Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving nabij Molenvaart 204 en Middenweg 25 Breezand

Gemeente Hollands Kroon

4 maart 2026

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding 4
2. Toetsing aan omgevingsplan 6
   2.1 Uitgangspunt toetsing 6
   2.2 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 6
   2.3 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan 6
   2.4 Omgevingsvergunning 7
3. Huidige situatie en toekomstambitie 9
   3.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel 9
   3.2 Toekomstig plan 10
   3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing in toekomstige situatie 10
   4.1 Rijksbeleid 13
      4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi) 13
      4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 13
   4.2 Provinciaal beleid 14
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 14
      4.2.2 Omgevingsverordening NH2022 15
      4.2.3 Woonagenda 2020-2025 17
      4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 18
   4.3 Gemeentelijk beleid 18
      4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar' 18
      4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon 19
      4.3.3 Welstandsbeleid 20
      4.3.4 Beleidskaart archeologie gemeente Hollands Kroon 2022 20
   4.4 Waterbeleid 21
      4.4.1 Europees beleid 21
      4.4.2 Rijksbeleid 21
      4.4.3 Provinciaal beleid 21
      4.4.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 22
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 23
   5.1 M.e.r-beoordeling 23
   5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 23

5.3 Duurzaamheid en gezondheid 24
5.3.1 Spuitvrije zone 24
5.3.2 Verduurzaming bestaande bebouwing 24
5.4 Verkeersgeneratie en parkeren 25
5.5 Flora en fauna 26
5.5.1 Gebiedsbescherming 26
5.5.2 Soortenbescherming 27
5.6 Luchtkwaliteit 28
5.7 Geluid 28
5.8 Geur 30
5.9 Omgevingsveiligheid 30
5.9.1 Plaatsgebonden risico 31
5.9.2 Groepsrisico 31
5.10 Trilling 32
5.11 Activiteiten en milieuzonering 32
5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 33
5.13 Bodem 34
5.14 Weging van waterbelang 35
6. Uitvoerbaarheid 37
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
7. Belangenafweging en conclusie 38
7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 38
7.2 Participatie 38
7.3 Vaststellingsprocedure 39
7.4 Conclusie 39

Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2: Besluit adviesrecht gemeente Hollands Kroon
Bijlage 3: Motivering spuitvrije zone
Bijlage 4: Verkeersonderzoek ontsluiting
Bijlage 5: NIBM-tool luchtkwaliteit
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek naast Molenvaart 204
Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek Middenweg 25
Bijlage 9: Wateradvies
Bijlage 10: Participatieverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De planlocatie nabij Molenvaart 204 en Middenweg 25 in Breezand is gelegen op een gedeelte van twee agrarische percelen (ANA01-K2915 en ANA01-K-7828). Deze percelen worden gescheiden door een waterloop. Daarnaast maakt het perceel Middenweg 25 onderdeel uit van de planlocatie.
De lintbebouwing langs de Molenvaart sluit aan bij de planlocatie.



Planlocatie	*Bron: Omgevingsloket*

De initiatiefnemer is voornemens om op de planlocatie in totaal 11 woningen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dienen 11 wooneenheden aan de planlocatie te worden toegevoegd. Tevens is een functiewijziging noodzakelijk van 'agrarisch' naar 'wonen' voor zowel de bestaande bebouwing op het perceel Middenweg 25 als voor een deel van de aangrenzende agrarische gronden.
Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft de gemeente Hollands Kroon een stedenbouwkundige beoordeling uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Middenweg 25 mag worden gehandhaafd. De reden hiervoor is dat sloop van deze bebouwing slechts een beperkte ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert, die niet opweegt tegen de kapitaalvernietiging die met sloop gepaard zou gaan.

Om een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen te waarborgen, is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (zie bijlage 1). In dit plan zijn duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen die moeten bijdragen aan een hoogwaardige ontwikkeling van het plangebied. Hierbij is aandacht besteed aan zowel de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet als aan de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Daarnaast is in het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de landschappelijke kenmerken van de Anna Paulownapolder.

2. Toetsing aan omgevingsplan

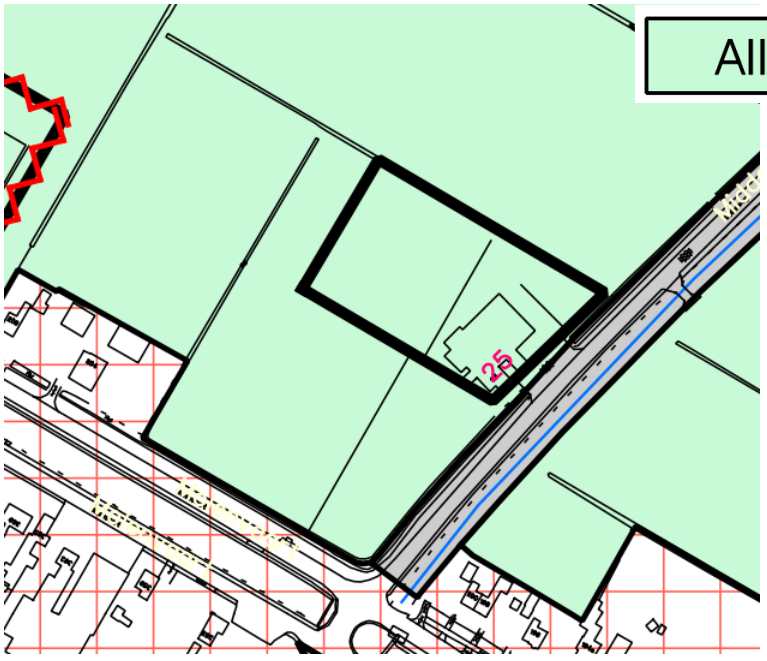
2.1 Uitgangspunt toetsing

Voor de ontwikkeling van het plan wordt getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen en exploitatieplannen;
- lokale verordeningen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

2.2 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Op dit moment geldt voor het plangebied het tijdelijk “Omgevingsplan Gemeente Hollands Kroon”. De bestemmingsplannen “Buitengebied Anna Paulowna” en “Parkeren en Wonen” maken onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan.
Op grond van het tijdelijke omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarische doeleinden II’. Op het perceel Middenweg 25 is een agrarisch bouwvlak aanwezig.



Vigerend tijdelijk omgevingsplan	*Bron: Omgevingsloket*

2.3 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De realisatie van 11 nieuwe woningen is strijdig met het tijdelijke omgevingsplan, want het is niet toegestaan om op een perceel met een agrarische bestemming particuliere woningen te realiseren. Bovendien zijn er geen bouwmogelijkheden aanwezig op een gedeelte van de planlocatie waar woningen worden gebouwd. Het voorliggende initiatief is hiermee in strijd (activiteit bouw en gebruik).

Voor de functiewijziging op het perceel Middenweg 25 is in het tijdelijk omgevingsplan in artikel 4, lid 9, onder f een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor de agrarische functie kan worden gewijzigd naar een woonfunctie. Om dit te realiseren moet worden voldaan aan de volgende regels:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;

Ad 1. Op de planlocatie is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, wat in zijn geheel is beëindigd en waar een functiewijziging van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt.

2. de wijziging geen betrekking kan hebben op het hergebruik van kassen;

Ad 2. Op het perceel zijn geen kassen aanwezig en is dus geen sprake van hergebruik.

3. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;

Ad 3. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is al gedurende vele jaren beëindigd.

4. voor het overige de bepalingen van de bestemming Woondoeleinden van overeenkomstige toepassing zijn.

Ad 4. Om te voldoen aan de bepalingen van de bestemming Woondoeleinden en de Beleidsregels behorende bij de verordening fysieke leefomgeving moet in principe een gedeelte van de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Middenweg 25 worden gesloopt, zodat een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen resteert bij beide woningen.
Een stedenbouwkundige van de gemeente Hollands Kroon heeft beoordeeld dat de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Middenweg 25 mag worden gehandhaafd. De reden is dat bij sloop van de bedrijfsbebouwing de ruimtelijke kwaliteitswinst dusdanig klein is, dat dit niet opweegt tegen de mogelijke kapitaalvernietiging van de huidige bedrijfsbebouwing. Doordat bij de woning een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen kan worden geplaatst, zal de ruimtelijke kwaliteitswinst door sloop van de huidige gebouwen teniet wordt gedaan.
Op het moment dat de bestaande bebouwing wordt verwijderd, is het alleen toegestaan om een oppervlakte bijgebouwen terug te plaatsen die overeenstemt met de regels van de gemeente voor bijgebouwen op dat moment. De gemeente heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

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.

2.4 Omgevingsvergunning

De ontwikkeling van het plan betreft een activiteit die in strijd is met de regels van het tijdelijke omgevingsplan. Voor de realisatie van 11 woningen wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).
Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de

reguliere procedure wordt gevolgd. 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.
De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover men wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit).
Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.
De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft in een besluit aangegeven (bijlage 2) dat voor de realisatie van 11 woningen een bindend advies nodig is.

3. Huidige situatie en toekomstambitie

3.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De planlocatie ligt binnen de Anna Paulownapolder en dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de bloembollenteelt. Het betreft hier een bollenconcentratiegebied.
Opvallend in het landschap is de spoorlijn Alkmaar-Den Helder die dwars door de polder loopt.
De planlocatie ligt op de hoek van de Molenvaart en Middenweg op de overgang van de bebouwde kom van Anna Paulowna naar het buitengebied van Breezand.



Agarische percelen met bloembollen



Lintbebouwing oostzijde Molenvaart



Lintbebouwing zuidzijde Molenaart



Bebouwing westzijde Molenvaart



Woning met gebouwen op Middenweg 25



Grote siertuin Middenweg 25

Bron: Google Maps

De Molenvaart bestaat uit een brede egalementsloot met aan beide zijden een weg. Zowel de egalementsloot als de wegen hebben allemaal de naam Molenvaart.
Ter hoogte van de planlocatie is aan drie zijden bebouwing langs de Molenvaart aanwezig, waarbij de lintbebouwing aan de oost- en zuidzijde is verdicht. De bebouwing aan de westzijde bestaat voornamelijk uit een mix van agrarische bedrijven met daar tussen particuliere woningen en meer openruimten. Aan deze zijde is dan ook de overgang naar het buitengebied gelegen.

Aan de noordoostzijde maakt het voormalige agrarische bedrijf wat gevestigd is op het perceel Middenweg 25 ook onderdeel uit van de planlocatie. Op dit perceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig met bedrijfsgebouwen en hier is een grote siertuin aangelegd.

3.2 Toekomstig plan

Bij de ontwikkeling van het plan worden 11 woningen gerealiseerd, waarvan 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning (gesplitste stolpboerderij) en 6 betaalbare appartementen in een 'historische' bollenschuur. Hierbij moet worden voldaan aan de voorwaarden in de Woonvisie van de gemeente Hollands Kroon in het kader van betaalbaar bouwen. Voor alle nieuwe woningen geldt een norm van minimaal 30% sociale huurwoningen, 30% betaalbare koopwoningen en maximaal 40% vrije sectorwoningen.
Uit een overleg met de Woningstichting Anna Paulowna is gebleken dat men geen belangstelling heeft voor het overnemen van 3 sociale huurwoningen binnen het plan, omdat het aantal te beperkt is en het beheer en onderhoud van deze woningen niet rendabel is.
Voor de particuliere ontwikkelaar is het geen optie om sociale huurwoningen binnen het plan op te nemen, omdat dit qua exploitatie niet kostendekkend is. Wel worden binnen het plan 6 betaalbare appartementen gerealiseerd en daarmee wordt ruimschoots aan de norm voldaan (54% ten opzichte van 30%). Daarnaast worden nog een twee-onder-een-kapwoning en 3 vrijstaande woningen gerealiseerd, waarmee nagenoeg wordt voldaan aan de norm voor de vrije sector (45% ten opzichte van 40%).
Geconcludeerd kan worden dat het plan verhoudingsgewijs een belangrijke bijdrage levert aan de huidige behoefte op de woningmarkt voor betaalbare woningen, maar niet kan voldoen aan de voorwaarde voor sociale huurwoningen.
Daarnaast zal de agrarische functie van het gehele perceel Middenweg 25 worden gewijzigd naar een woonfunctie.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing in toekomstige situatie

Op de planlocatie worden 11 nieuwe woningen gebouwd. Voor de stedenbouwkundige- en landschappelijke ontwikkeling van de woning is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (bijlage 1). Het BKP is opgesteld om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen binnen het bebouwingslint langs de Molenvaart. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernwaarden van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. De nieuwe woningen worden haaks op de verkavelingsrichting geplaatst en dit sluit aan bij de bestaande bebouwing binnen het lint langs de Molenvaart. Het ritme van de woningen en de maatvoering van de percelen stemt overeen met het bestaande bebouwingslint langs de Molenvaart.
De variatie in voorgevelrooilijnen langs het bebouwingslint wordt hierbij meegenomen door de woningen niet allemaal in dezelfde rooilijn te plaatsen. Langs de Molenvaart is een structuurlijn in het landschap herkenbaar aan de achterzijde van het bebouwingslint. Deze lijn wordt op de planlocatie ook aangebracht, zodat de nieuwe kavels niet verder het landschap insteken dan de aangrenzende lintbebouwing.



Inrichting plangebied

De bebouwing op de planlocatie wordt geclusterd waardoor vanaf het lint doorzichten langs de nieuwe woningen naar de open polder zichtbaar blijven. Zowel aan de oost- als westzijde is een strook aanwezig waarop geen bebouwing wordt gerealiseerd. Aan de oostzijde van de planlocatie, tussen de woning en de stolpboerderij wordt een zichtlijn vrijgehouden over de uitrit richting de stolp. De parkeerplaatsen achter de stolp worden op eigen terrein aangelegd, zodat het open zicht niet wordt belemmerd.
Aan de westzijde wordt een uitrit aangelegd waarop alle woningen worden ontsloten en waar de parkeerplaatsen voor het appartementengebouw worden gerealiseerd. Over deze brede uitrit, de bijbehorende parkeerplaatsen en de naastgelegen waterloop is een open zichtlijn geborgd naar de achtergelegen polder. Deze waterloop maakt onderdeel uit van de historische verkavelingsstructuur en dient behouden te blijven.
De woningen worden doormiddel van een eigen weg ontsloten op de Molenvaart. Het is mogelijk om deze weg te voorzien van een open verharding. Op deze manier krijgen de voortuinen van de woningen een groen karakter en dit sluit aan bij de tuinen die langs de Molenvaart aanwezig zijn.
Langs de bouwpercelen aan de Molenvaart wordt een lage groene haag aangeplant om de percelen visueel van het omliggende agrarische land te scheiden. Deze hagen worden maximaal 1,0 meter hoog, zodat het doorzicht behouden blijft, terwijl de percelen toch groen ingepast worden.
Aan de achterzijde van kavel A en van het perceel aan de Middenweg wordt een hogere groene haag van circa 2 meter aangebracht in verband met spuitzonering. Dit belemmert het zicht niet, omdat het zicht aan de Middenweg al beperkt is door een bestaande hoge boomsingel, en het nieuwe bijgebouw op kavel A eveneens het zicht beperkt.

Daarnaast hebben de groene hagen als functie om mogelijke drift van gewasbeschermingsmiddelen vanaf de aangrenzende percelen af te vangen. Op deze wijze wordt de landschappelijke inpassing afgestemd met de omgeving.
Voor de bomen, hagen en heesters op planlocatie, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

4. Visie en beleid planlocatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven.
Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.
In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.
Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Onder de Omgevingswet hangen 4 besluiten/AMvB's (Algemene maatregel van Bestuur), te weten het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Omgevingsbesluit.
Algemene regels zijn nodig voor de werking van de Omgevingswet. Deze regels vormen de basis voor de instrumenten en de taken en bevoegdheden van overheden. De regels bevatten ook kwaliteitsnormen voor de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden.
Een instructieregel is een algemene regel waarmee het Rijk of een provincie aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de wijze van uitoefening van een taak of over de inhoud of motivering van een instrument uit de Omgevingswet.
De instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden voor het omgevingsplan en voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit betekent dat het bevoegd gezag een

vertaalslag moet doen van de instructieregels voor het omgevingsplan naar de beoordeling van de aanvraag voor een BOPA en kunnen leiden tot het opnemen van een vergunningvoorschrift. Dit is nodig om te voorkomen dat een situatie ontstaat die niet is toegelaten op grond van de instructieregels.
Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling?
Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.
In de voorliggende GoFlo zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de ontwikkeling van het plan. Hieruit blijkt dat het te ontwikkelen plan voldoet aan de instructieregels vanuit het Bkl.

Conclusie: *Het plan stemt overeen met de instructieregels vanuit het Rijk*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’.
Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
Op de planlocatie vindt een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Met het toevoegen van 11 woningen aan het bestaande woningareaal, waaronder 6 betaalbare woningen, wordt tegemoetgekomen aan een grote behoefte op de woningmarkt. Dit is een gewenste ontwikkeling. De woningen worden gerealiseerd dicht bij de dorpskernen en de vele

voorzieningen van Anna Paulowna en Breezand. Een groei van het aantal inwoners zorgt er mede voor dat deze voorzieningen in de toekomst in stand kunnen worden gehouden.
In het BKP wordt aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit bij de ontwikkeling van het plan is gewaarborgd.
Daarnaast wordt de agrarische bedrijfswoning op het perceel Middenweg 25 gewijzigd naar een particuliere woning, wat ook een positief effect heeft op de krappe woningmarkt.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening is een uitwerking in bindende regels van de Omgevingsvisie. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen. Op de planlocatie zijn 9 werkingsgebieden met bijbehorende voorwaarden en instructieregels van toepassing.



Werkingsgebieden Omgevingsverordening NH2022

Agrarische bedrijven
Binnen het werkingsgebied 'agrarische bedrijven' kan worden voorzien in agrarische bedrijven, maar dat is bij de planontwikkeling niet aan de orde. Het betreft de ontwikkeling van 11 nieuwe woningen.

Datacenter clustering toegestaan
Voor het werkingsgebied 'datacenters toegestaan' geldt dat op de planlocatie kan worden voorzien in een nieuw datacenter, maar dat is bij de planontwikkeling niet aan de orde. Het betreft de realisatie van particuliere woningen.

Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt toegestaan
Binnen het werkingsgebied 'grondbewerkingen voor permanente bollenteelt toegestaan' kunnen grondbewerkingen zoals bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van bloembollenteelt worden toegestaan. Er is bij de planontwikkeling sprake van een functiewijziging van een gedeelte van agrarische percelen naar wonen, omdat er 11 woningen worden gebouwd. Het overige gedeelte van deze percelen blijft agrarisch in gebruik.

Landelijk gebied Noord-Holland Noord
Het plangebied maakt ook onderdeel uit van het werkingsgebied 'Landelijk gebied Noord-Holland Noord'. Binnen dit werkingsgebied zijn met name voorwaarden opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, voormalige agrarische bouwpercelen en kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde woningbouwontwikkelingen en kleinschalige windturbines.
In artikel 6.18A van de Omgevingsverordening staan voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen dit werkingsgebied.
Op basis van dit artikel kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, mits:

a. de locatie is gelegen in of aan een kern of in of aan een dorpslint.

ad b. De planlocatie is gelegen op een locatie waar het dorpslint overgaat op een open lint en de woningbouwontwikkeling sluit aan bij het dorpslint. Daarmee voldoet de planlocatie aan de bovenstaande voorwaarde.

In artikel 6.19a, lid van de Omgevingsverordening staan voorwaarden beschreven die betrekking hebben op voormalige agrarische percelen en kan worden voorzien in het toestaan van een burgerwoning, mits;

a. sprake is van een rechtmatig aanwezige agrarische bedrijfswoning;

Ad a. Op de planlocatie Middenweg 25 is een rechtmatige agrarisch bedrijfswoning aanwezig;

b. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt;

Ad b. In de huidige situatie worden de omliggende bedrijven al beperkt door de aanwezige bedrijfswoning (milieugevoelige functie);

c. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf; en

Ad c. De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd;

d. de overige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt.

Ad d. De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Middenweg 25 zal worden gehandhaafd en in gebruik worden genomen als bijgebouwen behorende bij de nieuwe woning. Uit de door de gemeente Hollands Kroon uitgevoerde stedenbouwkundige beoordeling is gebleken dat sloop van deze bebouwing niet leidt tot een significante ruimtelijke kwaliteitswinst. Belangrijk hierbij is dat het doorzicht vanaf de Middenweg naar het achterliggende landschap reeds wordt beperkt door het aanwezige kassencomplex op het perceel Molenvaart 226.
Daarnaast is de bestaande bebouwing landschappelijk ingepast door een brede, rondom gelegen boomsingel, die ook in de nieuwe situatie behouden blijft. Het behoud van deze beplanting draagt bij aan een zorgvuldig landschappelijk beeld.
De bedrijfsbebouwing vervult bovendien een functionele rol. Zo wordt deze benut voor de

opslag van machines en materieel ten behoeve van het onderhoud van het omvangrijke erf. Op een van de gebouwen zijn tevens zonnepanelen aangebracht, waarmee de woning op duurzame wijze van energie kan worden voorzien.
De gemeente Hollands Kroon heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het behoud van deze bebouwing. Daarbij is opgemerkt dat bij de woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Indien de bestaande bebouwing zou worden gesloopt, kan slechts een beperkter volume aan bijgebouwen worden teruggebouwd conform de dan geldende regels. Hierdoor zou eventuele ruimtelijke winst door sloop feitelijk teniet worden gedaan.
Gelet op het bovenstaande is gekozen voor behoud van de bestaande bebouwing, binnen de kaders van het nieuwe gebruik als bijgebouw bij de woning.

In artikel 6.70 staan de ruimtelijke kwaliteitseisen beschreven voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling binnen het landelijk gebied. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, zoals beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In het BKP (bijlage 1) is een beschrijving van de ambities en ontwikkelprincipes binnen het ensemble Koegras – Anna Paulownapolder in relatie tot het plan opgenomen. Uit het BKP blijkt dat de ontwikkeling van het plan geen negatief effect heeft op de kernwaarden van het landschap.

Ontgrondingen en peilbesluit
Binnen het werkingsgebied 'Ontgrondingen' geldt een verbod om zonder omgevingsvergunning ontgrondingen uit te voeren en binnen het werkingsgebied 'Peilbesluit' moet rekening worden gehouden met een verandering van de omstandigheden en aanwezige functies en belangen. Ontgrondingen zijn bij de ontwikkeling van het plan niet aan de orde en door de realisatie van nieuwe woningen is er geen sprake van een wijziging van het waterpeil op de planlocatie. In paragraaf 5.14 zijn de belangen van HHNK beschreven en hieruit blijkt dat het plan geen negatief effect heeft op de waterkwantiteit, waterkwaliteit of waterveiligheid.

Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied
Voor het werkingsgebied 'regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied' geldt dat bij een dreigend watertekort aan bepaalde behoeften prioriteit wordt gesteld bij de verdeling van het beschikbare water. Dit betreft het gebruik van industrieel water en de tijdelijke beregening van kapitaalintensieve gewassen. De bouw van nieuwe woningen heeft geen invloed op de verdringingsreeks.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Woonagenda 2020-2025

Provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De Woonagenda is het uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de Provincie Noord-Holland.
De ruimtelijke uitgangspunten binnen de Woonagenda zijn:

1. wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave;
2. ruimte geven voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;

3. versterken van de rol van de kernen en steden in het regionale netwerk, leidend tot keuzes voor woningbouw- en economische ontwikkeling en het voorzieningenniveau in de regio;
4. invulling aan de ambities door ruimte te bieden voor maatwerk en te sturen op regionale samenwerking.

Woningbouw heeft een grote impact op het landschap, de natuur en de biodiversiteit, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Het is zaak om woningbouw zoveel mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, actieve mobiliteit stimulerend (gericht op fietsen en lopen), circulair en natuur- en landschapsinclusief te ontwikkelen en dit vroegtijdig bij de locatiekeuze en planontwikkeling mee te nemen.
Bij de ontwikkeling van het plan worden 11 woningen gerealiseerd, waaronder 6 betaalbare woningen, dicht bij twee bestaande dorpskernen met een goed voorzieningenniveau. Op korte afstand is een NS-station aanwezig waardoor de mobiliteit wordt bevorderd. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en daarmee wordt voldaan aan de principes zoals deze zijn opgenomen in de Woonagenda.
Daarnaast wordt de agrarische bedrijfswoning op het perceel Middenweg 25 gewijzigd naar een particuliere woning, wat ook een positief effect heeft op de krappe woningmarkt.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de Woonagenda.*

4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Belangrijk bij de ontwikkeling van een plan zijn de ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het landschap. De kwaliteiten van het ensemble waarbinnen de planlocatie is gelegen, zijn verdeeld in drie categorieën:

- aardkundige en landschappelijke karakteristiek;
- openheid en ruimtebeleving;
- ruimtelijke dragers.

De planlocatie is gelegen binnen het ensemble Koegras – Anna Paulownapolder en maakt onderdeel uit van een aandijkingenlandschap. In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) is een beschrijving van de ambities en ontwikkelprincipes binnen het ensemble Koegras – Anna Paulownapolder in relatie tot de ontwikkeling van het plan opgenomen. Daaruit blijkt dat de ontwikkeling van de woningbouwlocatie passend is binnen het bestaande landschap.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De omgevingsvisie is een integrale visie en een helder fundament voor het beleid van de gemeente Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030.
Voor woningbouw geldt in het bijzonder dat er behoefte is aan sturen in tijd van robuuste veranderingen. Om deze reden worden kaders gesteld die moeten zorgen voor heldere

keuzes en tegelijkertijd flexibiliteit, zodat bijsturen mogelijk is waar nodig. Het bijgestelde woningbouwprogramma getuigt daarvan. Andere tijden vragen niet alleen om een andere rol van de overheid, maar ook om meer burgerkracht. Hierdoor ontstaat er ook een andere woningbehoefte in het bijzonder in relatie tot zorg.
Gemeente Hollands Kroon staat voor een gezonde woningvoorraad. De focus wordt gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit.
Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Er moet rekening worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en dorpen.
Door het toevoegen van 11 extra woningen vindt een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op de planlocatie. De woningen wordt ingepast binnen het omringende landschap, waarbij de identiteit en kwaliteit van het landschap is gewaarborgd.
Gezien de grote vraag naar woningen heeft de ontwikkeling van het plan een positief effect op de woningmarkt. Binnen het plan valt meer dan de helft van de woningen in de categorie betaalbaar, waarmee wordt voldaan aan de behoefte binnen de huidige woningmarkt.
De functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning op het perceel Middenweg 25 naar een particuliere woning heeft ook een positief effect heeft op de krappe woningmarkt.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

In de woonvisie zijn uitgangspunten en kaders opgenomen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- een gezonde woningvoorraad;
- sturen op doelgroepen;
- inzet op nieuwe initiatieven.

Om de visie op wonen zo concreet mogelijk te houden zijn er drie uitgangspunten waar de focus op wordt gelegd en dit betreft woningbouw voor de stijgende vraag, bouwen voor jongeren en starters en bouwen voor ouderen. In de visie wordt gesproken over een gezonde woningvoorraad die past bij de behoefte en klimaatbestendig is, met een groene inrichting die bijdraagt aan de gezondheid en het welzijn van inwoners.
Door de realisatie van het plan worden 11 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief en wordt in eigen beheer uitgevoerd.
De uitvoering van het plan is in strijd met de woonvisie, omdat er geen sociale huurwoningen binnen het plan worden gerealiseerd. Woningstichting Anna Paulowna heeft aangegeven dat een aantal van 3 tot 4 sociale huurwoningen niet interessant zijn om over te nemen in verband met het beheer en onderhoud van de woningen.
De ontwikkeling van de woningen is afgestemd op de financiële haalbaarheid voor de particuliere initiatiefnemer. Hieruit blijkt dat het geen optie is om sociale huurwoningen binnen het plan op te nemen, omdat dit qua exploitatie niet kostendekkend is. Wel worden binnen het plan 6 betaalbare appartementen gerealiseerd (54% van het aantal woningen) en daarmee voldoet het plan aan een grote behoefte op de woningmarkt en een gezonde woningvoorraad.
Daarnaast wordt de agrarische bedrijfswoning op het perceel Middenweg 25 gewijzigd naar een particuliere woning, wat ook een positief effect heeft op de krappe woningmarkt.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.3 Welstandsbeleid

De planlocatie is conform de 'Welstandsnota Hollands Kroon' gelegen in een welstandsvrijgebied en dit betekent dat voor een bouwplan geen preventief welstandstoezicht aan de orde is. Het bouwplan dient uiteraard wel te voldoen aan de planologische toetsing en bouwtechnische toetsing.
Het plan bestaat uit 11 woningen waarvan 3 vrijstaande woningen, een twee-onder-een-kapwoning in een stolpboerderij en 6 appartementen in een 'historische' bollenschuur.
Op de hoek van de Molenvaart en Middenweg wordt een stolpboerderij gerealiseerd. Direct na de drooglegging van de Anna Paulownapolder is hier een stolp "Eersteling" gebouwd, maar deze is verloren gegaan. Door de realisatie van een nieuwe stolp wordt de relatie met de oorspronkelijke verkaveling en het wegenpatroon versterkt. Dit geldt overigens ook voor de overige bebouwing, want langs de Molenvaart is in het verleden lange tijd bebouwing aanwezig geweest.
In het plan is ook een 'historische' bollenschuur opgenomen, zoals deze nog op een aantal plaatsen langs de Molenvaart aanwezig zijn. Binnen de bollenschuur worden 6 appartementen gerealiseerd met een minimale oppervlakte van 50 m².
In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van de volgende bouwregels:

- De bouwhoogte van de vrijstaande woningen bedraagt 10 meter met een goothoogte van 6 meter en een oppervlakte van maximaal 120 m²;
- De bouw- en goothoogte van het appartementengebouw bedraagt 7 meter, een oppervlakte van maximaal 200 m², twee bouwlagen waarin 6 appartementen van
- 50 m² per eenheid;
- De goothoogte van de stolp bedraagt maximaal 3,5 meter, de stolp heeft een oppervlakte van maximaal 20 m x 20 meter en een inhoud van minimaal 1000 m³.

Voor de bouw van de vrijstaande woningen wordt afgeweken van de toegestane bouw- en goothoogte in het tijdelijke omgevingsplan. De reden hiervoor is dat op deze wijze ruime duurzame woningen kunnen worden gerealiseerd met drie bouwlagen.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met het welstandsbeleid, maar wijkt af van het tijdelijke omgevingsplan*

4.3.4 Beleidskaart archeologie gemeente Hollands Kroon 2022

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Hollands Kroon een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 14 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn.
Bij ruimtelijke ingrepen gelden de regels zoals vastgesteld in het geldende bestemmingsplan. Voor de gebieden met een bestemming archeologie geldt een vergunningsplicht als er sprake is van grondverstorende werkzaamheden. Als een ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt getoetst aan de Beleidskaart Archeologie Hollands Kroon. De beschermingsregimes zoals hier vastgesteld zijn leidend.

Alleen bij grote ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemroering wordt nader gekeken naar de te verwachten archeologische waarden. De planlocatie is gelegen binnen een gebied met een lage verwachtingswaarde waarvoor bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstellingsgrens tot 10.000 m² en wisselende dieptes is vastgesteld. Bij de ontwikkeling van de woningen wordt de vrijstellingsgrens niet overschreden en is het niet nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *In paragraaf 5.12 wordt gemotiveerd dat het onderdeel archeologie het plan niet in de weg staat.*

4.4 Waterbeleid

4.4.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen zijn er op (deel)stroomgebiedniveau plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheerplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.4.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterprogramma (NWP) 2022-2027. Het NWP is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

4.4.3 Provinciaal beleid

Op 31 januari 2022 heeft Provincie Noord-Holland het Regionaal Waterprogramma Noord-Holland 2022-2027 (Regionaal Waterprogramma) vastgesteld. In het Regionaal Waterprogramma geeft de provincie aan hoe zij zich inzet voor een goede waterkwaliteit, het op peil houden van de watervoorraad en de bescherming tegen overstromingen. Het Regionaal Waterprogramma is opgebouwd uit een drietal deelprogramma's. Voor de deelprogramma's oppervlaktewater, grondwater en overstromingsrisico's is uitgewerkt welke doelen de provincie wil bereiken en hoe hieraan een bijdrage wordt geleverd met een breed pakket aan maatregelen, dat samen met andere partijen wordt uitgevoerd. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan natuurgebieden, drinkwaterwinningen en zwemwateren,

die volgens Europese richtlijnen worden beschermd vanwege de specifieke eisen die hier gelden.

4.4.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met zijn partners zijn waterbeleid op lange termijn (Deltavisie 2012). De Deltavisie is vertaald in het Waterplan 2022-2027 (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap zijn koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werkt. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Conclusie: *In paragraaf 5.14 wordt gemotiveerd dat het plan de waterbelangen niet schaadt.*

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 M.e.r-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De mer-beoordelingsplicht geldt voor een wettelijk voorgeschreven plan of programma.
In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.
Ook plannen en programma's die gebaseerd zijn op andere wettelijke voorschriften buiten de Omgevingswet vallen onder de werking artikel 16.34.
In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten opgenomen waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt. De ontwikkeling van het plan op de planlocatie valt in de categorie projecten onder J11, een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor is geen mer-beoordeling van toepassing. De reden is dat de bouw van 11 woningen niet als een stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Pas bij de bouw van meer dan 11 woningen is er sprake van een stedelijke ontwikkeling. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

Conclusie: *Het onderdeel MER staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129, onder g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.
Artikel 8.0, onder b van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.
Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. De realisatie van meer dan 11 woningen wordt conform de Ladder gezien als een stedelijke ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie worden niet meer dan 11 woningen gebouwd en dit betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. Er hoeft geen toetsing aan de Ladder plaats te vinden. In het BKP wordt aangetoond dat bij het toevoegen van de woningen er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Ladder geen directe consequenties.*

5.3 Duurzaamheid en gezondheid

5.3.1 Spuitvrije zone

Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woningen in verband met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omringende agrarische percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.
Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het plan.
In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie driftreducerende technieken nog niet zijn betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.
In bijlage 3 is een motivering over de spuitvrije zone opgenomen en beoordeeld of een goed woon- en leefklimaat in de woning mogelijk is. Hieruit blijkt dat:

- Om het plan voor de realisatie van 11 woningen in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken, is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij de spuitzonering vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een belangrijke rol speelt.
- Aan de noordzijde wordt een spuitvrije zone van 12 meter gerealiseerd door een combinatie van bestaande bebouwing, het nieuw te realiseren bijgebouw op kavel A en een aan te planten groene haag, waardoor drift effectief wordt beperkt, mede door de gunstige invloed van de overheersende zuidwestelijke windrichting.
- Aan de noordoostzijde kan een buffer van 50 meter worden ingesteld.
- Aan de oost- en zuidoostzijde wordt een spuitvrije zone van minimaal 35 meter bereikt door de combinatie van afstand, bestaande beplanting en aan te planten groene hagen of boomsingels, waarbij ook hier de zuidwestelijke windrichting het risico op drift richting de planlocatie beperkt.
- Het gebruik van een spuitmachine met minimaal 75% driftreductie draagt aanvullend bij aan het minimaliseren van mogelijke verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen.
- Hiermee is een veilig en aanvaardbaar leefklimaat voor toekomstige bewoners gewaarborgd, terwijl de belangen van de omliggende agrarische bedrijven volledig behouden blijven. De voorgenomen ontwikkeling van 11 woningen is daarmee ruimtelijk inpasbaar, juridisch-planologisch verantwoord en aanvaardbaar.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering in het kader van de spuitvrijezone.*

5.3.2 Verduurzaming bestaande bebouwing

Bij de ontwikkeling van de woningen zal rekening worden gehouden met het minimaliseren van CO2-uitstoot met zo min mogelijk materiaalgebonden emissies bij materiaalgebruik voor de bouw en de infrastructuur.

De nieuwe woningen wordt gasloos gebouwd en voorzien van duurzaamheidsmaatregelen zoals een warmtepomp, zonnepanelen en een zonneboiler.
Op de planlocatie wordt open verharding aangebracht voor het oprijpad en parkeerplaatsen, zodat het perceel klimaatadaptief is ingericht. Dit zorgt ervoor dat overvloedig regenwater in de bodem wordt geïnfiltreerd.
De planlocatie zal groen worden ingericht met struiken en hagen en dit zorgt voor meer biodiversiteit op het perceel.
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het plan een positieve bijdrage levert aan de klimaatdoelstellingen en duurzaamheid.

Conclusie: *Het onderdeel duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.4 Verkeersgeneratie en parkeren

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (onder andere Wegenverkeerswet). Deze regeling maakt geen onderdeel uit van de Omgevingswet.
De ontwikkeling van het plan dient getoetst te worden aan de visie op verkeer en parkeren op gemeentelijk niveau.
De nieuwe woningen worden ontsloten via één uitrit op de Molenvaart. Voor de ontwikkeling van de uitrit op de Molenvaart is een verkeersonderzoek uitgevoerd in verband met de verkeerskundige ontsluiting (bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- Fysiek zijn er reeds meerdere uitritten gelegen aan de Molenvaart in de huidige situatie. De toename van uitritten zal geen ander wegbeeld geven;
- De gerealiseerde bebouwde komgrens, in de vorm van een wegversmalling, heeft invloed op de inpassing van de uitritten;
- De uitritten rond de planlocatie zijn verkeersveilig in te passen;
- Het verkeerskundig advies is om de uitritten zoveel mogelijk te bundelen, zodat er zo min mogelijk aansluitingen ontstaan op de omliggende wegenstructuur van het plangebied. Hierdoor ontstaat een zo veilig mogelijke verkeersinrichting.

Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan wordt er slechts één uitrit op de Molenvaart aangelegd, waardoor wordt voldaan aan het verkeersonderzoek.
Door de ontwikkeling van 11 woningen zal de verkeersgeneratie op de Molenvaart toenemen.

Soort woning	Aantal	Verkeersbewegingen per etmaal (CROW)	Totaal aantal verkeersbewegingen
Appartementen goedkoop, rest bebouwde kom, niet stedelijk	6	5,6	33,6
Twee-onder-een-kapwoning, rest bebouwde kom, niet stedelijk	2	7,6	15,2
Vrijstaande woning, rest bebouwde kom, niet stedelijk	3	8,2	24,6
Totaal woningbouwplan			**73,4**

De verkeersgeneratie bedraagt voor het woningbouwplan in totaal 73,4 verkeersbewegingen per etmaal. Gezien de verkeersintensiteit van de Molenvaart aan de noordzijde (6080

verkeersbewegingen per etmaal in 2025, zie bijlage 6) is een toename van 73,4 verkeersbewegingen klein te noemen en dit zal geen problemen opleveren voor de verkeersdrukte op de Molenvaart.
In het tijdelijke omgevingsplan “Parkeren en wonen” zijn van rechtswege regels overgenomen over parkeren en een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van een plan wordt slechts verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.
Aan de hand van de ‘Parkeerregels Hollands Kroon 2018’ is bepaald of er voldoende parkeergelegenheid op de planlocatie wordt aangelegd. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-norm.

Soort woning	Aantal	Parkeerplaatsen (CROW)	Totaal aantal parkeerplaatsen
Appartementen goedkoop, rest bebouwde kom, niet stedelijk	6	1,6	9,6
Twee-onder-een-kapwoning, rest bebouwde kom, niet stedelijk	2	2,2	4,4
Vrijstaande woning, rest bebouwde kom, niet stedelijk	3	2,3	6,9
Totaal woningbouwplan			**20,9**

Binnen het woningbouwplan is voldoende ruimte aanwezig om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Daarnaast is er ook voldoende ruimte om fietsen op het eigen terrein te plaatsen.
De nieuwe bewoners wonen op korte afstand van een NS-Station wat onderdeel uitmaakt van de spoorlijn Den Helder – Alkmaar. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van diverse buslijnen. De buslijnen zorgen voor een OV-verbinding naar het NS-station van Schagen, maar ook naar het busstation bij Den Oever voor een verbinding naar Leeuwarden.

Conclusie: *Het onderdeel verkeersgeneratie en parkeren staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.5 Flora en fauna

In de Omgevingswet zijn regels van het natuurbeschermingsrecht opgenomen in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang vanuit de Wet natuurbescherming.
Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.
Het onderdeel stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5 a van de Wet natuurbescherming blijven gelden tot een koninklijk besluit te bepalen datum. Er vindt, vooralsnog, geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalendatum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

5.5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen op een afstand van 3,8 kilometer tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Waddenzee. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling en de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied zijn effecten als gevolg van het plan door bijvoorbeeld verdroging, geluid- en lichthinder op de instandhoudingsdoelen uit te sluiten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.
De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. Het plangebied is gelegen binnen het ‘groene gebied’ en dit betekent dat er geen stikstofberekening nodig is voor bouwactiviteiten die uitgevoerd worden door particulieren, aan maximaal 11 woningen en een aannemer die werkt met Stage IV of nieuwer materieel. De ontwikkeling op de planlocatie valt onder de bovenstaande voorwaarden en daarom is een project-specifieke berekening niet vereist. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

5.5.2 Soortenbescherming

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie vindt plaats op agrarische percelen die in gebruik zijn voor de bloembollenteelt en een tuin. Zowel de agrarische percelen als de tuin worden intensief onderhouden, waarbij regelmatig verstoring optreedt. De verwachting is dan ook dat er geen beschermde plant- en diersoorten binnen de planlocatie aanwezig zijn. Om een uitrit te kunnen maken naar de stolpboerderij die op de hoek van de Middenweg/Molenvaart wordt gerealiseerd, zal over een lengte van circa 5 meter de bestaande boomsingel tussen het perceel Middenweg 25 en de agrarische percelen worden verwijderd. Dit betreft nog jonge aanplant waarin geen holle ruimten aanwezig zijn.
De bomen en struiken worden verwijderd buiten het broedseizoen zodat er geen risico op kan treden voor mogelijk voorkomende beschermde vogelsoorten. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht van uit de Omgevingswet.



Jonge beplanting op locatie uitrit stolpboerderij

Conclusie: *Het onderdeel flora en fauna staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt vooral gemonitord in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10).
In een aandachtsgebied moeten de omgevingswaarden in acht worden genomen wanneer er sprake is van een verhoging van concentraties binnen het aandachtsgebied.
Wanneer er activiteiten worden toegestaan die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In dit artikel zijn ook de aandachtsgebieden opgenomen.
Het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van het aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over grote afstand effect hebben.
Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (P10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.
De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, zodat de omgevingswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.
Het aantal verkeersbewegingen neemt toe met 73,4 bewegingen per etmaal (zie paragraaf 5.4). Uit de NIBM-tool (bijlage 5) blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de stikstof- of fijnstofconcentraties.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.7 Geluid

De regels in de Omgevingswet voor geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.
In de Bruidsschat, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.
In artikel 22.57 is bepaald waar de waarden gelden op een geluidgevoelig gebouw.
De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. In artikel 3.18, lid Bkl is het toepassingsbereik aangegeven voor het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.
Voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De geluidbelasting als gevolg van de bronsoort ‘gemeentewegen’ is op alle kavels hoger dan de ‘standaardwaarde’ van 53 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de ‘grenswaarde’ van 70 dB Lden. Voor de geluidbelasting(en) boven de

‘standaardwaarde' dient de gemeente onder de Omgevingswet een afweging te maken over de aanvaardbaarheid. Dit dient vastgelegd te worden in hetzelfde besluit als andere besluiten die moeten worden genomen om het (bouw)plan mogelijk te maken, het ‘omgevingsbesluit’. Op basis van de volgende argumenten wordt de gemeente verzocht de geluidbelasting(en) boven de ‘standaardwaarde’ toe te staan:

Bronmaatregelen

- Het vervangen van het asfalt door een type met een reducerende werking (maximaal circa 5 dB) zal onvoldoende effect sorteren om de geluidbelasting tot de standaardwaarde uit het Bkl te reduceren.
- Daarnaast is het gelet de omvang van het project vanuit financieel oogpunt niet doelmatig het asfalt te vervangen. Ook zal er bij reducerend asfalt, gelet op vele op- en afritten en de kruising van de Molenstraat met de Middenweg, sprake zijn van extra onderhoudskosten door wringing.
- Het beperken van de rijsnelheid of het terugdringen van de verkeersintensiteiten zal vanuit het oogpunt van het functioneren van het wegennet niet wenselijk zijn.

Overdrachtsmaatregelen

- Het plaatsen van geluidschermen op deze locatie zal gelet op de omvang van het project vanuit financieel oogpunt niet doelmatig zijn.
- Het is daarnaast vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst om het uitzicht van de nieuwe woningen en de naastgelegen woningen door het plaatsen van geluidschermen of grondwallen te beperken.

Geluidluwe gevel

- De Omgevingswet spreekt van ‘het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel’. Bij overschrijding van de standaardwaarde dient dit bij de afweging te worden ‘betrokken’. De wet dwingt een geluidluwe gevel echter niet af (hoeft niet verplicht te worden toegepast). Bij overschrijding van de grenswaarde, in deze casus niet aan de orde, is een serieuze belangenafweging (wordt rekening gehouden met) geëist.
- In de begrippenlijst van het Bkl wordt een geluidluwe gevel omschreven als: ‘gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid’. Er is dus geen wettelijk vastgelegde toetswaarde. De gemeente is vrij om dit zelf te bepalen.
- Uit de resultaten blijkt dat bij alle de te realiseren vrijstaande woningen (kavel A, C, D en E) op de noordgevel de geluidbelasting lager is dan de wettelijke standaardwaarde. Het geluid is daarmee aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Dit voldoet daarmee zondermeer aan het criterium ‘geluidluwe gevel’. Bij de vrijstaande woningen (kavel A, C, D en E) is dan ook sprake van een geluidluwe gevel.
- Bij het woongebouw met zes appartementen (kavel B) is de geluidbelasting op de noordgevel ook lager dan standaardwaarde. Er zijn nog geen bouwtekeningen (indeling) van dit gebouw. Gelet op de bouwhoogte van twee bouwlagen in combinatie met de zes te realiseren appartementen zal logischerwijs niet van alle zes appartementen een geluidgevoelige ruimte aan deze noordgevel grenzen. We adviseren in het ontwerp hier wel zoveel als mogelijk rekening mee te houden.

- Alle appartementen zullen logischerwijs aan de west- en/of oostgevel grenzen. Op deze gevels is de geluidbelasting ten hoogste slechts (57-53=) 4 dB hoger dan de standaardwaarde. Voor appartementsgebouwen is het realistisch een uitzondering te maken voor een geluidluwe gevel. Omdat dit type woning doorgaans slechts één of twee gevels heeft. Onzes inziens is daarom een 4 dB ruimere waarde voor het appartementsgebouw als aanvaardbaar aan te merken.

Gecumuleerd geluid

- Er is geen sprake van andere relevante geluidbronnen dan de bronsoort 'gemeentewegen'. Gesteld kan dan ook worden dat cumulatie in deze casus geen relevante rol speelt. De uiteindelijke afweging, of sprake is van een aanvaarbare geluidbelasting, dient door burgemeester & wethouders te worden gemaakt.

Karakteristieke geluidwering

- De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht) zal zodanig zijn dat in de te realiseren woningen en appartementen wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierbij dient uitgegaan te worden van het gezamenlijk geluid op de gevel. In deze casus is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaai die daarmee gelijk is aan het gezamenlijk geluid. De geluidbelasting bedraagt op het maatgevend geveldeel van de maatgevende woning ten hoogste 61 dB Lden. Aangetoond moet worden dat de geluidwering ten minste (61-33=) 28 dB bedraagt. Bouwtechnisch is dit goed realiseerbaar. Onderzoek naar gevelgeluidwering maakt geen onderdeel uit van voorliggend onderzoek. Dit onderzoek kan pas worden uitgevoerd zodra er bouwtekeningen beschikbaar zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en bouwtechnische activiteit kan dit worden getoetst.

Conclusie: *Voor het onderdeel geluid dient de gemeente verzocht te worden om een verhoogde geluidbelasting toe te staan.*

5.8 Geur

Er bestaan diverse sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder mee bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en andere milieubelastende activiteiten.
In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven gevestigd waar geurhinder een rol speelt. Dit betekent dat er geen sprake is van het optreden van geurhinder door milieubelastende activiteiten in de nieuwe woningen.

Conclusie: *Het onderdeel geur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.9 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Het uitgangspunt van omgevingsveiligheid is dat voor risico's van branden, rampen en crises rekening moet

worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen en hulpverlening.
Voor gebouwen en locaties zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.9.1 Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 2 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl).
Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden tot te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

5.9.2 Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van ‘aandachtsgebieden’. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk.
Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekeningkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico’s.
Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in het voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 (Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).
Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel en niet meer verplicht om te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl);

- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk (paragraaf 5.1.2.4 Bkl);
- veiligheid rond bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Op de planlocatie worden woningen gerealiseerd en dit zijn kwetsbare gebouwen.
Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan gaat het om de volgende risicobronnen:

a. bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
   Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;
b. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of spoorweg;
   Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen wegen of spoorwegen aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
c. transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.
   Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Conclusie: *Het onderdeel omgevingskwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.10 Trilling

Het onderdeel trillingen is geregeld in paragraaf 22.35 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continu trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.
Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie is er geen sprake van het optreden van continu trillingen of herhaald voorkomende trillingen.

Conclusie: *Het onderdeel trilling staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.11 Activiteiten en milieuzonering

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van milieunormen in de omgevingsvergunning. De bouw van een nieuwe woning op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieunormen en er geen negatief effect optreedt op de fysieke leefomgeving.
De publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG

zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
Op het perceel Middenweg 25 is nog een agrarisch bedrijf aanwezig, maar dit perceel maakt onderdeel uit van de planlocatie. Er vindt een functiewijziging van de bestaande bebouwing plaats naar wonen, zodat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf.
Ten zuiden van de Molenvaart bevinden zich enkele bestaande bedrijven, te weten een garagebedrijf (Molenvaart 357C), een kleine drukkerij (Molenvaart 357A) en een sportschool (Molenvaart 363). Conform de VNG-brochure kan een garagebedrijf worden aangemerkt als een *inrichting voor handel in en reparatie van auto's en motorfietsen*, een kleine drukkerij als een inrichting voor *druk- en kopieerwerkzaamheden*, en een sportschool als een inrichting vergelijkbaar met een *dans-, muziek- of balletschool*.
Deze typen bedrijven worden alle ingedeeld in milieucategorie 2, waarvoor in het kader van het milieuaspect geluid een richtafstand van maximaal 30 meter geldt ten opzichte van een gemengd gebied. Voor de overige milieuaspecten, zoals stof, geur en gevaar, geldt een kleinere richtafstand.
De afstand tussen de planlocatie en de genoemde bedrijven bedraagt meer dan 50 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. De voorgenomen realisatie van 11 woningen leidt derhalve niet tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.
In de directe omgeving van de planlocatie bevinden zich voorts twee particuliere woningen, gelegen aan de Molenvaart 202 en 204. De voorgenomen planontwikkeling heeft geen belemmerende invloed op het huidige gebruik of de toekomstige gebruiksmogelijkheden van deze woningen.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op de milieuzonering van de nabijgelegen bedrijven en woningen.*

5.12 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op een archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische kaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en cultuurhistorische zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.
Archeologie West-Friesland heeft voor de gehele gemeente Hollands Kroon een beleidskaart archeologie vervaardigd. Uit deze kaart blijkt dat voor de planlocatie een lage verwachting is op het voorkomen van archeologische waarden. Bij het realiseren van bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² en wisselende dieptes is het noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² bebouwd. De verwachting is dan ook dat er geen archeologische waarden worden geschaad.
Voor de cultuurhistorische waarden geldt dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de bestaande verkaveling of het slotenpatroon. Dit betekent dat de bestaande cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd.
In het BKP is aangetoond dat de bouw van de nieuwe woningen passend is binnen het landschap en de kernwaarden behouden blijven.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie, cultuurhistorie en landschap staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.13 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89, onder i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.
Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89, onder k Bkl, artikel IIIa, onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).
Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor de ontwikkeling van de woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Molenvaart naast 204 en Middenweg 25 (bijlage 7 en 8). Uit deze onderzoeken blijkt dat:

Molenvaart naast 204
Grond

- In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen gerelateerde stoffen aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Grondwater

- In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

Hergebruik en CROW400

- Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond indicatief aan kwaliteitseis Wonen tot Industrie en ondergrond aan Landbouw/natuur.
- Conform de CROW400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.

Eindconclusie

- Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese voor een onverdachte locatie formeel gezien te worden verworpen.
- Echter gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk.

- Met onderliggend bodemonderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingswijziging.

Middenweg 25

Grond

- In de boven grond zijn lichte verhogingen aangetoond met kwik en Hexachloorbenzeen. De ondergrond toont lichte verhogingen aan met molybdeen.
- Het mogelijke gebruik van bestrijdingsmiddelen in de bovengrond en ter plaatse van de hobbykassen, hebben geen sterke verontreinigingen met aan bestrijdingsmiddelen gerelateerde stoffen veroorzaakt.

Asbest in de grond

In het mengmonster van de bovengrond is asbest aangetoond in de fijne fractie. Echter een dusdanig laag gehalte onder de norm voor nader onderzoek (<50 mg/kg d.s.).

Grondwater

- In het grondwater is een lichte verhogingen met xylenen.

Hergebruik en CROW400

- Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de boven- en ondergrond indicatief aan kwaliteitseis Wonen tot Industrie en ondergrond aan Landbouw/natuur.
- Conform de CROW400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- Onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.

Eindconclusie

- Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese voor een onverdachte locatie formeel gezien te worden verworpen.
- Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk.
- De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Een definitief oordeel omtrent een omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van de gemeente zelf.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.*

5.14 Weging van waterbelang

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken.

Voor de ontwikkeling van het plan is een wateradvies gevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (bijlage 9).

Waterkwantiteit
Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in de Waterschapsverordening 2025 een voorkeursvolgorde bepaalt voor het compenseren van waterberging als gevolg van verhardingstoename. De eerste voorkeur is het infiltreren van water in de bodem met behulp van een infiltratievoorziening. Als het niet lukt dan kan ook waterberging worden gerealiseerd door middel van open water. In verband met de robuustheid van het oppervlaktewatersysteem is gekozen voor het realiseren van open water.
De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 3.800 m2 groot en hiervan wordt 720 m2 bebouwd.
De overige oppervlakte van 3.080 m² (3.800 - 720) telt voor 50% mee als potentieel verhard oppervlak en dit is 1.540 m². Dat betekent dat een oppervlakte van (720 + 1.540 m²) = 2.260 m² gecompenseerd moet worden. Het percentage compenserende waterberging bedraagt 10% bij een verhardingstoename tot 2.000 m². Daarboven moet een maatwerkberekening door HHNK worden uitgevoerd. In dit geval is het dus noodzakelijk om een maatwerkberekening uit te voeren. Voor het realiseren van de waterberging zal een aanvraag omgevingsvergunning bij HHNK worden ingediend.
Voor de verharding van de insteekweg en parkeerplaatsen wordt een open verharding toegepast met een onderliggend zandbed, zodat hemelwater in de bodem infiltreert en niet versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Op de planlocatie is sprake van een klimaatadaptieve inrichting.

Waterkwaliteit
Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.
Hemelwater en huishoudelijk afvalwater dienen gescheiden te worden aangeboden. Voor de aansluiting van de woning op de riolering wordt contact gezocht met de rioolbeheerder, in dit geval de gemeente Hollands Kroon.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan wordt het waterbelang niet geschaad.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt (tijdelijk omgevingsplan).
De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd.
Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt? Zo ja, in dat geval is artikel 4.5 Awb van toepassing. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling?
Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.
Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de ontwikkeling van het plan op beide planlocaties, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

7.2 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.
In het kader van de aanvraag voor het realiseren van 11 woningen nabij Molenvaart 204 en Middenweg 25 te Breezand is uitvoering gegeven aan de vereisten uit artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin is bepaald dat een initiatiefnemer moet aangeven of en hoe participatie heeft plaatsgevonden, en wat daarvan de resultaten zijn. Het bevoegd gezag betrekt deze informatie bij de integrale afweging van de aanvraag.
Ten behoeve van het plan is een participatieavond georganiseerd, waarbij alle direct omwonenden en omliggende bedrijven zijn geïnformeerd over het voornemen en de aard van de ontwikkeling (zie bijlage 10). Tijdens deze avond is het plan toegelicht en is gelegenheid geboden om vragen te stellen en opmerkingen te maken.
Uit deze participatiebijeenkomst zijn geen inhoudelijke bezwaren of opmerkingen naar voren gekomen ten aanzien van de opzet, omvang of aard van het plan.
Eén omwonende heeft aangegeven op de hoogte gehouden te willen worden van de voortgang van de werkzaamheden, in het bijzonder met betrekking tot mogelijke hinder door heiwerkzaamheden en de eventuele risico's op schade aan omliggende panden.
De initiatiefnemer heeft toegezegd deze omwonende tijdig en actief te informeren over het moment en de aard van de heiwerkzaamheden, en waar nodig adequate maatregelen te treffen om eventuele overlast te beperken. Eventuele communicatie hierover zal plaatsvinden voorafgaand aan de uitvoeringsfase.
Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat op een zorgvuldige wijze uitvoering is gegeven aan de participatieverplichting en dat de resultaten daarvan geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan.

7.3 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.
Op de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.4 Conclusie

Op de planlocatie nabij Molenvaart 204 en Middenweg 25 te Breezand vindt een toekomstgerichte en maatschappelijk wenselijke ontwikkeling plaats. Met de toevoeging van 11 woningen, waaronder 6 betaalbare woningen, wordt voorzien in een aantoonbare lokale woningbehoefte. Daarmee levert het plan een positieve bijdrage aan de doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting.
De woningen worden gerealiseerd nabij de dorpskernen van Anna Paulowna en Breezand, in de directe nabijheid van bestaande voorzieningen en infrastructuur. De toevoeging van nieuwe woningen draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van het gebied, doordat voorzieningen beter in stand kunnen worden gehouden bij een groeiende bevolking.
Uit het beeldkwaliteitsplan (BKP) blijkt dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze is ingepast in de omgeving en dat de ruimtelijke kwaliteit geborgd is. Ook blijkt uit de uitgevoerde onderzoeken dat de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu, waaronder spuitzonering, geluid, verkeer, bodem, water en ecologie, geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.
Alles overwegende is sprake van een zorgvuldig onderbouwd plan dat juridisch-planologisch aanvaardbaar is en past binnen een goede ruimtelijke ordening.