

TAM-omgevingsplan Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand

Gemeente Hollands Kroon

Motivering

17 december 2025

Planstatus: Ontwerp

Planid: NL.IMRO.1911.TAMBreezandBGdiv-on01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Geldend omgevingsplan	5
	<i>Leeswijzer</i>	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.	Toetsing aan omgevingsplan	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna”	10
3.3	Bestemmingsplan Parkeren en Wonen en Facetplan- logies	12
4.	Beleid	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	13
4.1.2	<i>Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)</i>	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	14
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH 2022</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon</i>	17
4.3.2	<i>Woonvisie Hollands Kroon</i>	18
4.3.3	<i>Welstandsnota Hollands Kroon</i>	19
4.3.4	<i>Verordening fysieke leefomgeving</i>	19
5.	Omgevingskwaliteit	21
5.1	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	21
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.2.1	<i>Archeologie</i>	21
5.2.2	<i>Cultuurhistorie en erfgoed</i>	21
5.3	Duurzaamheid	22
5.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	22

6.	Milieu- en omgevingsaspecten.....	23
6.1	Activiteiten en milieuzonering	23
6.2	Bodem	23
6.3	Geluid	25
6.4	Geur	26
6.5	Gezondheid	26
6.6	Kabels en leidingen	27
6.7	Luchtkwaliteit.....	27
6.8	Mer-beoordeling	28
6.9	Mobiliteit en parkeren	28
6.10	Flora en Fauna.....	29
6.10.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	30
6.11.2	<i>Soorten bescherming</i>	31
6.11	Omgevingsveiligheid	33
6.11.1	<i>Plaatsgebonden risico</i>	33
6.11.2	<i>Groepsrisico</i>	34
6.12	Trilling.....	35
6.13	Weging van waterbelang	35
7.	Juridische planbeschrijving.....	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Methodiek.....	37
7.2.1	<i>Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen</i>	37
7.2.2	<i>Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten</i>	37
7.2.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	38
7.3	Toelichting op de functies en activiteiten.....	38
8.	Uitvoerbaarheid	39
8.1	Economische uitvoerbaarheid	39
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.2.1	<i>Zienswijzen</i>	39

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening diverse te ontwikkelen locaties
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek Middenweg nabij 79

Bijlage 4:	Verkennend bodemonderzoek Meerweg nabij 52
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek Middenweg nabij 79
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek Meerweg nabij 52
Bijlage 7:	Motivering spuitzonering
Bijlage 8:	Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 9:	Wateradvies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het bedrijf Teeuwen en Zonen B.V. is gevestigd aan de Meerweg 22 in Breezand en gespecialiseerd in de teelt van bloembollen.

In verband met de schaalvergroting van het bedrijf zijn in het verleden agrarische bedrijven aangekocht met de omringende agrarische percelen. Het hoofddoel van de aankopen is om de agrarische bollenpercelen in gebruik te nemen en daarbij wordt vaak ook de bedrijfsbebouwing overgenomen. Deze bedrijfsbebouwing voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd, omdat er al jaren niet in is geïnvesteerd. Een reden hiervoor is dat de aangekochte agrarische bedrijven al van plan waren om de bedrijfsvoering te staken.

Op een drietal locaties (Zandvaart 194 en 196 en Meerweg nabij 24) zijn agrarische bouwvlakken aanwezig met daarop gedateerde agrarische bedrijfsbebouwing.

De bebouwing bestaat voornamelijk uit schuren, maar op het perceel Zandvaart 196 is naast de schuren ook een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt in totaal circa 1.800 m² over de genoemde 3 locaties.

Het plan is om alle verouderde agrarische bebouwing te verwijderen met de bijbehorende agrarische bouwvlakken vanuit het landelijke gebied. Doordat alle bebouwing midden in de open Anna Paulownapolder is gelegen, zorgt de ontwikkeling voor een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Voor de te slopen agrarische bedrijfswoning op het perceel Zandvaart 196 is een omgevingsvergunning verleend voor de huisvesting van 8 tijdelijke medewerkers. Deze medewerkers zullen een nieuw onderkomen krijgen op het agrarische bedrijf aan de Meerweg 36 wat ook in eigendom is bij de initiatiefnemer.

Ter compensatie worden twee woningen gebouwd op het perceel nabij Meerweg 52 (ter vervanging agrarische bedrijfswoning Zandvaart 196) en op het perceel nabij Middenweg 79.

De woningen zullen worden gebouwd in het bebouwingslint langs de Meerweg en Middenweg, zodat er geen sprake meer is van bebouwing midden in de open polder.

De gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd zijn in eigendom bij de initiatiefnemer.

1.2 Ligging plangebied

Voor de planlocaties aan de Zandvaart, Meerweg en Middenweg in Breezand geldt dat deze allemaal op zeer korte afstand van elkaar zijn gelegen binnen een straal van 1 kilometer (bijlage 1).

De planlocaties liggen binnen de Anna Paulownapolder. Dit betreft een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de teelt van bloembollen.

1.3 Geldend omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het “Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon”. Alle planlocaties vallen onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet naar het definitieve omgevingsplan.

In hoofdstuk 3 van dit TAM-omgevingsplan wordt hier nader op ingegaan. Het verwijderen van de agrarische bouwvlakken en de realisatie van twee nieuwe woningen is in het geldende omgevingsplan niet toegestaan en de ontwikkeling ervan voldoet niet aan de regels. Middels voorliggend TAM-omgevingsplan wordt voorzien in het planologisch kader.

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige en nieuwe situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 vindt de toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats. Hoofdstuk 4 geeft een beschouwing van de relevante kaders en hoofdstuk 5 betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de landschappelijke inpassing, archeologie en duurzaamheid aan bod komen. Hoofdstuk 6 bevat vervolgens een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid enz. behandeld worden. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid beschreven en tot slot in hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

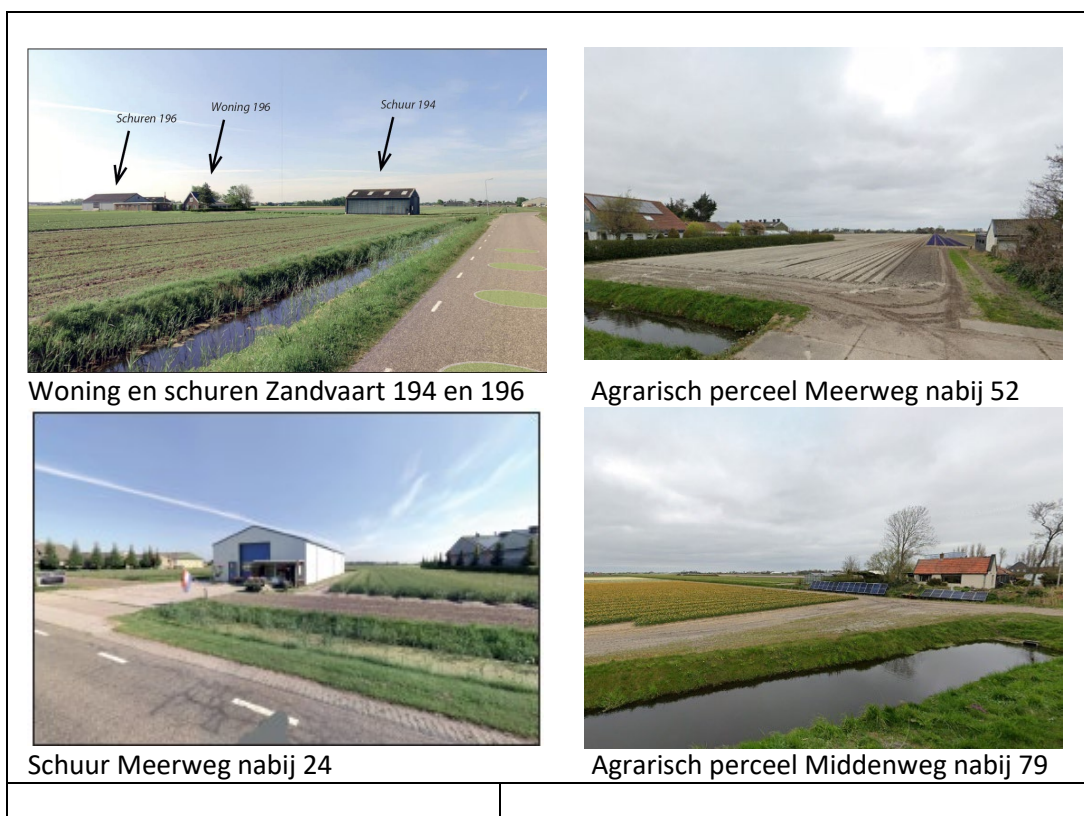
Voor alle planlocaties geldt dat deze zijn gelegen in het centrum van de Anna Paulownapolder. Deze polder kent een rationale rechthoekige verkaveling en rechte wegen, zoals de Meerweg en Zandvaart. De Middenweg doorsnijdt de polder van noord naar zuid en is aangelegd langs een voormalige kreekrug. Dit is de reden dat deze weg kronkelt en niet in de rechte lijn langs de oorspronkelijke verkaveling is aangelegd.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant en alleen de erven rond de bedrijven en woningen hebben een groen karakter.

Ten oosten van de planlocaties is de geconcentreerde bebouwing van de dorpskern van Breezand gelegen.

Op de bestaande planlocaties aan de Zandvaart 194 en 196 en Meerweg nabij 24 is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig waaronder een bedrijfswoning en diverse schuren. De planlocaties worden door middel van één uitrit ontsloten op de Meerweg en Zandvaart.

Voor de planlocaties aan de Meerweg nabij 52 en aan de Middenweg nabij 79 geldt dat deze in de huidige situatie in gebruik zijn als bollenperceel.

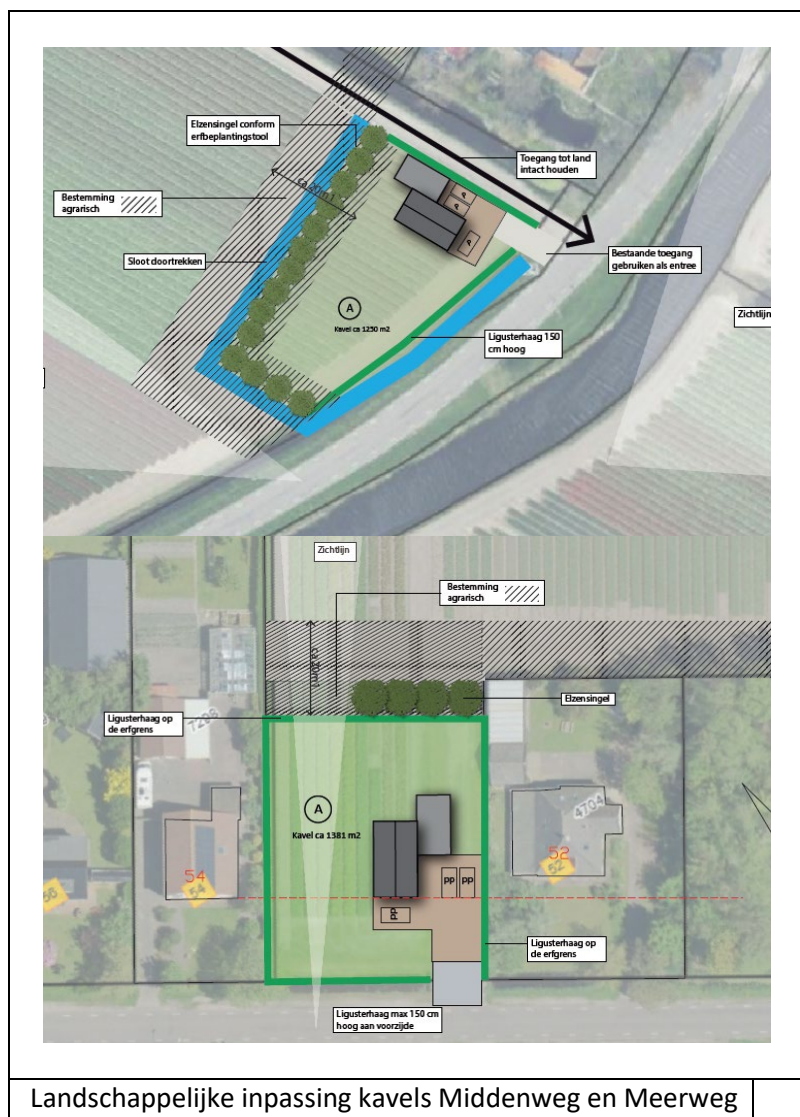


2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in het verwijderen van agrarische bedrijfsbebouwing op drie locaties, inclusief de bijbehorende agrarische bouwvlakken. Het betreft alle bebouwing op de percelen Zandvaart 194 en 196 en op het perceel aan de Meerweg nabij nummer 24 (zie

bijlage 1). De vrijgekomen agrarische gronden worden toegevoegd aan de omliggende agrarische percelen en ingezet voor de teelt van bloembollen.

Ter compensatie van de te verwijderen bebouwing worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Daarbij heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen ook de agrarische bedrijfswoning op Zandvaart 196 te slopen. Deze woning bevindt zich midden in het agrarische perceel en vormt een belemmering voor het agrarisch gebruik, onder andere vanwege spuitzonering. Door het verwijderen van deze woning worden de obstakels weggenomen, wordt het perceel volledig inzetbaar voor landbouw en neemt de openheid van de polder toe. De woning ligt namelijk niet aan een bestaande ontginningsas, waardoor de bebouwing momenteel als een verstoring in het open landschap wordt ervaren. Van de twee nieuwe woningen geldt dat slechts één woning een toevoeging vormt in het landelijk gebied; de andere woning is een vervangende woning voor de gesloopte bedrijfswoning op Zandvaart 196. Beide woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingslinten langs de Meerweg en Middenweg, zodat geen nieuwe bebouwing midden in de open polder ontstaat.



De woning aan de Meerweg wordt geclusterd binnen het bestaande lint. De woning aan de Middenweg wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing geplaatst, omdat aan de

noordzijde onvoldoende ruimte beschikbaar is en het naastgelegen perceel niet in eigendom is van de initiatiefnemer, waardoor het realiseren van een spuitvrije zone daar niet kan worden gegarandeerd.

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de woningen is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (bijlage 2). Dit BKP waarborgt dat de nieuwe woningen op een zorgvuldige manier worden ingepast binnen de bebouwingslinten langs de Meerweg en Middenweg. Door aan te sluiten bij de kernwaarden van het landschap wordt de identiteit van het gebied behouden en waar mogelijk versterkt.

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied is gelegen binnen het gebied welstandsluw. Voor de bouwplannen is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. De omgevingsvergunning voor een bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels waar het bouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Het bouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing en bouwtechnische toetsing.

Het bouwplan dient te voldoen aan zowel de planologische als de bouwtechnische toetsing. In het kader van de vergunningverlening wordt beoordeeld in hoeverre het ontwerp aansluit bij de uitgangspunten van het geldende beeldkwaliteitsplan.

Daarbij geldt dat de uitstraling van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing in het buitengebied. Dit betekent dat bij het ontwerp zorgvuldig wordt gekeken naar de lokale, historisch gegroeide architectuur, zodat de nieuwbouw op een harmonieuze wijze past binnen de ruimtelijke en landschappelijke context.

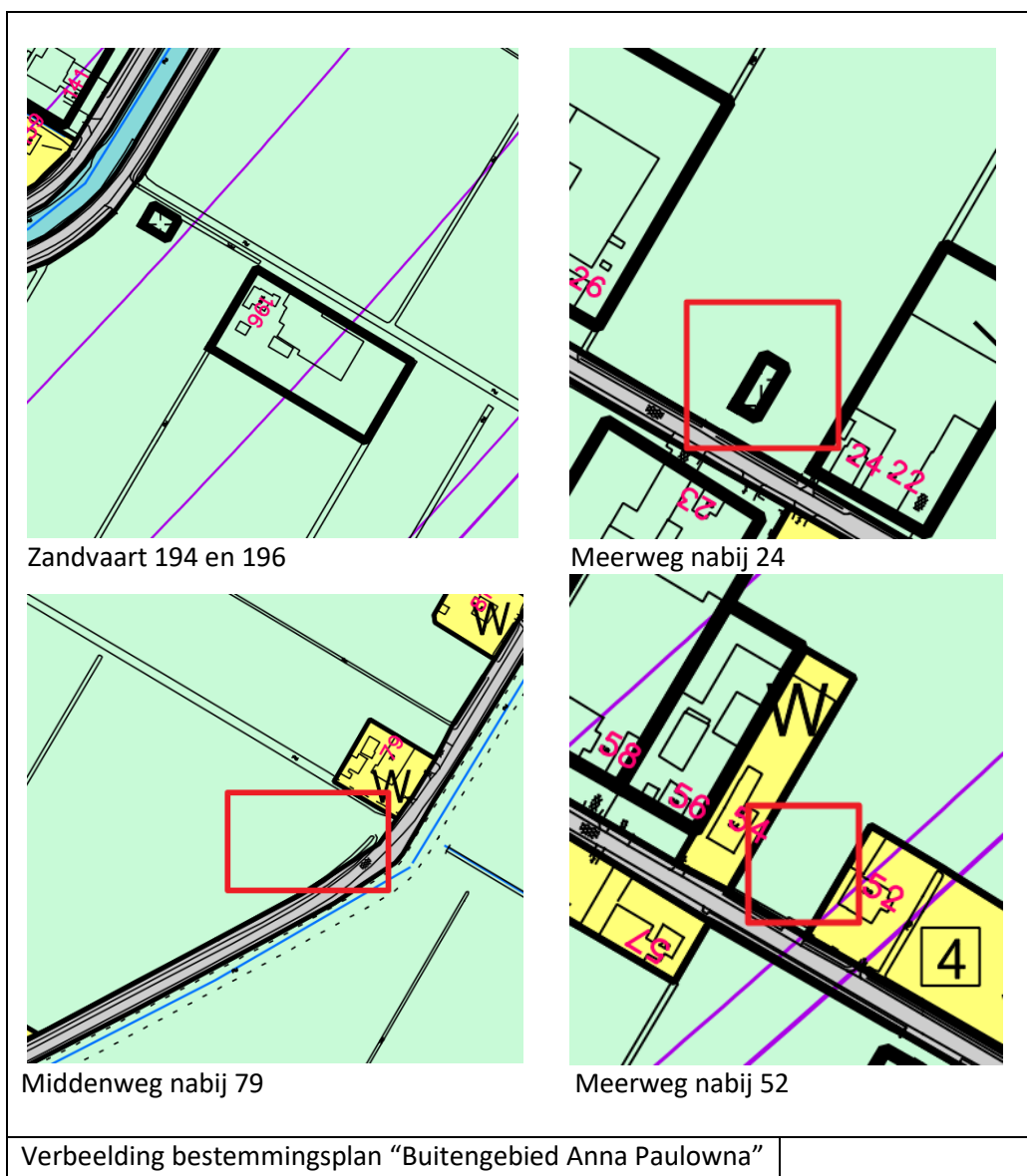
3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Algemeen

Het tijdelijk deel van het “Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon” bestaat uit de (voormalig geldende) bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan en de Bruidsschat. Hierna wordt per relevant onderdeel de voorgenomen ontwikkeling die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt, getoetst op strijdigheden.

3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna”

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna”, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, hebben alle planlocaties de bestemming ‘Agrarische doeleinden II’.



Op de planlocaties Zandvaart 194, 196 en Meerweg nabij 24 zijn agrarische bouwvlakken aanwezig en dit is niet het geval op de planlocaties aan de Meerweg nabij 52 en Middenweg nabij 79.

Het verwijderen van de agrarische bebouwing en bijbehorende bouwvlakken op de planlocaties Zandvaart 194 en 196 en Meerweg nabij 24 is niet in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Wanneer de planlocaties na de sloop van de bedrijfsbebouwing in gebruik worden genomen als bloembollenperceel dan stemt dit overeen met de vigerende bestemming 'Agrarische doeleinden II'.

Daarnaast is op de planlocaties Zandvaart 194 en 196 en Meerweg nabij 52 een dubbelbestemming 'invliegfunnel' aanwezig. Deze gronden zijn bestemd voor een invliegstrook voor de luchtvaart en daarbinnen mogen bouwwerken in dit geval niet hoger zijn dan 85 en 100 meter. De nieuwe woningen zullen een lagere bouwhoogte krijgen, zodat er geen sprake is van strijdigheid met het tijdelijke omgevingsplan.

Het realiseren van twee woningen op het perceel Meerweg nabij 52 en Middenweg nabij 79 en het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen is wel in strijd met het tijdelijke omgevingsplan. Er worden wooneenheden voor particuliere woningen toegevoegd op een agrarisch perceel waar geen bouwmogelijkheden aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan "Buitengebied Anna Paulowna" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin het bevoegd gezag de bestemming 'Agrarische doeleinden II' kan wijzigen in 'Woondoeleinden' ten behoeve van 2 woningen met dien verstande dat:

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

Ad 1. Bij de ontwikkeling van het plan wordt de agrarische bedrijfsbebouwing op 3 planlocaties gesloopt en de bijbehorende bouwvlakken worden verwijderd. De nieuwe woningen worden gebouwd buiten de bestaande agrarische bouwvlakken en dit stemt niet overeen met de bovenstaande voorwaarde.

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

Ad 2. De ontwikkeling van het plan voldoet aan de bovenstaande voorwaarde want er is geen sprake van hergebruik van kassen.

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

Ad 3. De agrarische bedrijfsvoering zal op 3 planlocaties volledig worden beëindigd en dit stemt overeen met de bovengenoemde voorwaarde.

4. de wijziging alleen kan plaatsvinden, indien de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, waarbij ten minste 800 m² en/of 1600 m² kassen of een combinatie naar evenredigheid, niet zijnde met "monument" aangeduide gebouwen, kan worden gesloopt;

Ad 4. Er wordt bij de ontwikkeling van het plan meer dan 1.600 m² aan bebouwing gesloopt, zodat wordt voldaan aan deze voorwaarde.

5. vóór toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ecologisch onderzoek in de vorm van een verkennend onderzoek natuur dient te zijn uitgevoerd;

Ad 5. Voor de ontwikkeling van het plan is een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd.

6. de wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting minder dan de voorkeursgrenswaarde bedraagt dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere grenswaarde;

Ad 6. Voor de ontwikkeling van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

7. indien de wijziging betrekking heeft op de gronden gelegen binnen de op de plankkaart met "35 Ke-contour" aangeduide lijn, de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien wordt voldaan aan de bepalingen genoemd in het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart;

De planlocaties zijn niet gelegen binnen de 35-Ke-contour.

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

Ad 8. Na de ontwikkeling van het plan zullen de bepalingen voor de bestemming 'Woondoeleinden' van toepassing zijn.

De ontwikkeling van het plan wijkt alleen af van voorwaarde 1 in de wijzigingsbevoegdheid. In het BKP wordt onderbouwd dat de nieuwe woningen zorgvuldig worden ingepast binnen het bebouwingslint langs de Meerweg en Middenweg. Door alle agrarische bedrijfsbebouwing uit het open landschap te verwijderen en de nieuwe woningen in een bebouwingslint te plaatsen, zal de ruimtelijke winst groter zijn dan wanneer beide woningen binnen het bestaande bouwvlak op het perceel Zandvaart 196 zouden worden gerealiseerd. In het TAM-omgevingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling van het plan een positief effect heeft op de landschappelijke waarden binnen de Anna Paulownapolder.

3.3 Bestemmingsplan Parkeren en Wonen en Facetplan- logies

Het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen" en 'Facetplan – logies' maken ook onderdeel uit van het tijdelijke "Omgevingsplan Hollands Kroon".

Voor de ontwikkeling van het plan is alleen het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen" van toepassing. Dit bestemmingsplan voert relevante wijzigingen door in bestaande bestemmingsplannen op het gebied van parkeren en wonen. De bepalingen uit het bestemmingsplan zijn, daar waar relevant, dan ook overgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

4. Beleid

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 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden. Voor het TAM-omgevingsplan zijn bepaalde instructieregels uit het Bkl van toepassing. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het omgevingsplan. In afdeling 5.1 worden instructieregels gesteld voor een evenwichtige toedeling van functies en locaties. De toets aan deze instructieregels vindt plaats in Hoofdstuk 5 Omgevingskwaliteit en Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving en hier wordt een motivering gegeven in het voorliggende TAM omgevingsplan. Daar waar dit aan de orde is, zijn de instructieregels vertaald in de Regels van dit TAM-omgevingsplan.

Conclusie: *Dit TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met het Bkl.*

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.

De herontwikkeling, bestaande uit het verwijderen van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing en bijbehorende bouwvlakken en de realisatie van twee woningen binnen het bestaande lint langs de Meerweg en Middenweg, draagt bij aan het behoud en de versterking van de kernwaarden binnen de polder. Door het verdwijnen van de grootschalige agrarische bebouwing wordt de openheid van het landschap vergroot en ontstaan brede zichtlijnen, wat de beleving van het karakteristieke polderlandschap versterkt. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied merkbaar verbeterd, en ontstaat meer rust en ruimte in de omgeving.

Daarnaast voorziet de toevoeging van twee woningen in een actuele behoefte op de krappe woningmarkt. De ontwikkeling is duurzaam van aard: door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt het gasverbruik voor verwarming beëindigd. De nieuw te realiseren woningen worden gasloos gebouwd en dragen zodoende bij aan de energietransitie en de bredere klimaatdoelstellingen op lokaal en (inter)nationaal niveau.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie*

4.2.2 Omgevingsverordening NH 2022

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen moet voldoen. Op de planlocaties zijn 10 werkingsgebieden met bijbehorende voorwaarden en instructieregels van toepassing.

Gebiedsaanwijzingen (10)	
	Agrarische bedrijven >
	Datacenter clustering toegestaan >
	Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt toegestaan >
	Landelijk gebied >
	Natura2000-bufferzone >
	Noord-Holland Noord >
	Noord-Holland Noord - Landelijk gebied >
	Ontgrondingen >
	Peilbesluit >
	Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied >
Werkingengebieden Omgevingsverordening NH2022	

Werkingengebied agrarische bedrijven

Binnen dit werkingengebied kan worden voorzien in agrarische bedrijven. Bij de planontwikkeling worden 3 agrarische bouwvlakken verwijderd met de bijbehorende bebouwing. Deze planlocaties worden in gebruik genomen als agrarisch perceel voor de bloembollenteelt. Dit stemt overeen met het provinciaal beleid.

Werkingengebied datacenter clustering toegestaan

In dit werkingengebied kan worden voorzien in een nieuw datacenter, maar dat is bij de planontwikkeling niet aan de orde.

Werkingengebied grondbewerkingen voor permanente bollenteelt toegestaan

Binnen dit werkingengebied zijn grondbewerkingen zoals bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van bloembollenteelt toegestaan. De bestaande agrarische bouwvlakken zullen in gebruik worden genomen voor de teelt van bloembollen. Het is niet nodig om hiervoor grondbewerkingen uit te voeren, zoals bezanden, omzetten of opspuiten.

Werkingengebied landelijk gebied Noord-Holland Noord

Momenteel ligt de 'Vierde herziening Omgevingsverordening NH2022' ter inzage. In deze herziening is een wijziging aangebracht in artikel 6.19a dat betrekking heeft op voormalige agrarische bouwpercelen. In dit artikel staat dat kan worden afgeweken van artikel 6.18a

(alleen bouwen in dorpslint of kern) binnen het werkingsgebied landelijk gebied voor de bouw van twee reguliere woningen, als:

- a. op het voormalig agrarisch bouwperceel ten minste één agrarische bedrijfswoning rechtmatig aanwezig is;

Ad a. Op het perceel Zandvaart 196 is een rechtmatige agrarische bedrijfswoning aanwezig.

- b. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;

Ad b. Er is sprake van een volledige beëindiging van agrarische bedrijven op 3 planlocaties.

- c. de overige bedrijfsbebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en herbouw in het omgevingsplan onmogelijk wordt gemaakt, met uitzondering van:

- I. de bebouwing die past binnen de regels van vergunningsvrij bouwen,
- II. karakteristieke of beeldbepalende bebouwing;

Ad c. Op drie planlocaties wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt en hiervoor worden twee woningen gerealiseerd. Dit zal alleen niet zijn op het voormalige agrarische bedrijfsperceel zijn, maar op twee andere locaties. Opgemerkt wordt dat de bestaande agrarische bedrijfswoning op het perceel Zandvaart 196 als het ware wordt verplaatst naar het perceel nabij Meerweg 52. Er is dus sprake van het toevoegen van één extra woning in het landelijk gebied.

- d. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel bebouwingsvrij is en blijft;

Ad d. Alle drie planlocaties met agrarische bouwvlakken blijven vrij van bebouwing.

- e. na herinrichting van het perceel een substantieel deel van het perceel vrij is en blijft van verharding;

Ad e. Op de agrarische bouwvlakken is geen sprake meer van erfverharding. De planlocaties gaan onderdeel uitmaken van de omringende agrarische percelen.

- f. de herinrichting van het perceel leidt tot een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit op de betreffende locatie, en;

Ad f. In het BKP wordt aangetoond dat er sprake is van een substantiële verbetering van de omgevingskwaliteit.

- g. de woonactiviteit de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet beperkt.

Ad g. In het voorliggende TAM-IMRO plan wordt aangetoond dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven niet wordt beperkt. Hierbij wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer op alle planlocaties eigenaar is van de omringende agrarische percelen.

Werkingsgebied Natura-2000 bufferzone

Voor de ontwikkeling van het plan is een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd en een onderdeel hiervan vormt de gebiedsbescherming. Uit het onderzoek komt naar voren dat de ontwikkeling van het plan geen negatief effect heeft op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden.

Werkingsgebied ontgrondingen

Binnen het werkingsgebied geldt een verbod om zonder omgevingsvergunning ontgrondingen uit te voeren. Ontgrondingen zijn bij de ontwikkeling van het plan niet aan de orde.

Werkingsgebied peilbesluit

Bij de ontwikkeling van het plan wordt een waterloop gegraven rond de planlocatie nabij Middenweg 79, maar dit heeft geen effect op het peilbesluit binnen de polder. Er vindt geen aanpassing van het waterpeil plaats. In paragraaf 5.14 wordt aangetoond dat de waterbelangen niet worden geschaad.

Werkingsgebied 'regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied'

Voor dit werkingsgebied 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 ontwikkeling van het plan heeft geen invloed op de verdringingsreeks.

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

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 de gemeente geldt dat de agrarische sector de primaire functie is in het buitengebied. De schaalvergroting in de sector neemt toe en bij deze ontwikkelingen is een economisch duurzaam bedrijf van belang. Ruimte om te ondernemen is cruciaal en stilstand is achteruitgang. Bij de ontwikkeling van het plan op de diverse planlocaties wordt de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf van de initiatiefnemer verbeterd.

Het verwijderen van drie bouwvlakken zorgt ervoor dat de percelen in zijn geheel in gebruik kunnen worden genomen voor de bloembollenteelt.

De voorgenomen woningbouw aan de Meerweg nabij huisnummer 52 betreft een smalle strook grond die deel uitmaakt van een agrarisch perceel, ingeklemd tussen bestaande bebouwing. Het gebruik van deze strook voor de teelt van bloembollen is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet rendabel, mede door de beperkte omvang en ligging. Door op deze locatie een woning te realiseren, wordt het agrarisch gebruik beëindigd, wat tevens leidt tot een vermindering van de spuitdruk in de nabijheid van bestaande woningen. Dit heeft een gunstig effect op de leefomgeving, met name ten aanzien van de spuitvrije zone. Het perceel aan de Middenweg nabij huisnummer 79 betreft een agrarisch perceel met een driehoekige vorm. Door op deze locatie een woning te realiseren, ontstaat aan de achterzijde een rechthoekig perceel. Deze herschikking van de perceelvorm bevordert een efficiëntere bedrijfsvoering en maakt een betere inrichting van het landbouwkundig gebruik mogelijk.

De woning aan de Middenweg wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing geplaatst, omdat aan de noordzijde onvoldoende ruimte beschikbaar is en het naastgelegen perceel niet in eigendom is van de initiatiefnemer, waardoor het realiseren van een spuitvrije zone daar niet kan worden gegarandeerd.

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.

Op het perceel vindt een toekomstgerichte herontwikkeling plaats door de sloop van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, het verwijderen van de bijbehorende bouwvlakken en de realisatie van twee nieuwe woningen. Deze transformatie draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Bovendien heeft de ontwikkeling een positief effect op het sociale leefklimaat in en rondom de plangebieden, onder andere door de versterking van de woonfunctie en het verminderen van agrarische hinder in de directe omgeving. Dit sluit aan bij de uitgangspunten in de omgevingsvisie.

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

4.3.2 Woonvisie Hollands Kroon

De Woonvisie van de gemeente Hollands Kroon kent drie duidelijke speerpunten: woningbouw gericht op het opvangen van de toenemende vraag, bouwen voor jongeren en starters, en bouwen voor ouderen. De visie streeft naar een gezonde, klimaatbestendige woningvoorraad die aansluit op de lokale behoefte en waarin aandacht is voor een groene, leefbare omgeving die bijdraagt aan het welzijn van inwoners.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de visie is het bevorderen van betaalbare woningbouw, met een verdeling van 30% sociale huur, 30% betaalbare koopwoningen en 40% vrije sectorwoningen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. Hiervan is één woning aan de Meerweg ter vervanging van een bestaande woning op het perceel Zandvaart 196. Deze woning wordt feitelijk verplaatst en leidt dus niet tot uitbreiding van de woningvoorraad. De tweede woning, aan de Middenweg, wordt gerealiseerd als compensatie voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing op drie planlocaties. Per saldo betekent dit dat er slechts één woning wordt toegevoegd aan het woningbestand, en wel in het vrije sectorsegment.

Gelet hierop wijkt de ontwikkeling af van de uitgangspunten in de gemeentelijke woonvisie, met name doordat er niet wordt gebouwd in het sociale of betaalbare segment, en de doelgroep van starters en ouderen hiermee niet expliciet wordt bediend. De ontwikkeling betreft echter een particulier initiatief dat in eigen beheer wordt uitgevoerd, waarbij het nadrukkelijke doel is om woonruimte te creëren voor familieleden van de initiatiefnemer. Binnen deze context is gekozen voor het realiseren van vrijstaande woningen die financieel haalbaar zijn, mede gezien de gestegen bouwkosten en de ligging in het buitengebied. Realisatie van woningen in een ander segment is op deze locaties niet rendabel.

Ondanks dat de ontwikkeling niet in lijn is met de beoogde verdeling van woningtypen uit de Woonvisie, draagt het plan wel bij aan andere beleidsdoelstellingen. Zo worden beide woningen gasloos gebouwd en voorzien van duurzame installaties, waaronder zonnepanelen, zonneboilers en/of warmtepompen. Daarmee sluit het initiatief aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en klimaatadaptatie. Ook draagt het plan bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van

het gebied, onder andere door het verwijderen van agrarische bebouwing en het versterken van het open landschap.

4.3.3 Welstandsnota Hollands Kroon

Het welstandsbeleid, zoals opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota, is gericht op het waarborgen van een goede ruimtelijke kwaliteit met een terughoudende toepassing van regelgeving. Dit beleid zoekt bewust de balans tussen vormvrijheid voor initiatiefnemers en het voorkomen van excessen in het straat- en landschapsbeeld.

De planlocaties aan de Meerweg nabij nummer 52 en de Middenweg nabij nummer 79 zijn gelegen in een zogenoemd *welstandsluw gebied*. In deze gebieden geldt een beperkt welstandstoezicht, waarbij bij de aanvraag omgevingsvergunning sprake is van een licht preventief welstandstoezicht. Het uitgangspunt hierbij is terughoudendheid in toetsing, tenzij sprake is van afwijkende of storende plannen.

De welstandsregels die van toepassing zijn op deze locaties zijn gericht op het voorkomen van evidente ontsieringen of conflicten met het omgevingsbeeld. De toetsingscriteria luiden als volgt:

- Geen grove aantasting of vernietiging van aanwezige architectonische bijzonderheden bij verbouw of aanpassing van bestaande bebouwing;
- Geen grove inbreuk op het gangbare beeld in de directe omgeving;
- Geen toepassing van materialen die ongebruikelijk of storend zijn in relatie tot de omgeving;
- Geen gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren.

Deze regels zijn beperkt van aard en primair bedoeld om excessen te voorkomen. Binnen dit kader is de initiatiefnemer grotendeels zelf verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouw- of verbouwplan.

De toetsing aan het welstandsbeleid zal bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woningen worden uitgevoerd, conform de geldende procedures.

Conclusie: *De bouw van de woningen zal in een later stadium bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst.*

4.3.4 Verordening fysieke leefomgeving

De Verordening fysieke leefomgeving bundelt gemeentelijke regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Niet alle regels mogen echter rechtstreeks in een gemeentelijke verordening worden opgenomen, aangezien bepaalde beleidsregels hun grondslag vinden in hogere (landelijke) wetgeving. Deze regels dienen te worden vastgelegd in het Omgevingsplan. Om toch te komen tot een integraal en voor de gebruiker overzichtelijk geheel, zijn de relevante beleidsstukken en uitvoeringsbesluiten die aansluiten op de Verordening fysieke leefomgeving als bijlagen toegevoegd. Hiermee wordt beoogd dat inwoners en initiatiefnemers alle relevante regels voor de fysieke leefomgeving op één centrale plek kunnen raadplegen.

In het voorliggende TAM-IMRO plan zijn de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving integraal overgenomen. Hiermee wordt aangesloten bij het door de gemeente Hollands Kroon ingezette beleid ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij woningen. De toepassing van deze regels binnen dit plan zorgt

voor een consistente doorvertaling van gemeentelijk beleid naar concrete ruimtelijke besluiten en draagt bij aan rechtszekerheid voor initiatiefnemers en omwonenden.

Conclusie: *Het plan is in lijn met de Verordening fysieke leefomgeving.*

5. Omgevingskwaliteit

5.1 Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Op Rijksniveau zijn er een beperkt aantal instructieregels opgesteld voor landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie en de gemeente hebben hierdoor de vrijheid om de aspecten landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. Eén van de instructies waaraan de provincies en gemeente moeten voldoen betreft het beschermen van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 van het Bkl).

In paragraaf 2.3 van deze motivering is reeds uitgebreid ingegaan op de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. In deze paragraaf wordt daarom volstaan met de constatering dat in dit TAM-omgevingsplan voldoende rekening is gehouden met de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van het voorgenomen initiatief.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Het gemeentelijk beleid over archeologie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, vastgelegd in een archeologische beleidskaart. De daarop aangegeven archeologische waarden en verwachtingen zijn veelal vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen en zijn opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan, dan wel activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien een initiatief binnen deze (werkings)gebieden valt, wordt het hieraan getoetst.

Volgens de archeologische beleidskaart geldt op de planlocatie een vrijstellingsgrens van 10.000 m² voor bebouwing en ontgravingen, waarbij de dieptes kunnen variëren.

Binnen het kader van de voorgenomen ontwikkeling wordt een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² gesloopt en herbouwd. Hiermee wordt voldaan aan de vrijstellingsgrens, wat betekent dat in dit geval geen archeologisch onderzoek vereist is.

5.2.2 Cultuurhistorie en erfgoed

Bij de ontwikkeling van het plan wordt op de planlocatie nabij Middenweg 79 een wijziging aangebracht in het huidige slotenpatroon, door het graven van waterlopen aan twee zijden van de nieuwe bouwkael. Deze nieuwe waterlopen sluiten aan op het bestaande slotenpatroon. Door de schaalvergroting van de omliggende agrarische percelen zijn in het verleden veel sloten gedempt, waardoor het historische slotenpatroon grotendeels is verdwenen. Het aanleggen van deze waterlopen vormt daarom geen aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Daarnaast wordt op drie planlocaties agrarische bebouwing verwijderd. Hierdoor wordt de openheid van de polder vergroot en de oorspronkelijke verkavelingsstructuur hersteld. Dit heeft een positief effect op de cultuurhistorische waarden van het gebied.

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

5.3 Duurzaamheid

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het wenselijk inzicht te geven in de duurzame aspecten die binnen het plan aanwezig zijn of waaraan het plan bijdraagt.

Door de sloop van de bestaande agrarische bebouwing komt de verwarming met aardgas te vervallen. De nieuw te realiseren woningen worden volledig gasloos gebouwd. Daarmee levert het plan een positieve bijdrage aan de klimaatdoelstellingen.

Op beide planlocaties waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd, wordt rondom de woningen een groene tuin aangelegd, voorzien van hagen en bomen. Deze inrichting bevordert de biodiversiteit in de directe omgeving.

Samenvattend draagt het plan op meerdere fronten bij aan duurzaamheid, zowel op het gebied van energieverbruik als ecologische waarde.

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

5.4 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 uitbreiding van een agrarisch bouwperceel wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat er geen toetsing aan de Ladder hoeft plaats te vinden.

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

6. Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Activiteiten en milieuzonering

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van milieunormen in de omgevingsvergunning. De realisatie van twee woningen 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.

Voor agrarische bedrijven adviseert de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies, zoals woningen. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Beide planlocaties bevinden zich in het buitengebied.

Voor de woning aan de Middenweg nabij nummer 79 geldt dat zich in de omgeving geen agrarische bedrijven bevinden. Rondom de planlocatie zijn uitsluitend particuliere woningen aanwezig. Deze woningen zullen door de komst van de nieuwe woning niet in hun gebruiks- of ontwikkelmogelijkheden worden beperkt.

In de nabijheid van de nieuwe woning op de planlocatie Middenweg nabij nummer 52 is op het perceel Middenweg 56 een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf wordt in de huidige situatie al beperkt door de bestaande particuliere woning op het perceel Middenweg 54. Deze bestaande woning is daarmee maatgevend. De realisatie van de nieuwe woning op de planlocatie leidt niet tot een extra beperking van de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

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

6.2 Bodem

Door Bodembemonstering B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de bouwlocaties aan de Middenweg en Meerweg waar nieuwe woningen worden gerealiseerd (bijlage 3 en 4). Uit deze onderzoeken blijkt dat:

Onderzoek Middenweg nabij 79

Grond

In de bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalten met molybdeen 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 bovengrond indicatief aan kwaliteitseis Landbouw/natuur en ondergrond aan Wonen.

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.

Met onderliggend bodemonderzoek zijn milieuhygiënisch geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw/bestemmingswijziging.

Onderzoek Meerweg nabij 52

Grond

In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte met zink aangetoond. De ondergrond toont geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aan.

Asbest in grond

Zowel tijdens het vooronderzoek als tijdens het veldwerk zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op het voorkomen van asbest in de bodem, derhalve is de onderzoekslocatie onverdacht op het voorkomen van asbest en is er geen asbest in grondonderzoek uitgevoerd.

Grondwater

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

Hergebruik en CROW400

Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan kwaliteitseis 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 nieuwbouw en bestemmingswijziging. Een definitief oordeel omtrent een omgevingsvergunning blijft echter een beleidsmatige afweging van het bevoegd gezag zelf.

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

6.3 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 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (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. Het Bkl biedt geluidgevoelige gebouwen zoals woningen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de bouw van woningen in de buurt van wegen.

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Middenweg en Meerweg is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 5 en 6). Uit deze onderzoeken blijkt dat:

Onderzoek Middenweg nabij 79

De geluidbelasting als gevolg van de bronsoort 'gemeentewegen' is, met ten hoogste 56 dB Lden, hoger dan de 'standaardwaarde' van 53 dB Lden uit het Bkl. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de 'grenswaarde' van 70 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. De gemeente dient verzocht te worden de verhoogde geluidbelasting toe te staan.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht) dient afgestemd te worden op de geluidbelasting van de bronsoort 'gemeentewegen' en een binnenniveau van 33 dB uit artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit komt neer op een geluidwering, voor de maatgevende gevel, van minimaal (56-33 =) 23 dB. Dit is beperkt hoger dan de basiseis van 20 dB uit artikel 4.102 van het Bbl. Met de huidige stand der bouwtechniek wordt veelal een hogere isolatiewaarde behaald dan de basiseis.

Logischerwijs zal de nieuw te realiseren woning dan ook, zonder aanvullende maatregelen, voldoen aan de benodigde geluidwering van 23 dB.

Onderzoek Meerweg nabij 52

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel (rooilijn) van de te realiseren woning ten hoogste 53 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Het geluid is daarmee aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Met betrekking tot het aspect wegverkeer is er dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg, mits voor de bouw van de woning aan de Middenweg een verhoogde geluidbelasting wordt toegestaan.*

6.4 Geur

In diverse sectoren kan geurhinder een rol spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en overige milieubelastende activiteiten. Bij de ontwikkeling van het plan op de planlocatie is geen sprake van geurhinder als gevolg van milieubelastende activiteiten. Op diverse planlocaties wordt bestaande agrarische bebouwing verwijderd en worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het gebruik van deze woningen brengt geen geurhinder met zich mee. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van de nieuwe woningen geen bedrijven die geuroverlast kunnen veroorzaken.

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

6.5 Gezondheid

Op het perceel aan de Middenweg nabij nummer 79 en aan de Meerweg nabij nummer 52 worden door de initiatiefnemer in totaal twee woningen gerealiseerd. Daarbij is specifiek gekeken naar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen en de bijbehorende richtafstanden (bijlage 7).

Bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid is onderzocht of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Uit de analyse blijkt het volgende:

Afstanden tot omliggende agrarische percelen

- Slechts twee agrarische percelen van derden zijn betrokken. Deze liggen op een afstand van minimaal 35 meter van de beoogde woningen.
- De overige aangrenzende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Spuitsvrije zones

- Op de eigen agrarische percelen van de initiatiefnemer is een spuitsvrije zone van 20 meter ingericht.
- Deze zones worden mede gevormd door bestaande en nieuw aan te leggen waterlopen, landpaden en andere fysieke afscheidingen.

Driftreducerende maatregelen

- Op de aangrenzende agrarische percelen van derden wordt, conform de geldende wet- en regelgeving, gebruikgemaakt van spuitapparatuur met een driftreductie van 75%.
- De initiatiefnemer past op de eigen percelen spuitapparatuur toe met een driftreductie van 99%. Hierdoor is de kans op verwaaing van gewasbeschermingsmiddelen richting de planlocaties zeer beperkt.
- Daarnaast worden rondom de woningbouwlocaties groene hagen aangelegd met een afschermende werking tegen mogelijke drift

Conclusie

Gezien de toepassing van spuitvrije zones, het gebruik van driftreducerende technieken, de aanwezigheid van fysieke afschermingen en de ligging van de meeste agrarische gronden in eigendom van de initiatiefnemer, in combinatie met voldoende afstand tot percelen van derden, is er sprake van een zorgvuldig ingepast plan dat voorziet in een verantwoord en aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De afwijking van de richtafstand van 50 meter naar 35 meter (bij derden) en 20 meter (op eigen grond) is in deze situatie planologisch aanvaardbaar en juridisch verdedigbaar.

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

6.6 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied uitsluitend huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de bestaande bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen of andere ondergrondse infrastructuur met een bijzonder ruimtelijk regime.

De opdrachtnemer is verplicht voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een Klic-melding te doen, conform de geldende regelgeving.

Bovengronds zijn, voor zover bekend, geen belemmeringen of beperkingen aanwezig die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

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

6.7 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.

In beginsel wordt getoetst aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit, tenzij de voorgenomen activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor de onderhavige planlocaties geldt dat deze niet zijn gelegen in de nabijheid van een zogenoemd aandachtsgebied voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat de omgevingswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Binnen de ontwikkeling zijn alleen de (toenemende of afnemende) verkeersbewegingen van invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijnstof. Door het opheffen van drie agrarische bouwvlakken zullen verkeersbewegingen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op deze locaties komen te vervallen. De agrarische activiteiten zijn inmiddels geconcentreerd op de percelen Meerweg 22 en 36.

In plaats van landbouwverkeer zal beperkt woon-/werkverkeer ontstaan als gevolg van de realisatie van twee woningen. Dit verkeer is echter ondergeschikt aan het huidige agrarische verkeer. Gelet hierop is de verwachting dat het totaal aantal verkeersbewegingen afneemt. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties NO₂ of PM₁₀.

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

6.8 Mer-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 categorieën van projecten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Ten behoeve van dit plan is een m.e.r.-scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het verwijderen van agrarische bouwvlakken niet valt onder een m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteit.

De voorgenomen bouw van twee woningen valt formeel onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: "stedelijke ontwikkelingsprojecten." Echter, van een stedelijk ontwikkelingsproject is pas sprake bij de bouw van meer dan 11 woningen, zoals ook volgt uit jurisprudentie en toelichtende regelgeving. In dit geval wordt slechts voorzien in de realisatie van twee woningen, waarmee niet voldaan wordt aan de definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft en dat geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is.

Conclusie: *Het onderdeel mer-beoordeling staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

6.9 Mobiliteit 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 Zandvaart, Middenweg en Meerweg vervullen een ontsluitingsfunctie binnen het buitengebied en worden aangemerkt als secundaire linten. Deze wegen zijn van belang voor het landbouwverkeer en bestemmingsverkeer. De toegestane maximumsnelheid bedraagt 60 km/uur en de wegen bestaan uit één rijbaan.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling komt het landbouwverkeer vanaf drie planlocaties te vervallen, aangezien de agrarische functie daar wordt beëindigd.

Tegelijkertijd neemt het woon-/werkverkeer enigszins toe door de realisatie van twee nieuwe woningen. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen echter afnemen, waardoor wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de verkeersdruk in de omgeving.

In het tijdelijk omgevingsplan zijn van rechtswege regels opgenomen die zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "Parkeren en Wonen". Een omgevingsvergunning voor de realisatie van de woningen kan slechts worden verleend indien in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Voor de toetsing aan de parkeernormen wordt uitgegaan van de "Parkeerregels Hollands Kroon 2018". Deze zijn gebaseerd op de CROW-kencijfers. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,3 parkeerplaats per woning. Op de planlocaties aan de Middenweg en Meerweg worden per woning drie parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

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

6.10 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 bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

In het kader van de Omgevingswet kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Bureau Aandacht Natuur is een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd in verband met de voorgenomen sloop van bebouwing op de percelen Zandvaart 194 en 196 te Breezand (zie bijlage 8). Het onderzoek richt zich op zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming.

Aangezien de planlocatie aan de Zandvaart het dichtst is gelegen bij het Natura 2000-gebied Waddenzee en de overige planlocaties zich binnen een straal van één kilometer bevinden, kan het aspect gebiedsbescherming ook relevant zijn voor de andere locaties. In dat kader is beoordeeld of significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

De agrarische bebouwing nabij Meerweg 24 is reeds gesloopt. Gezien het ontbreken van bouwwerkzaamheden of ingrepen ter plaatse is nader onderzoek in het kader van soortenbescherming hier niet noodzakelijk.

Voor de planlocaties aan de Middenweg en Meerweg, waar de bouw van twee woningen is voorzien, geldt dat deze percelen in gebruik zijn voor de bollenteelt en intensief agrarisch worden bewerkt. Op basis hiervan is het niet aannemelijk dat zich op deze percelen beschermde plant- of diersoorten bevinden. Een aanvullend onderzoek naar soortenbescherming is derhalve niet vereist.

6.10.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 gebieden

Gezien de ligging van de projectlocatie in een intensief agrarisch gebied ten oosten van Breezand, de relatief kleinschalige aard van de voorgenomen ontwikkeling, en de minimale afstand van circa 1,3 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (De Waddenzee), zijn geen negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden te verwachten, met uitzondering van mogelijke stikstofdepositie. Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat de Anna Paulownapolder fysiek van de Waddenzee is gescheiden door twee dijklichamen en de provinciale weg N99.

De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van in totaal 11 woningen. De planlocaties aan de Middenweg en Meerweg bevinden zich in een zogenaamd 'geel gebied'. Binnen deze gebieden is het uitvoeren van een stikstofberekening niet noodzakelijk, mits er minder dan vijf woningen worden gerealiseerd.

In het onderhavige plan worden slechts twee woningen ontwikkeld, in combinatie met sloopwerkzaamheden van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Door de sloop en beëindiging van agrarische activiteiten op drie locaties, zal de stikstofemissie en daarmee de stikstofdepositie afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien is de stikstofbelasting als gevolg van de geplande bouw en het toekomstige gebruik aanzienlijk lager dan de drempelwaarde die geldt voor vijf woningen.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van een overschrijding van de toegestane stikstofdepositie. Voor de uitvoering van dit plan is dan ook geen project-specifieke stikstofberekening vereist.

Overige onderdelen gebiedsbescherming

De werkzaamheden vinden niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als NNN, Bijzonder Provinciaal Landschap of een natuurverbinding. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de overige aspecten van de gebiedsbescherming in het kader van de Omgevingswet is niet aan de orde.

Houtopstanden

Met de voorgestane planontwikkeling worden met uitzondering van erfbeplanting op de planlocatie aan de Zandvaart geen bomen of bosschages verwijderd. Een nadere toetsing,

uitwerking of kapmelding ten aanzien van beschermde houtopstanden zoals bedoeld in de Omgevingswet is hiermee niet aan de orde. Uiteraard blijft voor het kappen van de bomen wel de gemeentelijke boomverordening van kracht.

6.11.2 Soorten bescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen de projectlocatie. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/ NDDF, 2024) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten niet aan de orde. Een vergunningsaanvraag voor een mogelijke flora- en fauna-activiteit ten aanzien van beschermde plantensoorten is niet noodzakelijk.

Vogels

Op en aan de planlocatie zijn enkele algemeen voorkomende (broed)vogels aangetroffen dan wel te verwachten. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de “specifieke zorgplicht” een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels (categorie 1 t/m 4) verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet aangetroffen op of rondom de projectlocatie. De aanwezige bebouwing vormt geen broedlocatie voor vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Van huismus zijn tijdens het veldbezoek (in de optimale broedperiode) geen waarnemingen gedaan en kan op basis hiervan worden uitgesloten van de projectlocatie. Tevens is het pannendak op de woning niet geschikt als nestlocatie voor gierzwaluw. Ook in de schuur en loodsen zijn geen nesten of andere sporen (prooi-resten, braakballen, ruiveren of uitwerpselen) aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vogelsoorten met vaste rust- of verblijfplaats. Alleen in een boom bij het woonhuis is een ruime nestlocatie aanwezig, maar betreft een nest van zwarte kraai. Met de voorgenomen plannen worden er dan ook geen jaarrond beschermde rust- en verblijfplaatsen van vogels of hun functionele leefomgeving verstoord of verwijderd. Een nader onderzoek of een vergunningsaanvraag voor een mogelijke flora- en fauna-activiteit in de Omgevingswet ten aanzien van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats is niet noodzakelijk,

Zoogdieren

Op de projectlocatie worden voornamelijk enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht op of rond de projectlocatie. Met betrekking tot de bedoelde algemeen voorkomende soorten geldt binnen de provincie Noord-Holland een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Voor alle beschermde inheemse (ook de

algemeen voorkomende) soorten geldt vanuit de “specifieke zorgplicht” dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dit houdt in dat dieren en hun functionele leefomgeving niet opzettelijk worden verstoord, gedood of gevangen. Op basis van de aanwezige terreintypen en het ontbreken van landschapselementen of groenstructuren langs en in de omgeving van het erf, heeft de projectlocatie geen functie in het leefgebied van marterachtigen zoals wezel, hermelijn, bunzing en/of steenmarter. Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied wordt niet verwacht dat andere, zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten voorkomen op of rond de projectlocatie. Een nader onderzoek of een vergunningsaanvraag voor een mogelijke flora- en fauna- activiteit in de Omgevingswet ten aanzien van zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdieren is niet noodzakelijk.

Tevens wordt niet verwacht dat het projectgebied van groot belang is voor vleermuizen. De aanwezige bebouwing is niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Ook bomen met mogelijkheden voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aanwezig binnen de invloedsferen van het projectgebied. Wel kan worden verwacht het nabijgelegen Zandvaart onderdeel uitmaakt van een vliegroute voor vleermuizen. Echter is het plan niet van invloed op de functie van de vaart als vliegroute voor vleermuizen. Hiermee wordt niet verwacht dat de voorgenomen sloop en eventuele nieuwbouw een effect zal hebben op de aanwezigheid van vleermuizen. Een nader onderzoek vleermuizen of een vergunningsaanvraag voor een mogelijke flora- en fauna-activiteit ten aanzien van vleermuizen in het kader van de Omgevingswet is hiermee niet aan de orde.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Met betrekking tot de bedoelde algemeen voorkomende soorten geldt binnen de provincie Noord-Holland een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) soorten geldt vanuit de “specifieke zorgplicht” dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dit houdt in dat dieren en hun functionele leefomgeving niet opzettelijk worden verstoord, gedood of gevangen. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de Anna Paulownapolder (NDFF, 2025). In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor rugstreeppad binnen de projectlocatie. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort die in korte tijd geschikt leefgebied (open zandgrond met tijdelijke (voortplantings)wateren) kan bevolken. Na de sloop en het buiten gebruik stellen van de toekomstige bouwplaats, zal een open, zanderig terrein achterblijven, waar zich regenplassen kunnen ontstaan. Dergelijk terreintypen of een bouwterrein in ontwikkeling kan aan de habitateisen van rugstreeppad voldoen. Bij het aantreffen van rugstreeppad op het bouwterrein, kan het alsnog nodig zijn om een vergunning voor een flora- en faunactiviteit, zoals bedoelt in de Omgevingswet, aan te vragen.

Overige beschermde soorten

Overige beschermde soorten Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden op basis van de aanwezige terreintypen en het ontbreken van geschikt leefgebied voor deze

soorten, niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en). Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden op basis van de aanwezige terreintypen en het ontbreken van geschikt leefgebied voor deze soorten, niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen

Met de nieuwbouw kan overwogen worden om de bebouwing in het plangebied geschikt(er) te maken voor een soort als huismus of andere soorten zoals spreeuw, huiswaluw of gierwaluw, maar ook vleermuizen. Veel soorten verliezen namelijk steeds meer leefruimte. Dit kan gerealiseerd worden door het plaatsen van (inbouw) nestkasten aan het gebouw/in de gevel of het bewust openlaten van openingen in de bijvoorbeeld spouwmuur. Om te voorkomen dat rugstreeppad in de voortplantingsperiode (april t/m juli/augustus) het bouwterrein aandoet, dient de aanbeveling om het werkgebied gedurende de actieve periode van rugstreeppad (eind maart t/m half oktober) af te schermen met een amfibiescherm. Door het werkterrein af te schermen wordt voorkomen dat de soort zich op het plangebied vestigt of dat dieren zich ingraven (overdag). Aangezien niet volledig kan worden uitgesloten dat er amfibieën of kleine zoogdieren worden ingesloten, dienen er aan/onder het amfibiescherm emmers te worden ingegraven.

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

6.11 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.

6.11.1 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).

6.11.2 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 belemmeringsgebied 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).

In het kader van omgevingsveiligheid is het van belang na te gaan of de voorgenomen ontwikkeling van nieuwe milieugevoelige functies – in dit geval twee woningen aan de Middenweg en Meerweg – gevolgen ondervindt van risicobronnen in de omgeving. Daarbij is specifiek gekeken naar de volgende typen risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen plaatsvinden (zoals BRZO- of BEVI-inrichtingen);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen via ondergrondse buisleidingen.

Op basis van de uitgevoerde beoordeling kan het volgende worden vastgesteld:

- In de directe omgeving van de planlocaties bevinden zich geen bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken tot over het plangebied;
- Er bevinden zich geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg in de nabijheid van de planlocaties;
- De planlocaties zijn niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

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

6.12 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 planlocaties 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.*

6.13 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 aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (bijlage 9).

Verharding

Bij de planontwikkeling blijkt dat sprake is van een afname van het verharde oppervlak. Alle agrarische bedrijfsbebouwing op de betreffende percelen wordt gesloopt, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.800 m². Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan de totale bebouwde oppervlakte aanzienlijk geringer is. Als gevolg hiervan neemt de mate van verharding af en zal er geen sprake zijn van een versnelde of toegenomen afvoer van hemelwater naar het oppervlaktewatersysteem. Het watersysteem wordt daardoor niet extra belast.

Gelet hierop is het realiseren van compenserende waterberging niet noodzakelijk. Het plan heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

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.

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

7. Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand vormt een wijziging van het omgevingsplan. De realisatie van twee woningen is in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan, waar het bestemmingsplan “Buitengebied Anna Paulowna” onderdeel vanuit maakt.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel vormt met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Het TAM-omgevingsplan Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand dient dus als zodanig gelezen te worden, in samenhang met de Bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de Regels van het TAM-omgevingsplan een inleidende tekst opgenomen, waarin staat vermeld dat het plan vigeert als hoofdstuk 22b van het omgevingsplan.

7.2 Methodiek

Het TAM-omgevingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en een bijbehorende motivering. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplanplan.

De verbeelding dient te worden opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dit betekent dat er op de verbeelding wel ‘bestemmingen’ zijn te zien en dat specifieke functies als zijnde ‘functie- en gebiedsaanduidingen’ worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt.

7.2.1 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op de planontwikkeling op het perceel Zandvaart 194 en 196, Middenweg nabij 79 en Meerweg nabij 24 en 52 Breezand. Dit is de reden dat in de regels alleen maar specifieke bepalingen worden opgenomen die relevant zijn voor de ontwikkeling van het plan op de planlocatie. Zo is er voor dit plan gekozen om niet de specifieke bepaling over het afwijken van bepalingen uit de Bruidsschat op te nemen, aangezien erbij dit plan nauwelijks wordt afgeweken van de Bruidsschat.

7.2.2 Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de planlocatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de SVBP, en er dus over ‘functies en activiteiten’ wordt gesproken in plaats van ‘bestemmingen’, staan deze op de verbeelding behorend bij dit TAM-omgevingsplan nog wel aangeduid als zijnde ‘bestemming’. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijk voorziening

www.ruimtelijkeplannen.nl. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn echter wel zodanig opgesteld dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet (en de voor TAM-omgevingsplannen beschikbare technische en juridische werkinstructie).

7.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Opgemerkt wordt dat in TAM-omgevingsplannen geen bepalingen inzake overgangsrecht hoeven te worden opgenomen. In dit TAM-omgevingsplan is, wegens het ontbreken van een noodzaak voor overgangsrechtelijke bepalingen, dan ook afgezien van het opnemen van overgangsrecht.

7.3 Toelichting op de functies en activiteiten

In dit TAM-omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen:

Artikel 4: Agrarische doeleinden II

Artikel 5: Woondoeleinden

Agrarische doeleinden II

Binnen deze functie is de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, waaronder een bloembollenbedrijf met een aantal nevenactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn de specifieke beoordelingsregels voor de aanvraag van een binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken opgenomen. Denk hierbij aan een koppeling met de maatvoering van gebouwen alsmede het aantal hoofdgebouwen dat per bouwvlak gerealiseerd mag worden.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van dit TAM-omgevingsplan is een initiatief van een ontwikkelende partij. De kosten voor de uitvoering van het plan worden gedragen door de aanvrager. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het voornemen te bekostigen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hollands Kroon wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid van dit TAM-omgevingsplan voldoende aannemelijk gemaakt.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit heeft ten behoeve van dit TAM-omgevingsplan participatie plaatsgevonden. Dit betreft de bewoners van Middenweg 52 en 54 en van Middenweg 79 in Breezand. Hieruit is naar voren gekomen dat zij kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan.

8.2.1 Zienswijzen

Het TAM-omgevingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.