 62, 20 juli 2006, Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Wormer.

12 Anna Paulowna (NH.) De Elshof-Zuid, Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, steekproefrapport 2006-09/12, november 2006, De Steekproef BV

13 Archeologisch onderzoek ZW-deel Elshof-Zuid te Anna Paulowna - gem. Hollands Kroon, Grontmij, Houten 16 augustus 2012

14 Toetsing booronderzoek zuidwest deel Elshof-Zuid, 30 juli 2012, Cultuurcompagnie Noord-Holland

15 Archeologisch onderzoek Elshof-Zuid te Anna Paulowna, 12 januari 2012, Grontmij, Alkmaar

Bureauonderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat binnen het plangebied een matige tot hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische waarden.

Een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen is nodig. Doel van het onderzoek is om te bepalen in welke mate de bodem reeds is verstoord en om na te gaan of er archeologische indicatoren kunnen worden vastgesteld. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kunnen eventuele vervolgstappen worden bepaald. Het inventariserend onderzoek is uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Inventariserend Veldonderzoek

In het inventariserend veldonderzoek wordt voor een deel van het plangebied aanbevolen een nader onderzoek te verrichten in de vorm van een verdichting van de boringen. Voor een aantal percelen aan de westzijde van het plangebied is nog geen inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Nader Inventariserend Veldonderzoek zuidwestelijk deel

Geconcludeerd wordt dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is in het zuidwestelijk deel van het plangebied. De archeologische verwachting is laag. Hoewel binnen het plangebied vermoedelijk (een deel van) een fossiele kreek is aangetroffen is de top van het aangetroffen veen aan weerszijden daarvan geërodeerd. Eventuele archeologische resten of vindplaatsen uit de Middeleeuwen, die in de top van het veen zouden kunnen worden aangetroffen zijn daardoor niet of nauwelijks meer te verwachten. Binnen het deelgebied is de top van het veen vrijwel overal geërodeerd. Er is binnen het gebied ook geen veraard veen aangetroffen. Veraard veen wijst op een langdurige droogligging waardoor de bewoningsmogelijkheden gunstiger zijn.

Conclusie

Voor een deel van het plangebied dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden. In dit bestemmingsplan is voor deze gronden een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. In de regels is bepaald dat grondverstorende werkzaamheden pas kunnen plaatsvinden op het moment dat is aangetoond dat er met betrekking tot eventuele archeologische waarden geen belemmeringen zijn.

Het zuidwestelijk deel is vrijgegeven en hier hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4 . 3

B o d e m

Voor het plangebied is een historisch bodemonderzoek¹⁶ uitgevoerd die in de bijgevoegde Quick Scan is opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

¹⁶ Quick-Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna, Grontmij Nederland bv, 29 juli 2009

Op basis van de geraadpleegde bronnen wordt geconcludeerd dat het plangebied voor een groot gedeelte onverdacht is ten aanzien van bodemverontreinigingen. Binnen het plangebied bevinden zich mogelijk toegangsdammen en vermoedelijk enkele gedempte sloten. Deze locaties zijn potentieel verdacht ten aanzien van bodemverontreiniging. Tijdens het historisch bodemonderzoek zijn geen zaken naar voren gekomen die een mogelijke belemmering vormen voor de voortgang van de ruimtelijke procedure.

Voor het oostelijk deel van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek, een asbestonderzoek en een waterbodemonderzoek¹⁷ uitgevoerd.

Asbest

Ter plaatse van de te verwijderen dam op het zuidwestelijk deel van de onderzoekslocatie is op het maaiveld, in de actuele contactzone en in de ondergrond visueel geen asbest aangetroffen. De dam bestaat uit grond. Er is geen puin aangetroffen. De dam is daarom niet verdacht ten aanzien van asbest.

Overige stoffen

Op de onderzoekslocatie zijn zowel in de bovengrond als in de ondergrond geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, zink, molybdeen en hexachloorbenzeen. Er is geen eenduidige verklaring voor deze gemeten gehalten. Hexachloorbenzeen is een fungicide. Mogelijk is hexachloorbenzeen in de bloembollenteelt toegepast.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan worden geconcludeerd dat vanwege het gehalte aan kwik en zink de bovengrond (0,0 tot 0,5 m -mv) op het noordwestelijk deel van de onderzoekslocatie, ten zuiden van de multifunctionele accommodatie ingedeeld moet worden in de categorie Wonen. De rest van de grond kan op basis van dezelfde indicatieve toetsing als schone grond worden geclassificeerd.

In het grondwater zijn eveneens geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, zink, molybdeen en xylenen. De oorzaak van deze lichte verontreinigingen zijn niet bekend.

17 Verkennend bodemonderzoek, Elshof Zuid fase 1 te Anna Paulowna, Grontmij Nederland b.v., 5 september 2011

Waterbodem

De sliblaag in de te baggeren watergangen is als verspreidbaar op het aangrenzend perceel geclassificeerd. Indien de analyseresultaten worden getoetst aan de normen voor toepassing op landbodem (Besluit bodemkwaliteit), dan is de sliblaag als schone grond geclassificeerd.

Conclusie

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie.

4 . 4

E c o l o g i e

Voor de ontwikkelingen die met het voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een natuurtoets¹⁸ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

NATURA 2000

Binnen een straal van 4 km bevinden zich geen Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. De voorgenomen werkzaamheden zullen naar verwachting dan ook geen negatieve effecten hebben op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten.

Soortbescherming

FLORA EN FAUNA

Bij aanwezigheid van broedvogels dienen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te worden gevoerd. Hiervoor wordt de periode 15 maart tot 15 juli aangehouden.

Omdat er watergangen gedempt zullen worden, is aanvullend onderzoek¹⁹ uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vissoorten. De kleine modderkuiper komt voor in het gebied en is beschermd onder tabel 2 van de Flora- en faunawet. Verstoring van deze soort is dan ook niet toegestaan. Binnen het opgestelde Ecologische Werkprotocol zijn mitigerende maatregelen beschreven welke negatieve effecten op de kleine modderkuiper doen

18 Quick-Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna, Grontmij Nederland bv, 29 juli 2009

19 Ecologisch Werkprotocol Elshof-Zuid te Anna Paulowna, Grontmij Nederland bv, 5 september 2011

voorkomen. Om te borgen dat de werkzaamheden conform het Ecologische Werkprotocol worden uitgevoerd dient een verklaring voorafgaand aan de werkzaamheden door de betrokken partijen te worden ondertekend.

In het gebied kunnen foeragerende en/of trekkende vleermuizen voorkomen. Omdat verschillende lijnelementen (groen en water) in het plan behouden blijven en worden toegevoegd levert de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering voor de (eventueel) in dit gebied foeragerende en/of trekkende vleermuizen. Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen is niet benodigd.

Conclusie

Er zijn met betrekking tot ecologie geen belemmeringen voor de uitvoering van de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maken.

4 . 5

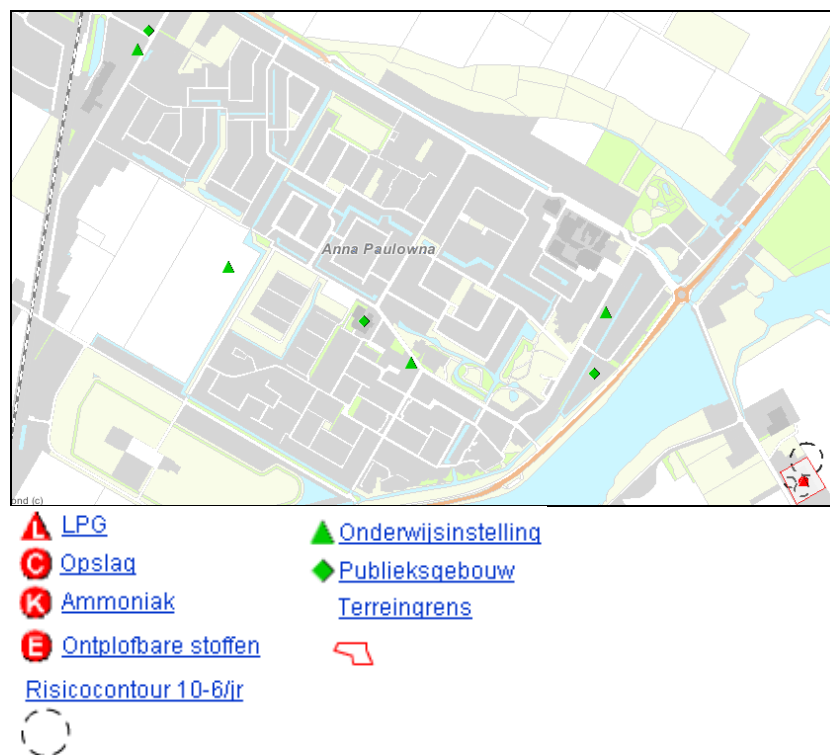
Ex t e r n e v e i l i g h e i d

De voormalige gemeente Anna Paulowna heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn drie primaire doelen gesteld:

- Voldoen aan wettelijke bepalingen.
- De kans op incidenten beperken tot een algemeen aanvaardbaar niveau.
- Het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen.

In de beleidsvisie wordt verder beschreven hoe omgegaan dient te worden met risicobronnen in de buurt van kwetsbare objecten.

Op de risicokaart zijn in de omgeving van de plangebieden geen risicovolle objecten weergegeven. Het dichtstbijzijnde risicovolle object is op een afstand van circa 1600 meter gelegen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waarvan wegen of spoorwegen met een PR-contour of GR-knelpunt voorkomen.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

4.6

Geluidhinder

Langs alle (spoor-)wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/u-gebieden. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg of spoor, dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Om na te gaan wat de geluidsbelasting in het plangebied is, is een contourenonderzoek geluid²⁰ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de wettelijk vastgestelde zones rondom de wegen Grasweg, Nieuwegeweg en de (nieuw aan te leggen) verlengde Randweg, alsmede de spoorlijn Anna Paulowna - Schagen.

De Grasweg, de Nieuwegeweg en de door te trekken Randweg een zone in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidscontouren van de voorkeurs- en uiterste grenswaarde rondom de wegen en de spoorlijn zijn inzichtelijk gemaakt.

²⁰ Quick-Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna, Grontmij Nederland bv, 29 juli 2009

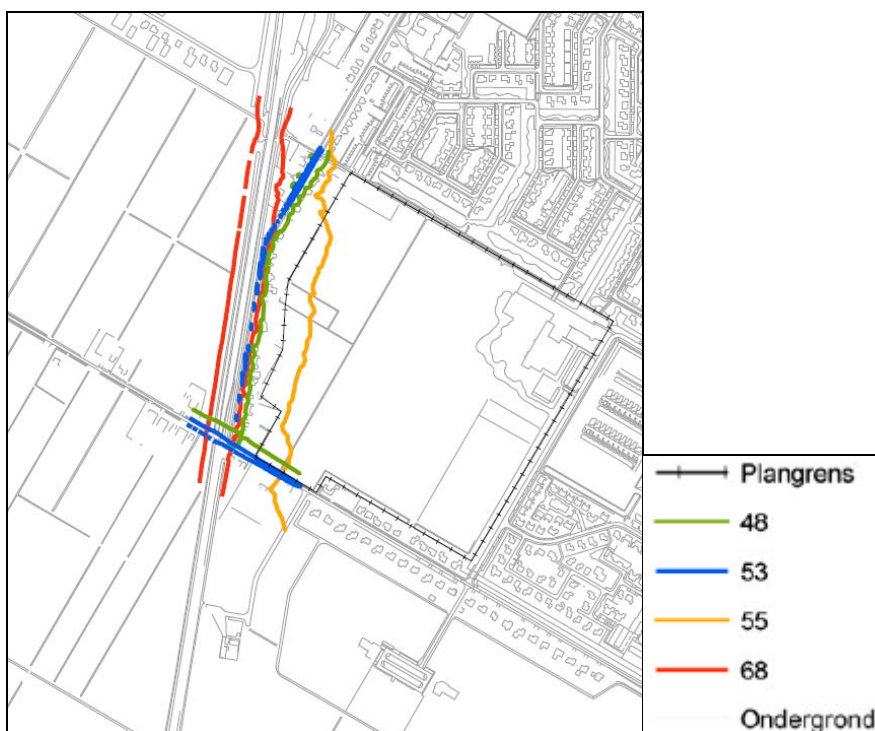
Wegverkeer

De 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) rondom de Grasweg valt binnen het plangebied. De uiterste grenswaarde van 63 dB ligt niet binnen het plangebied. Bij de uitwerking van dit bestemmingsplan zal rekening moeten worden gehouden met de contour van de voorkeursgrenswaarde. Het deel van het plangebied met gedetailleerde eindbestemming (de fase met collectief opdrachtgeverschap), op basis waarvan omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verkregen, ligt buiten de 48 dB-contour. Hiervoor hoeven dus geen maatregelen te worden getroffen.

De 48 dB-contour rondom de randweg ligt buiten het plangebied en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

Spoorweg

Uit de berekeningen blijkt dat de contouren op 1,5 m hoogte (beganegronniveau) sterk beïnvloed worden door de reeds aanwezige bebouwing. Op deze hoogte wordt vrijwel overal binnen het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB (Lden). Op een hoogte van 5 en 8 m wordt niet overal binnen het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De uiterste grenswaarde van 68 dB (Lden) wordt nergens overschreden.



Figuur 4.2: Contouren geluidwaarden in dB

L u c h t k w a l i t e i t

Voor de voormalige gemeente Anna Paulowna is het rapport 'Luchtkwaliteit Anna Paulowna' opgesteld, waarin de luchtkwaliteit van de gemeente voor het jaar 2004 is beschreven. Hierbij is getoetst of de gemeente aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO) voldoet. Uit de toetsing is gebleken dat overal in de gemeente is voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen, Ten opzichte van 2001 is de luchtkwaliteit niet gewijzigd.

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Met het voorliggende bestemmingsplan worden maximaal 375 woningen mogelijk gemaakt. Om te toetsen aan de 3%-grens wordt de volgende berekening uitgevoerd: $0,0008 * \text{aantal woningen} + 0,000012 * \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ (voorschrift 3A.3). Met de mogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan is de uitkomst van de berekening 0,30. Dit is minder dan 1,2 en daardoor lager dan de 3%-norm. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

W a t e r

Voor het plangebied is een watertoets²¹ uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Watersysteem

Het plangebied ligt in de Anna Paulownapolder in peilgebied 2804 F met een zomerpeil van NAP -1,70 m en een winterpeil van NAP -2,0 m. Afstroming vindt plaats via 2 stuwen (in noordoosten en zuidoosten van het plangebied) richting de watergang aan de oostkant van het plangebied, welke in peilgebied 2804 L ligt met een zomerpeil van NAP -2,30 m en een winterpeil van NAP -2,70 m. De watergang aan de oostkant van het plangebied stroomt af richting peilgebied 2804 U met een zomerpeil van NAP -3,0 m en een winterpeil van NAP -3,40 m, welke bemalen wordt door het gemaal Wijdenes Spaans. Dit gemaal slaat het water uit op de Amstelmeerboezem.

Waterkwantiteit

Door de realisatie van Elshof-Zuid neemt het verharde oppervlak toe. Elke toename aan verhard oppervlak in het gebied dient gecompenseerd te worden met 13% (ontwikkeling op waterpeil NAP -1,70/-2,0 m) tot 15% (ontwikkeling op waterpeil NAP -2,30/-2,70 m) aan oppervlaktewater. Dit percentage is afhankelijk van de toegestane peilstijging in het peilgebied. Belangrijke uitgangspunten van de watercompensatie zijn 'dempen is graven' en 'wateropgave in eigen plangebied oplossen' (niet afwentelen).

De watergangen in het plangebied krijgen allen de functie stedelijk water. Conform de Keur van HHNK zijn deze watergangen minimaal 6,0 m breed (op de waterlijn) en 1,0 m diep. Taluds mogen niet steiler zijn dan 1:2. Voor de afvoer van water dient te worden uitgegaan van duikers met een minimale diameter van 800 mm. Een gevulde duiker bestaat uit circa 25% lucht. Indien het onderhoud van de waterlopen varend moet worden uitgevoerd, dienen de kunstwerken doorvaarbaar te zijn (minimale afmetingen: 1,10 m doorvaartdiepte, 0,80 m doorvaarthoogte en 2,5 m. doorvaartbreedte).

Waterkwaliteit

Voor een goede waterkwaliteit moet een doorstroombaar watersysteem ontstaan. Een waterstructuur met vele vertakkingen en doodlopende watergangen is daarbij niet wenselijk. Het creëren van een waterstructuur met circulatiemogelijkheden vergroot het zelfreinigende vermogen van het water (biologische zuivering). Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt het zelfreinigende vermogen van het watersysteem vergroot.

Beheer en onderhoud

HHNK heeft het voornemen om het stedelijke water in beheer over te nemen. Om deze reden gaat de voorkeur uit naar onderhoud vanaf het water. Dit

21 Quick-Scan Elshof-Zuid te Anna Paulowna, Grontmij Nederland bv, 29 juli 2009

houdt in dat bruggen en duikers doorvaarbaar moeten zijn. Er moeten locaties worden ingericht voor het te water laten van een maaiboot. Het onderhoud is uiteraard afhankelijk van de wensen en eisen van de uiteindelijke beheerder van het water. Het aspect onderhoud dient daarom voldoende aandacht te krijgen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Waterkering

Bij de ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de vrijwaringszone langs bestaande waterkeringen (waterstaatswerk). De waterkering tegen de Amstelmeerboezem wordt gevormd door de van Ewijcksvaart/Lageweg (N249) en de Lagedijk. Het plangebied van Elshof-Zuid ligt circa 500 m van de waterkering af. Gezien deze grote afstand worden er geen effecten van de ontwikkeling op de waterkering verwacht.

Kansen voor water

De ontwikkeling van Elshof-Zuid biedt voor HHNK een aantal kansen voor verbetering van de waterhuishouding/waterafvoer van het stedelijk gebied en het achterliggende (agrarische) gebied. De volgende kansen zijn door HHNK benoemd:

- Aanbrengen duiker en verbeteren waterafvoer onder het fietspad aan oostzijde plangebied;
- Verkorten duiker nabij Nieuweweg en spoor;
- Vergroten afvoercapaciteit door goede waterverbinding in Elshof-Zuid van Graslaan naar duiker onder fietspad.

Voor Elshof-Zuid wordt de watertoets doorlopen. De hier boven aangegeven kansen worden hierin meegewogen.

Riolering

Uitgangspunt voor de riolering in Elshof-Zuid is de aanleg van een gescheiden stelsel. Dit is een systeem met twee (of drie) leidingen, één voor vuilwater (droogweerafvoer: DWA) en één (of twee, bij scheiding van vuil en schoon regenwater/drainage) voor afstromend regenwater regenwaterafvoer: RWA.

De afvoer van het afvalwater kan op 2 manieren plaatsvinden:

- Onder vrij-verval aansluiten op bestaand rioleringstelsel kern Anna Paulowna. Bij de ontwikkeling van het Multi Functioneel Centrum is een vuilwaterstreng aangelegd op een dergelijke diepte dat aansluiting van Elshof-Zuid onder vrij-verval mogelijk is;
- Eigen gemaal voor Elshof-Zuid, persleiding inprikken op bestaand rioleringstelsel/gemaal.

In het plangebied worden circa 375 woningen ontwikkeld. De verwachte toename van de afvalwaterproductie bedraagt circa 12,6 m³/h (gebaseerd op 3 i.e. per woning en 12 l/s/i.e.).

Conform de Vierde Nota Waterhuishouding, dient te worden uitgegaan van een minimaal afkoppelpercentage van 60%. De regenwaterafvoer van dat deel van het afvoerend oppervlak, vindt direct plaats naar oppervlaktewater. Het gaat daarbij met name om de 'schone' afvoerende oppervlakken als daken en

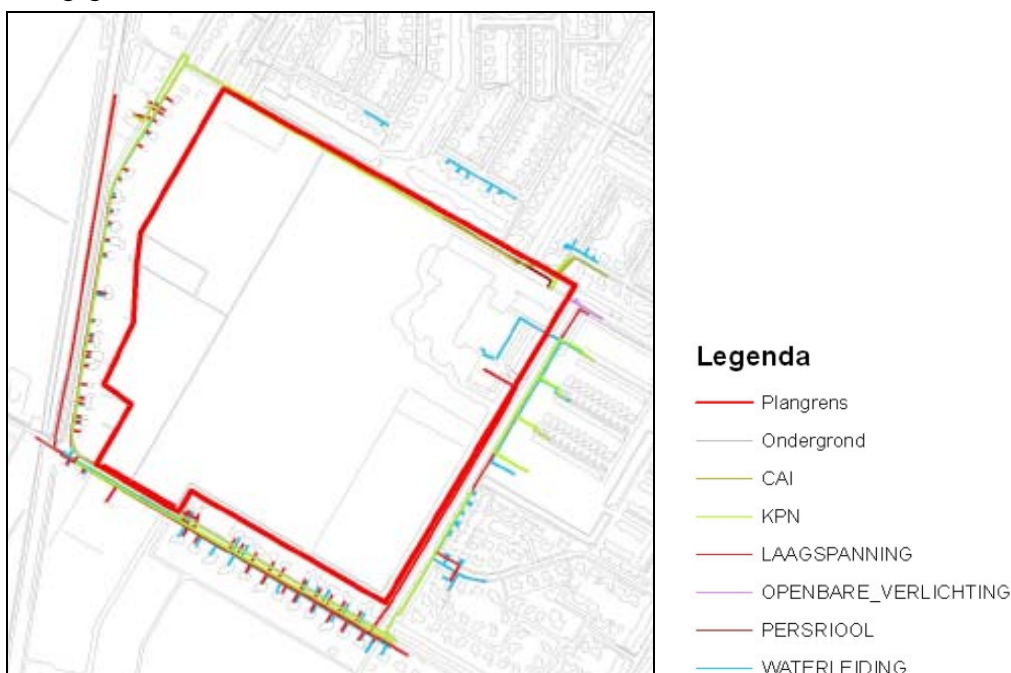
wegen/parkeerplaatsen met weinig voertuigbewegingen. Regenwater afkomstig van vervuilde oppervlakken moet worden gezuiverd (zuiverende voorziening of afvoer naar RWZI).

Bij de nadere uitwerking dienen de mogelijkheden te worden verkend om zoveel mogelijk regenwater op een verantwoorde en duurzame manier direct af te voeren naar het oppervlaktewater. Hierbij dienen geen wateronvriendelijke bouwmaterialen toegepast te worden (zoals lood, koper en zink).

4 . 9

Kabels en leidingen

Er is een oriëntatieverzoek gedaan via het kabel en leiding informatie centrum (klic) om de bestaande ondergrondse infrastructuur in beeld te kunnen brengen. De meeste kabels en leidingen liggen in de bermen van de wegen rondom het plangebied. Aan de noordrand van het plangebied loopt een watergang. Langs deze sloot, in het plangebied, liggen kabels van KPN, Ziggo en een rioolpersleiding. In figuur 4.3 is de ligging van de kabels en leidingen weergegeven.



Figuur 4.3: Ligging kabels en leidingen in het plangebied

De kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.10

Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelasting bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van mogelijke hinderveroorzakende functies rond het plangebied, en de gevolgen hiervan voor de ontwikkeling. Deze informatie is verkregen van de Milieudienst Kop van Noord-Holland.

Op de Nieuweweg 67 was een bloembollenkweker gevestigd. Dit bedrijf is echter op 31 december 2010 beëindigd. Op deze inrichting is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het bedrijf is in lintbebouwing gelegen. Het bedrijf heeft, ingevolge het bestemmingsplan, nog uitbreidingsmogelijkheden, omdat het bouwvlak aan de oostzijde groter is dan de daadwerkelijke bebouwing. Dit bouwvlak mag, vanaf 10 meter uit de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, worden volgebouwd met bedrijfsbebouwing.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening is, conform de VNG-brochure "bedrijven en milieuzonering", tabel 1. SBI code 01.11, een aan te houden afstand van 30 meter tussen een akkerbouwbedrijf, zonder grote koelcellen, en een woning van derden gerechtvaardigd. Er moet daarom een afstand van 30 meter tot aan het bedrijf worden aangehouden. De gronden achter de woning van Nieuweweg 67 maken deel uit van het plangebied en zijn in bezit van Thunnissen Ontwikkeling Noord. Om deze reden is de verwachting dat in de toekomst de bedrijfsvoering van het bedrijf niet opnieuw wordt hervat. Hiermee wordt de huidige zonering opgeheven en zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van de betreffende gronden.

Op de Nieuweweg 68a is een schildersbedrijf gevestigd. De milieuzone van dit bedrijf reikt niet tot in het plangebied.

Op de locatie Randweg 2-4 is de gemeentewerf Anna Paulowna gevestigd. Voor gemeentewerven wordt een richtafstand van 50 meter aangehouden tot woningen van derden. De gemeentewerf ligt meer dan 50 meter van het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling. In het inrichtingenbestand is opgenomen dat tegenover de gemeentewerf een tijdelijk opslagterrein van de Vries en van der Wiel is gevestigd (dit blijkt uit een bedrijfsbezoek in 2006). Er vindt opslag van bestratings- en rioleringsmateriaal plaats. Door de Milieudienst wordt een richtafstand van 50 tot 100 meter (categorie 3 bedrijf) geadviseerd. Echter, na een nader onderzoek van de Milieudienst is gebleken dat het gebied niet meer in gebruik is als opslagterrein. Hier hoeft dus geen rekening mee te worden gehouden in de planvorming.

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de westzijde van de spoorweg, is het bedrijventerrein 'Kruiswijk' gesitueerd. Dit terrein is op meer dan 200 meter afstand van het plangebied gelegen. Tevens heeft de Milieudienst aangegeven dat het om een niet-gezoneerd bedrijventerrein gaat. Om deze reden kan worden geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de uitbreiding van dit bedrijventerrein wordt er vanuit gegaan dat dit ook niet-gezoneerd is.

Conclusie

Uit het bovenstaande blijkt dat in het plangebied geen hindercirkels liggen. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3

Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer;

- Water;
- Wonen - Gestapeld;
- Wonen - Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning;
- Woongebied - Uit te werken;
- Waarde - Archeologie.

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale bestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouw- of aanlegtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch
De gronden in het westen van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming Agrarisch conform het huidige gebruik. De gronden hebben tevens de aanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied. Op grond van deze aanduiding kunnen burgemeester en wethouders de bestemming Agrarisch wijzigen naar de bestemming Wonen - Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning, waarmee de

mogelijkheid wordt geboden voor de realisatie van maximaal 90 woningen. Dit is in artikel 14 geregeld.

- Artikel 4: Groen

De hoofdgroenstructuur van het te ontwikkelen gebied en het reeds aanwezige groen nabij het MFA is met de bestemming Groen opgenomen. Op deze gronden is de bouw van gebouwen niet toegestaan. Het bouwen van bouwwerken is wel toegestaan. Hiervoor zijn in de bestemming bouwregels opgenomen.

- Artikel 5: Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is opgenomen voor de reeds bestaande MFA. Voor de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn bouwregels opgenomen.

- Artikel 6: Verkeer

De hoofdinfrastructuur in het te ontwikkelen gebied heeft de bestemming Verkeer. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, straten, paden en parkeren. Tevens is water en groen binnen deze bestemming mogelijk. Op deze gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van wegen en openbare nutsvoorzieningen gebouwd worden.

- Artikel 7: Water

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

- Artikel 8: Wonen - Gestapeld

Een deel van het plangebied heeft een directe woonbestemming. Eén deel van deze gronden is bestemd als Wonen - Gestapeld. Hier is een appartementengebouw toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan. Naast woningen zijn binnen deze bestemming ook huisartsenpraktijken en apotheken toegestaan. Tevens bestaat hier de mogelijkheid voor begeleid wonen. De maximale goothoogte bedraagt 10 meter en de maximale bouwhoogte 13 meter.

- Artikel 9: Wonen - Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning

Het andere deel van de directe woonbestemming is bestemd voor grondgebonden woningen. Ook hier is het maximum aantal woningen dat binnen dit vlak is toegestaan op de verbeelding aangegeven. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

- Artikel 10: Woongebied - Uit te werken

Het overgrote deel van het plangebied heeft de bestemming Woongebied - Uit te werken. Binnen deze bestemming is ruimte voor wonen, maatschappelijke

voorzieningen, tuinen en erven, wegen, straten, paden, parkeren, groen en water. Bepaald is dat binnen het gehele grondgebied van de bestemming maximaal 228 woningen worden toegestaan. Voordat de woningen daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd dient deze bestemming te worden uitgewerkt in één of meerdere uitwerkingsplannen. Daarmee vindt detaillering van het plan plaats.

- Artikel 11: Waarde - Archeologie

De gronden waar nader archeologisch onderzoek benodigd is hebben naast de reguliere bestemming een dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Dit betekent dat de gronden in de eerste plaats zijn bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Hiervoor is in de regels van deze dubbelbestemming bepaald dat voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte van ten minste 50 m² en een diepte van 0,50 m een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 12: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 13: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 14: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel geeft de regels behorende bij de wijzigingsbevoegdheid zoals op de verbeelding aangegeven. De bestemming Agrarisch mag door Burgemeester en wethouders worden gewijzigd naar bestemming 'Wonen - Vrijstaand/Twee-onder-één-kap/Rijwoning', waarbij het maximum aantal woningen 90 mag bedragen.

- Artikel 15: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 16: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 17: Overgangsregels

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

- Artikel 18: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5 . 4

H a n d h a a f b a a r h e i d

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

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

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Algemeen

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

6.2

Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De gemeente Hollands Kroon sluit met VOF Polderkamer een exploitatieovereenkomst. De ontwikkelende partij draagt alle kosten en risico's die met de herontwikkeling zijn gemoeid. De gemeente acht deze partij in staat om deze kosten te dragen. De kosten worden terugverdiend in de vorm van verkoop van woningen.

Procedure

7

7.1

Overleg

In de fase van voorontwerp dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn. In verband hiermee is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de hieronder genoemde instellingen, diensten en organisaties.

- Connexxion Openbaar Vervoer NV
- Cultureel Erfgoed Noord-Holland
- Dienst Landelijk Gebied voor ontwikkeling en beheer in de provincie
- Gemeente Den Helder
- Gemeente Niedorp
- Gemeente Wieringen
- Gemeente Wieringenmeer
- Gemeente Zijpe
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Kamer van Koophandel voor Noordwest-Holland
- KPN - WNO
- Landschap Noord-Holland
- Milieudienst Kop van Noord-Holland
- Milieufederatie Noord-Holland
- Ministerie van Defensie - DVD
- Ministerie van Defensie - DVD
- Ministerie van Economische Zaken
- Ministerie van Economische Zaken Regio Noord-West
- N.V. Nederlandse Gasunie - district Noord-West
- N.V. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Liander N.V. / NUON
- Provincie Noord-Holland
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Noord-Holland
- Stichting Welstandszorg Noord-Holland / WZNH
- Veiligheidsbureau
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

- VROM-Inspectie
- Ziggo / Multikabel

De samenvatting en beantwoording van de binnengekomen overlegreacties is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

7.2

Inspraak

Burgers en maatschappelijke organisaties zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken doordat het voorontwerp ter inzage heeft gelegen. In combinatie hiermee is de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie te geven.

Het bestemmingsplan “Elshof-Zuid” heeft in de periode van 20 oktober 2011 tot en met 30 november 2011 voor inspraak ter inzage gelegen, waarbij een ieder op het plan kon reageren.

De samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties zijn opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

7.3

Procedure

Na het verwerken van de overleg- en inspraakreacties, heeft het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 26 juli 2012 t/m 5 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend.

De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Hiernaast zijn in de fase van ontwerp naar vaststelling ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn beschreven in bijlage 4 bij deze toelichting. Daarnaast zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Toevoeging van het advies van de Cultuurcompagnie Noord-Holland in de toelichting en in het archeologisch rapport.
- De “Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon” is in de woonbestemmingen van de regels verwerkt.

Na een beroepstermijn van zes weken na publicatie van het vastgestelde plan treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.