

Valbrugweg 4 t/m 6b 't Veld

TAM-Omgevingsplan

Status:	Ontwerp
Gemeente:	Hollands Kroon
ID-code:	NL.IMRO.1911.Valbrugweg-on01
datum	24 november 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Omgevingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie en uitbreidingsbehoefte.....	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	11
3.1.3	Nationaal waterbeleid	12
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	14
3.3.2	Welstandsnota	14
3.4	Conclusie beleidskader.....	15
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Cultureel erfgoed en landschap.....	16
4.2	Bodemkwaliteit	17
4.3	Water.....	17
4.4	Natuur	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.6	Spuitzonering	20
4.7	Geluid.....	21
4.8	Verkeer en parkeren	22
4.9	Luchtkwaliteit.....	22
4.10	Omgevingsveiligheid.....	23
4.11	M.e.r.-beoordeling.....	24
4.12	Gezondheid.....	24
4.13	Conclusie effecten fysieke leefomgeving.....	24
5	Uitvoerbaarheid.....	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	25
5.1.1	Financiële haalbaarheid.....	25
5.1.2	Kostenverhaal	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.2.1	Participatie	25
5.2.2	Procedure.....	27
6	Belangenafweging en conclusie	29
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	29
6.2	Conclusie	29

7	Juridische planbeschrijving	30
7.1	Algemeen	30
7.2	Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan	30
7.3	Toelichting op de regels	30
REGELS		32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels		33
Artikel 1	Begrippen	33
Artikel 2	Meet- en rekenbepalingen	37
Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten		38
Artikel 3	Agrarisch met waarden	38
Artikel 4	Wonen	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels		43
Artikel 5	Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon	43
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	44
Artikel 7	Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten	45
Artikel 8	Algemene gebruiksactiviteiten	46
Artikel 9	Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten	47
Artikel 10	Dynamische beleidsverwijzingen	48
Hoofdstuk 4 Overgangsregels		49
Artikel 11	Overgangsrecht	49

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

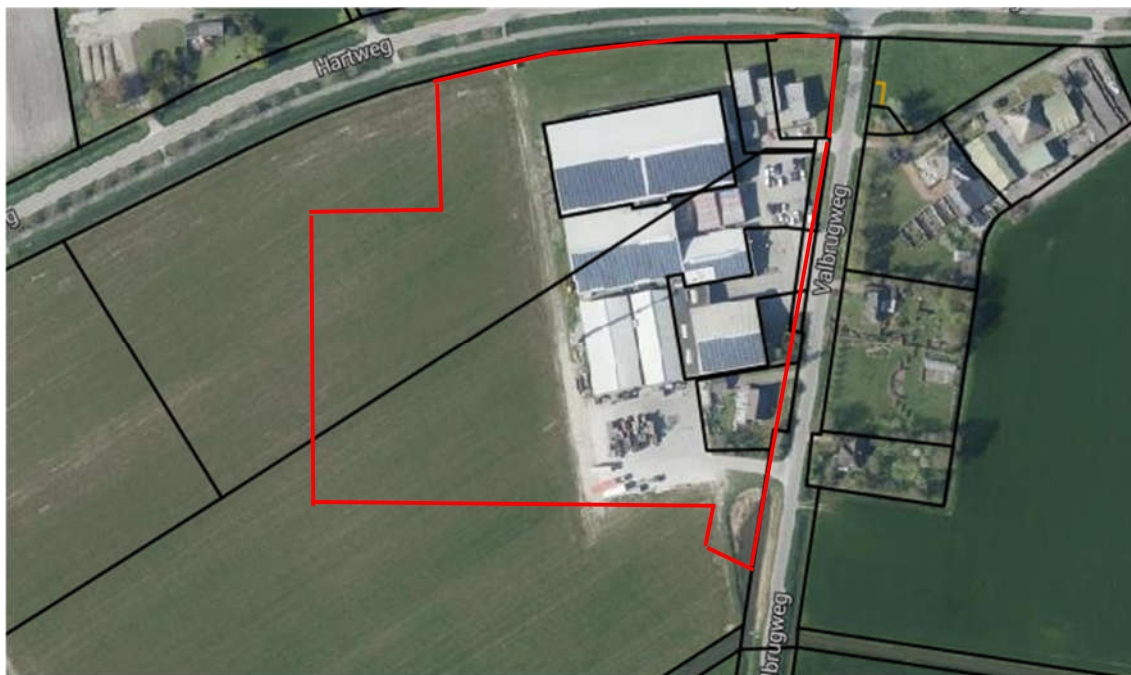
Aan de Valburgweg 4-6 bevindt zich het agrarisch bedrijf van A.S. de Boer BV. Als gevolg van de groei van het bedrijf, de wens tot een meer efficiënte bedrijfsvoering en de steeds strenger wordende regelgeving hebben de eigenaren het voornemen om de bedrijfsbebouwing uit te breiden. Tevens is het voornemen om een woning op te richten ten zuiden van de bedrijfslocatie, dit wordt Valbrugweg 6b. De bestaande mogelijkheid voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning op het bedrijfsperceel komt hiermee te vervallen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het instrument bestemmingsplan komen te vervallen. De gemeente Hollands Kroon past onder de Omgevingswet voor gebiedsontwikkelingen het instrument TAM-omgevingsplan toe. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Het biedt gemeenten de mogelijkheid een plan in procedure brengen zonder gebruik te hoeven maken van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Eén van de redenen voor deze keuze is dat de werking van het DSO onvoldoende stabiel is.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende omgevingsplan. Met voorliggend omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de bedrijfsuitbreiding en de bouw van de burgerwoning binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

A.S. de Boer BV is gevestigd aan de Valbrugweg 4-6 in 't Veld, nabij de kruising met de Hartweg. De locatie is op afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied op luchtfoto

1.3 Omgevingsplan

Het planologisch kader voor de locatie wordt gevormd door het omgevingsplan gemeente Hollands Kroon. Dit tijdelijke omgevingsplan is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, in werking getreden.

Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden. De bouw- en gebruiksregels die voor het plangebied gelden zijn opgenomen in onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Status
Valbrugweg 4-6 te 't Veld	27 juni 2013	Onherroepelijk
Buitengebied voormalige gemeente Niedorp	1 oktober 2013	Onherroepelijk
Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon	4 oktober 2018	Onherroepelijk
Parkeren en Wonen	4 oktober 2018	Onherroepelijk
Facetplan – logies	16 september 2021	Onherroepelijk

Valbrugweg 4-6 't Veld

Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan Valbrugweg 4-6 't Veld vastgesteld waarin de eerdere uitbreiding van het bedrijf planologisch mogelijk is gemaakt. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt grotendeels een bouwvlak. Dit bouwvlak is ca. 1,7 hectare groot. Daarnaast is aan de westzijde van het bouwvlak een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen buiten bouwvlak' van circa 1.750 m² opgenomen waarbinnen bedrijfsbebouwing is toegestaan mits sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Ten opzichte van de huidige situatie biedt het bestemmingsplan nog slechts beperkt ruimte voor uitbreiding. De voorgenomen uitbreiding is grotendeels voorzien buiten het bouwvlak en buiten de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen buiten bouwvlak'.

Zowel de bouw als het gebruik is in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Valbrugweg 4-6 't Veld

Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp

In het bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp hebben de gronden waar de uitbreiding is voorzien, de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Zowel de bedrijfsuitbreiding als de bouw van de woning is in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp

Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon

In de 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' is de bijgebouwenregeling die geldt binnen de bestemming Wonen op onderdelen herzien. Voor de voorgenomen ontwikkeling is dit bestemmingsplan niet relevant.

Bestemmingsplan Parkeren en Wonen

Op grond van het omgevingsplan geldt ter plaatse van het plangebied ook het facetbestemmingsplan Parkeren en Wonen waarin o.a. is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Bestemmingsplan facetplan – logies

In het facetplan – logies zijn de huisvestingsmogelijkheden binnen de logiesfuncties gereguleerd. Hierbij is verduidelijkt wat er onder logies wordt verstaan. Tijdelijke huisvesting is met uitzondering van vergunde situaties expliciet uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Omgevingsvergunningen afwijken bestemmingsplan

In afwijking van het bestemmingsplan is in 2018 omgevingsvergunning verleend voor permanente huisvesting voor 40 personen. In 2021 is vergunning verleend voor voor tijdelijke huisvesting van 38 personen.

1.4 Leeswijzer

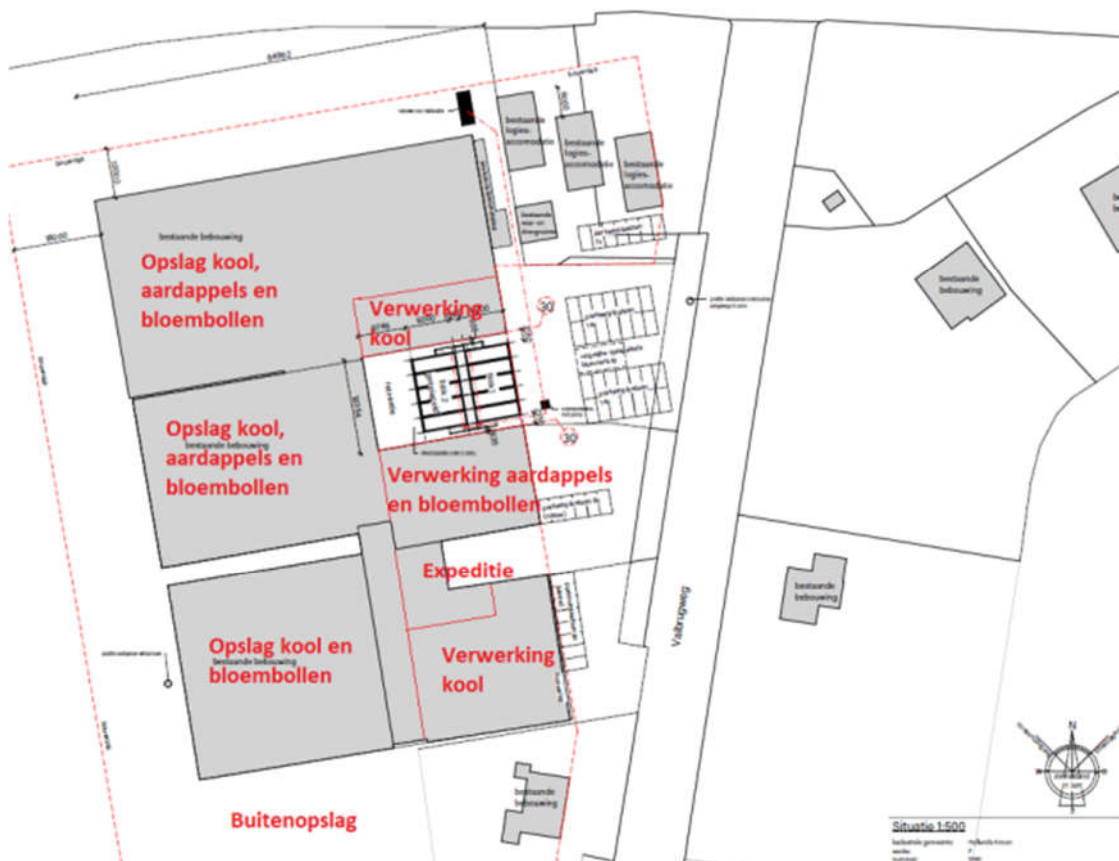
In hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en worden in hoofdstuk 7 de juridische aspecten uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie en uitbreidingsbehoefte

AS de Boer heeft een agrarisch bedrijf dat zich toelegt op de teelt van diverse koolsoorten, tulpenbollen en pootaardappels. Het beteelde areaal bedraagt 293 hectare. De teelt, opslag, verwerking en verpakking van sluitkool (witte kool, rode kool, spitskool) geldt als een specialiteit van het bedrijf. Het betreft een familiebedrijf waarbij de 3e generatie in 2021 als eigenaren zijn toegetreden in het bedrijf. In 2024 is de bedrijfsovername afgerond en is de 2e generatie uitgetreden.

Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast geldt er een bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning. Er wordt op eigen terrein huisvesting geboden aan eigen werknemers in de vorm van 40 permanente plekken en 38 tijdelijke plekken. Aan de westzijde van de bedrijfsgebouwen staat een windturbine met een ashoogte van 40 meter ten behoeve van de opwekking van eigen elektriciteit. Ook zijn de schuurdaken voorzien van zonnepanelen, waarmee eveneens duurzame elektriciteit wordt opgewekt.



Abbeelding 2.1: Huidige situatie

Een trend in deze sector is dat het aantal bedrijven sterk afneemt en de omvang van de continuerende bedrijven toeneemt. Het bedrijf beschikt in de huidige situatie over verschillende be-

drijfslocaties, die deels in eigendom zijn en deels worden gehuurd. Om de efficiëntie in de bedrijfsvoering te vergroten, onnodige transportbewegingen te voorkomen en een veilige en hygiënische bedrijfsvoering te kunnen realiseren, is behoefte aan extra ruimte.

De ruimtebehoefte is het gevolg van onderstaande problematiek:

1. De verwerking van kool vindt op twee plekken in het bedrijf plaats. Vanwege (voedsel)veiligheid, logistiek en hygiëne is het wenselijk dit in één ruimte te centreren. Regelgeving (IFS certificering) verplicht dit ook;
2. De opslagcapaciteit voor met name kool is te klein, waardoor jaarlijks 2.500 ton opslagruimte extern gehuurd wordt. Het is wenselijk de opslagcapaciteit uit te breiden;
3. Een fustloods inclusief dozenopzetmachine is gewenst waardoor externe inkoop en daarmee transportbewegingen worden beperkt;
4. Een machineberging ontbreekt waardoor machines onoverdekt staan op op huurlocaties worden geborgen;
5. In 2027 moeten bedrijven volgens de Kaderrichtlijn Water erfafspoeling reduceren. Dit kan gerealiseerd worden door middel van speciale wasplaatsen voor machines en voertuigen en een tankplaats;
6. In het kader van kringlooplandbouw is de aanleg van een sleufsilos gewenst om zo organisch restafval te composteren;
7. Om in de toekomst gasloos te opereren zijn diverse investeringen nodig in energieopwek- en energieopslagvoorzieningen. Mogelijk is ook een uitbreiding van de netaansluiting benodigd.

Bovenstaande ontwikkelingen maken uitbreiding van het bouwperceel aan de Valbrugweg 4-6 in 't Veld noodzakelijk. Dit wordt ook bevestigd door de Agrarische Beoordelingscommissie in haar advies van 10 november 2023¹. De commissie heeft aangegeven dat de uitbreiding noodzakelijk is voor een meer efficiënte, veilige en hygiënische bedrijfsvoering.

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om het agrarisch bouwvlak uit te breiden naar een grootte van circa 3,8 hectare. Het huidige bouwvlak zal aan de westzijde met circa 45 tot 100 meter worden uitgebreid ten behoeve van de bouw van nieuwe bedrijfsopstallen. Aan de zuidzijde zal het bouwvlak circa 30 meter worden uitgebreid ten behoeve van de bouw van een machineberging, wasplaats, fustopslag, opslag van organisch afval en ten behoeve van erfverharding en parkeerruimte.

Met de uitbreiding kunnen de functies binnen de bedrijfsbebouwing opnieuw worden ingedeeld. Er ontstaat een scheiding van schone en vuile ruimten. De verwerking van kool zal centraal plaatsvinden met logistieke aanvoer van fust aan de zuidzijde en logistieke afvoer van producten aan de oostzijde. Er zal geen sprake meer zijn van buitenopslag.

De dam aan de zuidzijde zal worden verplaatst om overlast naar de overburen te beperken. Daarnaast zal de windturbine worden verwijderd. Er zullen energie-opslagsystemen worden geplaatst ten behoeve van de opslag van energie (warmte en/of elektra en/of andere vormen van energie). De permanente en tijdelijke huisvestingsvoorzieningen voor 78 werknemers blijven behouden.

De uitbreiding van het agrarisch erf krijgt een robuuste landschappelijke inpassing passend bij de bestaande gebiedskarakteristieken. Dit is uitgewerkt in het document 'Landschappelijke inpassing – Uitbreiding Valbrugweg 4-6, 't Veld'². Er komt een nieuwe bomenrand aan de noord- en westzijde van het perceel. Watercompensatie vindt plaats door verbreding van de sloot aan de noordzijde van het perceel, parallel aan de Hartweg.

De uitbreiding van het bedrijf is voorzien in verschillende fasen. Grofweg wordt uitgegaan van de volgende planning:

¹ Advies Agrarische Beoordelingscommissie 10 november 2023

² Landschappelijke inpassing – Uitbreiding Valbrugweg 4-6, 't Veld, Studio Groenburg/B4o, 4 juni 2025

- o Fase 1: Bouw extra koelruimte 2026
- o Fase 2: Bouw grote verwerking en laaddocks 2028
- o Fase 3: Bouw kantoor, nieuwe verwerking bollen/aardappelen 2030
- o Fase 4: Uitbreiding voltooien gereed 2035



Afbeelding 2.2: Ontwerptekening (bron: Studio Groenburg/B4o)

Op de locatie Valbrugweg 4 was oorspronkelijk sprake van een burgerwoning. Deze is op 2 juni 2009 aangekocht en vervolgens gesloopt, waarbij het bouwrecht in het bestemmingsplan Valbrugweg 4-6 te 't Veld (vastgesteld op 27 juni 2013) is omgezet naar een bedrijfswoning. Deze tweede bedrijfswoning is nooit gerealiseerd. Het voornemen is om in plaats van de bouw van de bedrijfswoning, een reguliere woning naast het bedrijfsperceel te realiseren. Met de realisatie van een reguliere burgerwoning op de voorgestelde locatie (toekomstig: Valbrugweg 6b) wordt teruggekeerd naar de oorspronkelijke situatie, maar dan op een andere locatie.

De Valbrugweg heeft ten zuiden van de Hartweg een divers karakter. Nabij de kruising met de Hartweg is de locatie verdicht als gevolg van de bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en huisvesting voor arbeidsmigranten aan de westzijde van de weg en een cluster met woningen aan de oostzijde van de weg. Richting de kern van 't Veld heeft de Valbrugweg vervolgens een open karakter. Dit beeld verdwijnt bij de dorpskern. Het open karakter aan de westzijde van de Valbrugweg zal op korte termijn deels verdwijnen door de ontwikkeling van de woningbouw in 't Veld Noord fase 2 en 3.

Tussen het terrein van A.S. de Boer BV en 't Veld Noord blijft een perceel agrarische grond bestaan. Het voornemen is om aansluitend aan het bedrijfsperceel een woning op te richten. De woning gaat onderdeel uitmaken van het bestaande bebouwingscluster aan de Valbrugweg. Door afstand te houden tot de woningbouw in 't Veld Noord en de waterpartij die in het noordoosten van dit plan is voorzien, blijft sprake van doorzicht op de agrarische gronden. De woning krijgt een landelijke uitstraling in de vorm van een schuurwoning. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

3 **Beleid**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Planspecifiek

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Met het plan wordt ruimte geboden aan de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een onevenredige aantasting van landschappelijke kwaliteiten. Door de aanleg van diverse bomen en struiken wordt de biodiversiteit versterkt. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte door middel van de verplaatsing van een bouwrecht voor een woning.

3.1.2 *Instructieregels Rijk (AMvB's)*

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Planspecifiek

Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan gekeken worden naar jurisprudentie. Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren.

Het planvoornemen ziet toe op de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf en de verplaatsing van een bouwrecht voor een woning. Derhalve betreft het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet hierop hoeft verder geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden. De noodzaak voor uitbreiding is bevestigd door de agrarische beoordelingscommissie. Met het planvoornemen is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.1.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

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

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

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

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende

rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

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.

Planspecifiek

Onderdeel van de planvoorbereiding is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 1 juli 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2022 toegelicht die voor het onderhavige project relevant zijn.

Artikel 18a Woningbouw in of aan een kern of dorpslint

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat een omgevingsplan van dit gebied uitsluitend kan voorzien in een woningbouwontwikkeling als het gaat om een locatie die is gelegen in of aan een kern dan wel in of aan een dorpslint. Een kern is gedefinieerd als "een gebied met aaneengesloten of op

korte afstand van elkaar gelegen bebouwing met een samenhangende structuur en een duidelijk herkenbaar stratenpatroon, ten behoeve van overwegend wonen en andere stedelijke functies". Het bebouwingscluster aan de Valbrugweg kan als kern worden aangemerkt. Er wordt voldaan aan artikel 18a van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.42 Agrarische bedrijven

In artikel 6.42 is bepaald dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Agrarische bedrijven' een ruimtelijk plan kan voorzien in agrarische bedrijven waarbij geldt dat de bebouwing wordt geconcentreerd in een bouwperceel, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt. In afwijking hiervan kan een omvang van meer dan 2 hectare worden toegestaan, indien de uitbreiding noodzakelijk is voor het agrarisch productieproces en het geen glas-tuinbouwbedrijf betreft. Door de Agrarische Beoordelingscommissie is beoordeeld dat de uitbreiding noodzakelijk is. Het advies is als bijlage bij dit omgevingsplan opgenomen. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 6.42.

Artikel 6.70: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.70 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. In hoofdstuk 2 en paragraaf 4.1 is een toelichting gegeven op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 29 november 2016, is een integrale visie voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030 opgenomen. Het betreft naast ruimtelijke ordening ook onderwerpen als veiligheid, economische en technologische ontwikkelingen, natuur, milieu en bereikbaarheid. Dit moet meer samenhang brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving om flexibeler in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij.

Een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingsvisie is dat Hollands Kroon een agrarische gemeente is en blijft wat betekent dat voor het buitengebied het agrarisch belang zwaarwegend is

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent dat er voldoende rekening moet worden gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. Identiteit en Kwaliteit vormen het vertrekpunt van ruimtelijke plannen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. De gemeente vindt het van belang dat een initiatief een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om ruimte te geven aan agrarische bedrijven. Met het plan wordt invulling gegeven aan een concrete uitbreidingsbehoefte van een bestaand agrarisch bedrijf in het buitengebied van 't Veld. De agrarische identiteit blijft behouden en het bedrijfsperceel en de nieuwe woning wordt als één geheel landschappelijk ingepast.

3.3.2 Welstandsnota

Het welstandsbeleid zoals dat in de gemeentelijke welstandsnota is opgenomen, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden: welstandsvrij, welstandsluw en welstandsintensief.

Betekenis voor het project

Voor deze locatie geldt de typering welstandsluw met licht preventief welstandstoezicht. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de globale welstandsregels:

- 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;
- geen toepassing van opdringerige reclames.

3.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving is per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Hollands Kroon zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

4.1 Cultureel erfgoed en landschap

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Betekenis voor het project

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft het te ontwikkelen deel van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier noodzakelijk bij bouwplannen en/of bodemingrepen groter dan 2.500 m² waarbij de ondergrond meer dan 40 cm diep wordt geroerd. Uit archeologisch onderzoek dat in 2012 door RAAP is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Valbrugweg 4-6 te 't Veld' volgt dat in het gebied sprake is van getijdeafzettingen. Uit het onderzoek volgt verder dat de top van deze afzettingen sterk verstoord is geraakt als gevolg van de ruilverkaveling in het midden van de 20^e eeuw. Ook tijdens het archeologisch onderzoek voor de nabijgelegen woningbouwlocatie 't Veld Noord zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van deze onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen, is voldoende aannemelijk dat bij de realisering van de plannen geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

De locatie heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie volgt dat het plangebied binnen het deelgebied "Oude zeekleilandschap" ligt. Dit is een landschap dat is ontstaan door toedoen van de zeeën en de daarmee verband houdende wadvlakten doorsneden door kreken. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De eerste bebouwing in de omgeving bestond voornamelijk uit boerderijen, in de velden tussen Oude Niedorp en Nieuwe Niedorp. Het onverkavelde stuk land tussen (het verdwenen) Geddingmore en Niedorp werd voor gemeenschappelijke beweiding benut, en aangeduid met "veld". Later is dit stuk land verkaveld met een onregelmatige blokverkaveling. In dit gebied is het dorp 't Veld ontstaan. Het dorp is langs het Rijdersdijkje ontstaan, welke de bewoners tegen het water beschermde. Er ontstond een lintdorp aan de Rijdersweg. Het dorp is vanaf de jaren '70 sterk gegroeid, met verschillende uitbreidingswijken met name aan de

noordzijde van het dorp. Het plangebied ligt ten noorden van de dorspook van 't Veld. 't Veld gaat uitbreiden in de richting van het plangebied ('t Veld noord).

Bij het vergelijken van historische kaarten valt op dat het de verkavelingsstructuur tot in 1980 redelijk intact is gebleven. Echter na ruilverkaveling is het landschap rondom het plangebied ingrijpend veranderd. De onregelmatige blokverkaveling is veranderd in een grootschaligere blokverkaveling. De boerderij is voor het eerst zichtbaar op de kaart van omstreeks 1850 en had zijn ontsluiting en oriëntatie naar de Valbrugweg. De Hartweg is na 1980 aangelegd.

De karakteristieken van dit landschap worden niet aangetast door de voorgenomen ontwikkeling. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geclusterd en landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting. In het rapport 'Landschappelijke inpassing Uitbreiding Valbrugweg 4-6, 't Veld' is dit onderbouwd en gevisualiseerd.

4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Alleen de te realiseren woning betreft een gevoelige functie. Ten behoeve van de aanvraag voor de bouwactiviteiten zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Water

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat sprake is van een normale procedure.

Waterkwantiteit

De verhardingstoename ten gevolge van het plan bedraagt meer dan 2000 m². Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m² berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse een specifiek compensatiepercentage. Door het HHNK wordt hiervoor nader contact opgenomen.

De benodigde watercompensatie kan plaatsvinden door de watergang aan de noordzijde van het perceel, parallel aan de Hartweg, op grond van de initiatiefnemer te verbreden. In het kader van de aan te vragen watervergunning zal dit nader met het HHNK worden afgestemd.

Riolering en waterkwaliteit

Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater naast het plangebied. De uitbreiding vormt aanleiding om het vuilwater van het gehele bedrijf af te voeren via de riolering. Dit zal leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Het bedrijf is voor de activiteiten op het gebied van milieu gebonden aan de bepalingen uit het Besluit activiteiten leefomgeving. Met een goede inrichting van het erf kunnen veel waterkwaliteitsproblemen worden voorkomen.

Het hoogheemraadschap heeft als bevoegd gezag ook een toezicht en handhavende taak voor agrarische activiteiten op het erf.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand van de locatie. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Er zijn voor de gebruiksfase en aanlegfase stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd³. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Bijzonder provinciaal landschap

De planlocatie is niet aangemerkt als Beschermde landschap.

³ Onderzoek stikstofdepositie Valbrugweg 4 – 6b 't Veld, DNS Planvorming BV, 8 oktober 2025

Natuurnetwerk Nederland

Het plan vindt niet plaats in of aan terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een natuurverbinding. Een verdere toetsing ten aanzien van de NNN is niet aan de orde.

Soortenbescherming

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Verblijfplaatsen en/of leefgebied van zoogdieren, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen en kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten op basis van de fysieke kenmerken en/of ligging van het plangebied.

Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

Vanuit de natuurwetgeving zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Omgevingswet stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen gevoelige functies en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties..

De VNG-publicatie geeft voor een tuinbouwbedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, waaronder woningen, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur en stof bedraagt de richtafstand tot milieugevoelige objecten 10 meter.

De dichtstbijzijnde woning (Hartweg 9a) is gelegen ten noorden van de bedrijfsuitbreiding, op circa 70 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Voor de woningen aan de overzijde van de Valbrugweg geldt dat de hinder zal worden beperkt als gevolg van het verplaatsen van de bestaande inrit, het uitsluitend aanvoeren van producten aan de zuidzijde van de locatie en het voorkomen van buitenopslag.

De nieuw op te richten woning wordt aansluitend op het bedrijfsperceel gerealiseerd. Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter, is akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵. Met dit onderzoek is beoordeeld of de realisatie van de woning verenigbaar is met een evenwichtige

⁴ Quickscan flora en fauna Valbrugweg 4-6 't Veld, Elsken Ecologie, 24 januari 2025

⁵ Akoestisch onderzoek industrielaawaai Valbrugweg 4-6 't Veld, VDM Akoestiek, 4 juli 2025

toedeling van functies aan locatie. In dit kader is het geluid door het bedrijf op de nieuwe woning beoordeeld.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie (RBS) de waarden voor geluid uit de regels bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Hollandse Kroon niet worden overschreden. Omdat in de beoordeling alle bronnen zijn meegenomen, kan gesteld worden dat voor de RBS sprake is van aanvaardbaar geluid.

In de incidentele bedrijfssituatie (IBS), waarin tijdens oogstperioden tractorbewegingen in de avondperiode plaats kunnen vinden, voldoet het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LA_{r,LT}) ook aan de waarden voor geluid volgens de regels bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan. De waarden voor het maximale geluidniveau (LA_{max}) in de avondperiode worden wel overschreden.

Op basis van de volgende overwegingen is toch sprake van een ETFAL en aanvaardbaar geluid bij de nieuwe woning:

- Het treffen van maatregelen aan de bronnen is redelijkerwijs niet mogelijk;
- Het treffen van maatregelen in de overdracht is niet doelmatig. Dit komt omdat een scherm/aarden wal hoog moet worden en dat die niet langs de gehele inrit aangelegd kan worden. Hierdoor kunnen sowieso niet alle overschrijdingen weggenomen worden;
- De incidentele bedrijfssituatie (IBS) vindt slechts enkele malen per jaar (maximaal 12) plaats;
- Omdat niet aan de regels van het omgevingsplan voldaan kan worden, is aansluiting gezocht bij de waarden voor geluid volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierbij wordt opgemerkt dat de maximale geluidniveaus worden veroorzaakt door het aandrijfgeluid van de tractoren. Als zodanig voldoen de maximale geluidniveaus (LA_{max}) van ten hoogste 69 dB(A), aan de standaardwaarden voor geluid volgens artikel 5.65 en tabel 5.65.1 van het Bkl;
- Het gaat om een nieuwbouwwoning die wordt gebouwd binnen de kaders van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De geluidwering van de uitwendige scheidsconstructie zal daarmee minimaal 20 dB bedragen. Hiervan uitgaande voldoet het maximale geluidniveau (LA_{max}) in geluidgevoelige ruimten van geluidgevoelige gebouwen ook ruimschoots aan de grenswaarden volgens artikel 5.66 en tabel 5.66 van het Bkl voor de avondperiode (LA_{max} < 55 dB(A)).

4.6 Spuitzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

Betekenis voor het project

Uit vaste rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en dat er anderzijds geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Met het onderhavige omgevingsplan wordt een nieuwe woning toegestaan. Dit betreft een gevoelige functie. De agrarische gronden ten noorden en westen van het nieuwe woonperceel zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. In juni 2023 hebben initiatiefnemer en gemeente Hollands Kroon een vaststellingsovereenkomst gesloten ten aanzien van spuitzonering ter plaatse van de aangrenzende woningbouwontwikkeling 't Veld Noord.

Met betrekking tot de agrarisch bestemde gronden aan de overzijde van de Valbrugweg zijn de volgende zaken van belang:

- Het land is in gebruik als grasland waarop geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Eens in de zeven jaar vindt tulpenteelt plaats waarop wel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In dat geval wordt de eerste 10 meter aan de Valbrugweg niet beteeld omdat het een kopeinde betreft.
- Langs de Valbrugweg is aan weerszijden een watergang aanwezig. Volgens het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet tot het woonperceel kan komen;
- Met ingang van 1 januari 2018 is in artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit de verplichting opgenomen om bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een driftreductie van ten minste 75% te bewerkstelligen. Deze verplichting is nog niet betrokken bij de richtafstand van 50 meter zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen.
- De overheersende windrichting is in dit gebied zuidwest. Gelet op de overheersende windrichting hoeft bij een verantwoord gebruik van geoorloofde gewasbeschermingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van gezondheidsschade.

De afstand van het nieuwe woonperceel tot de agrarische gronden aan de overzijde van de Valbrugweg bedragen ca. 25 meter. Gelet op de hiervoor benoemde locatiespecifieke situatie wordt geconcludeerd dat een eventueel gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden aan de overzijde van de Valbrugweg een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat. Gelet op deze omstandigheden is er geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Vanuit het oogpunt van spuitzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Geluid

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Betekenis voor het project

Het bedrijf betreft geen geluidgevoelige functie. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats aan het omliggende wegennet. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. De uitbreiding leidt slechts beperkt tot extra verkeersbewegingen waardoor de geluidbelasting op bestaande woningen en huisvestingseenheden in de omgeving niet tot nauwelijks toeneemt.

De nieuwe woning betreft wel een geluidgevoelige functie. Volgens het bestemmingsplan 't Veld Noord fase 2 en 3 wordt de verkeersintensiteit op de Valbrugweg na ontwikkeling van 't Veld Noord ingeschat op niet meer dan 1.500 motorvoertuigen per etmaal. Uit akoestisch onderzoek dat voor 't Veld Noord is uitgevoerd, volgt dat de geluidbelasting met een verkeersintensiteit van 2.081 motorvoertuigen maximaal 45 dB bedraagt op de te realiseren woningen. De afstand van de te bouwen woning tot de weg is gelijk aan de woningen aan de Valbrugweg in 't Veld Noord. Daarnaast zal na ontwikkeling van 't Veld Noord het kombord worden verplaatst richting het noorden zodat de locatie binnen de bebouwde kom komt te vallen. De maximum snelheid wijzigt hier dan van 50km/u naar 30 km/u. Op grond hiervan is voldoende aannemelijk dat de standaardwaarde voor geluid niet zal worden overschreden.

4.8 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect verkeer en parkeren

Betekenis voor het project

Verkeer

Er is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de uitbreiding, waarbij onderscheid is gemaakt tussen aanvoer, afvoer, woon-werk verkeer, bezoekersverkeer en overige verkeersbewegingen⁶. In totaal is een toename van circa 3.340 transportbewegingen voorzien. Per dag zal er sprake zijn van circa 10 extra transportbewegingen. Gelet op de ligging van de locatie nabij de doorgaande Hartweg, worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling verwacht. Door de gescheiden af- en aanvoer zal bovendien sprake zijn van een meer verkeersveilige situatie.

Parkeren

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkecijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen.

In de huidige situatie zijn er 49 parkeerplaatsen nodig. Dit op basis van de bedrijfsvoering + 78 slaapplekken voor arbeidsmigranten. Voor arbeidsmigranten wordt 0,35 parkeerplaats per arbeidsmigrant gerekend = 27,3 stuks. De andere 21,7 stuks zijn voor de huidige bedrijfsvoering/personeel/bezoekers. Dit betreft dus de huidige situatie.

In de praktijk worden de ('nieuwe') parkeerplaatsen naast het laaddock (6 stuks) en voor de verwerkingsruimte (8 stuks) niet gebruikt. Naast het laaddock staan vaak machines of materialen opgeslagen. Voor de verwerkingsruimte staat een bladwagen voor afvoer restbladeren van de koolverwerking.

De CROW heeft geen specifieke parkeerkecijfers voor een agrarisch tuindersbedrijf. Voor een bedrijf in de categorie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf' wordt op deze locatie een parkeerkecijfer van minimaal 0,8 parkeerplaats en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² BVO gehanteerd. De toename aan bebouwing bedraagt 17.800 m². Dit zou betekenen dat er volgens de parkeerkecijfers van deze categorie 143 parkeerplaatsen toegevoegd moeten worden. Dit is niet reëel.

Aan de zuidzijde van de locatie is ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen. In de ontwerp-tekening zijn hier 25 nieuwe parkeerplaatsen ingetekend. Zonodig kan dit langs de nieuwe bomensingel worden uitgebreid. Er is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

⁶ Inventarisatie vervoer en werkzaamheden A.S. de Boer Valbrugweg 23 mei 2024

Betekenis voor het project

Er is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 10 motorvoertuigbewegingen per dag is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 4.8). Hierbij is uitgegaan van 80% vrachtverkeer. De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. In combinatie met de lage achtergrondwaarden ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	80,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.10 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Betekenis voor het project

Uit raadpleging van de gegevens van de digitale risicokaart op www.atlasleefomgeving.nl blijkt dat het plangebied niet binnen een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid ligt. Er zijn geen

risicovolle inrichtingen in de directe omgeving aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied. De omvang van ammoniak installaties blijft beneden de 1.500kg.

Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 M.e.r.-beoordeling

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Betekenis voor het project

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. Uit de voorgaande paragrafen en de opgestelde meldnotitie m.e.r. blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.12 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Betekenis voor het project

De gemeente Hollands Kroon heeft nog geen specifiek beleid vastgesteld met betrekking tot gezondheid. Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten of de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

4.13 Conclusie effecten fysieke leefomgeving

Gelet op de conclusies uit de voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan aanvaardbaar zijn.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Financiële haalbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen worden dat de realisatie financieel uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer A.S. de Boer BV. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

In het kostenverhaal wordt hiermee voldoende voorzien.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Initiatiefnemer is reeds langere tijd met gemeente Hollands Kroon in gesprek over de bedrijfsuitbreiding. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat initiatiefnemer op vrijdag 12 mei 2023 een principeverzoek heeft ingediend bij de gemeente Hollands Kroon. Dit principeverzoek betreft de uitbreiding van het agrarisch bouwblok van de locatie Valbrugweg 4-6, alsmede de planologische verplaatsing van de bedrijfswoning Valbrugweg 4 naar de zuidzijde van het perceel. Op 28 juni 2023 heeft de gemeente Hollands Kroon het principeverzoek behandeld op de omgevingstafel. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat er een onderzoek door de Agrarische Beoordelingscommissie dient plaats te vinden over de noodzaak van de bedrijfswoning voordat een definitieve uitspraak door de omgevingstafel kon plaatsvinden. Op 18 januari 2024 heeft initiatiefnemer de definitieve uitkomst van de omgevingstafel ontvangen van de gemeente. Hierin heeft de gemeente aangegeven positief te staan tegenover het verzoek tot uitbreiding van het bouwblok. In deze zelfde reactie heeft de gemeente aangegeven dat er geen noodzaak is tot een tweede bedrijfswoning, maar dat een burgerwoning onder voorwaarden wel mogelijk is. Deze voorwaarden betreffen een goede aansluiting bij woningbouwontwikkeling 't Veld Noord en rekening houdende met de instructieregels uit de Omgevingsverordening NH2022. Op 27

mei 2024 heeft DNS Planvorming BV namens initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de bouw van een burgerwoning.

In de periode oktober 2024 tot en met januari 2025 heeft actieve participatie met omwonenden plaatsgevonden door de initiatiefnemer. De bewoners van de volgende adressen zijn door initiatiefnemer betrokken bij de participatie:

- Valbrugweg 1
- Hartweg 4
- Hartweg 6
- Hartweg 7
- Hartweg 9
- Hartweg 9a

Daarnaast is BPD-Kuin Vastgoedontwikkeling VOF – de projectontwikkelaar van 't Veld Noord fase 2 en 3 – door initiatiefnemer betrokken bij de participatie. Tot slot heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van perceel Niedorp F263 inzake de spuitzonering.

Mede als gevolg van de participatie zijn belangrijke veranderingen in het plan doorgevoerd:

- Bouwvlak aan de westzijde over de volledige lengte met 20 meter ingekort waardoor het uitzicht voor de bewoners aan de Hartweg 7 en Hartweg 9 verbetert;
- Bouwvlak aan de noordwest hoek aangepast, zodat het uitzicht voor de bewoners aan Hartweg 7 en Hartweg 9 verbetert;
- Aanpassing van de groenstrook aan de noordwestzijde van het plan, waardoor het uitzicht voor de bewoners aan de Hartweg 9 verbetert.

De doorgevoerde veranderingen hebben ertoe geleid dat draagvlak is gecreëerd bij het merendeel van de bewoners voor het plan. Voor de bewoners van Valbrugweg 1 verbetert de situatie, doordat de inrit tegenover hun woning wordt verlegd waardoor lichtoverlast van inschijnende koplampen wordt voorkomen. Ook het amoveren van de windturbines zorgt voor een verbetering van het leefklimaat voor de bewoners van Valbrugweg 1. Het plan voorziet in een rangeerterrein voor vrachtwagens, zodat deze niet op de weg hoeven te parkeren. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan wensen van de bewoners aan de Hartweg 4 en Valbrugweg 1. Bij de bewoners van Hartweg 6 is draagvlak voor de uitbreiding van het bouwblok. De bewoners van Hartweg 9 hadden in eerste instantie bezwaren tegen het plan in verband met een belemmering van het uitzicht. De doorgevoerde planaanpassingen hebben ervoor gezorgd dat er draagvlak is gekomen voor het plan bij deze bewoners.

Initiatiefnemer heeft het plan afgestemd met de projectontwikkelaar van fase 2 en 3 van 't Veld Noord. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het uitbreidingsplan van initiatiefnemer. Dit is schriftelijk bevestigd tussen de projectontwikkelaar en de initiatiefnemer.

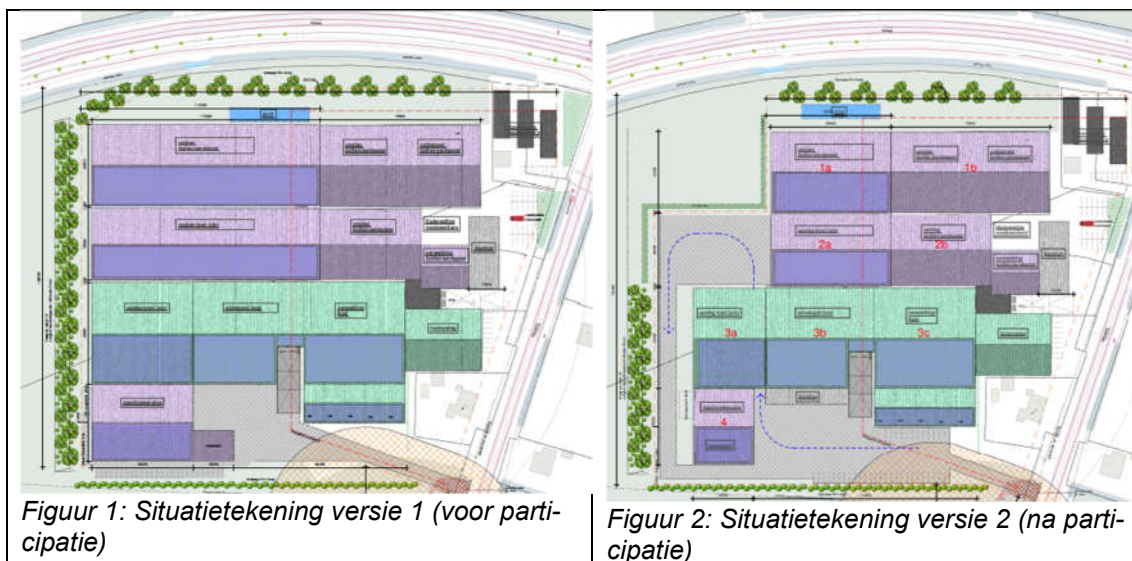
Initiatiefnemer heeft een gesprek gehad met de eigenaar van perceel Niedorp F263 inzake de spuitzonering van de burgerwoning. De eigenaar van het perceel heeft dit perceel in gebruik als permanent grasland, waarop niet gespoten wordt. Eens in de zeven jaar vindt teelt van tulpenbollen plaats, die wel bespoten worden. Op het perceel rust reeds een gedeeltelijk spuitzonering vanwege het woningbouwplan 't Veld Noord fase 3. Tussen het perceel van de burgerwoning en het bespoten deel van het agrarische land liggen respectievelijk een kopeinde, een sloot, de Valbrugweg en tot slot nog een sloot. Wettelijk is vastgelegd dat er geen gewasbeschermingsmiddelen in het oppervlaktewater terecht mogen komen. Door combinatie van bovenstaande elementen is het woon- en leefklimaat van de burgerwoning geborgd.

Helaas hebben de doorgevoerde veranderingen niet geleid tot draagvlak bij de bewoners van Hartweg 7 en Hartweg 9a. Initiatiefnemer is van mening dat de doorgevoerde veranderingen een aanzienlijke verbetering zijn voor de bewoners van Hartweg 7 ten opzichte van het eerder beoogde plan. De bewoners van Hartweg 7 zijn van mening dat zij gaan uitkijken op een agro industrieel park. Als planaanpassing wensen zij uitbreiding binnen het huidige bouwblok. Deze wens staat haaks op de wens van initiatiefnemer om het huidige bouwblok uit te breiden.

Voor de bewoners van Hartweg 9a leidt de realisatie van het plan tot een verslechtering van het uitzicht met mogelijke gevolgen voor de waarde van de woning. Initiatiefnemer is met deze bewoners in constructief overleg om eventuele waardevermindering van de woning in kaart te

brengen. Op basis hiervan zal initiatiefnemer pogen om verdere afspraken te maken met de bewoners van Hartweg 9a.

Onderstaand de situatietekening versie 1 (voor de participatie) en versie 2 (na de participatie).



2. *Processtappen en communicatiemomenten participatie*

De realisatie van de uitbreiding van het agrarisch bouwblok Valbrugweg 4-6 in 't Veld kent de volgende voorgeschiedenis:

1. 12 mei 2023: ingediend principeverzoek door initiatiefnemer bij gemeente Hollands Kroon
2. 28 juni 2023: behandeling principeverzoek in omgevingstafel gemeente Hollands Kroon
 - a. Constatie: onderzoek Agrarische Beoordelingscommissie nodig
3. 18 januari 2024: schriftelijke terugkoppeling uitkomst omgevingstafel gemeente Hollands Kroon aan initiatiefnemer, inclusief uitkomst beoordeling Agrarisch Beoordelingscommissie:
 - a. Gemeente positief tegenover uitbreiding agrarisch bouwblok;
 - b. Gemeente ziet geen noodzaak tot een tweede bedrijfswoning, maar een burgerwoning is onder voorwaarden wel mogelijk.
4. 27 mei 2024: ingediend principeverzoek burgerwoning.

Overzicht communicatiemomenten participatie:

1. 29 oktober 2024: gesprek met familie Berkhout (Hartweg 4) en familie Visser (Valbrugweg 1)
2. 30 oktober 2024: gesprek met eigenaar perceel Niedorp F263 inzake spuitzonering
3. 2 november 2024: bewonersbijeenkomst voor bewoners Hartweg 7, Hartweg 9 en Hartweg 9a
4. 20 november 2024: gesprek met BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
5. 26 november 2024: gesprek nr. 1 met familie Van der Geest (Hartweg 9)
6. 26 november 2024: gesprek nr. 1 met familie Van der Lingen (Hartweg 7)
7. 30 november 2024: gesprek nr. 1 met familie Tesselaar (Hartweg 9a)
8. 24 december 2024: concept overeenkomst toegestuurd aan BPD & Kuin Vastgoedontwikkeling VOF
9. 11 januari 2025: gesprek nr. 2 met familie Tesselaar (Hartweg 9a)
10. 11 januari 2025: gesprek nr. 2 met familie Van der Geest (Hartweg 9)
11. 16 januari 2025: gesprek nr. 2 met familie Van der Lingen (Hartweg 7)
12. 21 januari 2025: gesprek nr. 3 met familie Tesselaar (Hartweg 9a)

5.2.2 *Procedure*

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen

door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

In de uitgebreide voorbereidingsprocedure die gevolgd wordt bij het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan, is het maken van bezwaar niet mogelijk. Hiervoor in de plaats bestaat namelijk de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit. Vervolgens staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Een wijziging van het omgevingsplan kan alleen worden toegestaan wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De vraag is daarom of het initiatief leidt tot een situatie waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Anders gezegd: is er na een zorgvuldige belangenafweging met het toestaan van de activiteit nog steeds, of weer, sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (en voor zover betrekking hebbend op het initiatief) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

7 Juridische planbeschrijving

7.1 Algemeen

Door de komst van de Omgevingswet stellen alle gemeenten een omgevingsplan vast. Hierin komt een grote hoeveelheid regels over de fysieke leefomgeving bij elkaar. Denk aan regels over bouwen, gebruik van gebouwen, monumenten, water en milieubelastende activiteiten.

Vanaf de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heet de gemeente Hollands Kroon automatisch een tijdelijk omgevingsplan 'van rechtswege' gekregen. Daarin staan de huidige bestemmingsplannen nog gewoon zoals ze waren. Samen met specifieke regels over bouwen en milieu die van het Rijk naar de gemeenten zijn gaan.

Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om een nieuw, samenhangend omgevingsplan te maken.

7.2 Verhouding tijdelijk omgevingsplan – TAM-omgevingsplan

Het tijdelijk omgevingsplan is gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP), waardoor het nog niet mogelijk is daarin wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO).

- Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan.
- Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz.
- Het TAM-omgevingsplan sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Voor voorliggend TAM-omgevingsplan betekent dit dat voor de Algemene bepalingen (begripsbepalingen) wordt aangesloten op de begripsbepalingen uit hoofdstuk 1 uit de basisregeling en waar nodig is aangevuld met voor dit TAM-omgevingsplan specifiek van toepassing zijnde begripsbepalingen.

De overige regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden deels in aanvulling en deels ter vervanging van de regels van het tijdelijk Omgevingsplan.

De regels van voorliggend TAM-omgevingsplan gelden uitsluitend binnen het besluitgebied van dit TAM-Omgevingsplan.

7.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen opgenomen die relevant zijn voor voorliggend TAM-omgevingsplan. De begrippen werken aanvullend op artikel 1.1 uit het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

In Artikel 2 zijn meet- en rekenbepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe bijvoorbeeld de bouw- hoogte of de goothoogte moet worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Verantwoording van de regels

Binnen dit hoofdstuk zijn de toegelaten functies opgenomen.

- Agrarisch met waarden (artikel 3)

De gronden van het plangebied hebben in dit omgevingsplan de functie Agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf worden gebouwd binnen het op de verbeelding weergegeven bouwvlak. De maatvoeringen zijn vastgelegd in de regels. Binnen het bestemmingsvlak zijn ook spoelbassins mogelijk. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid als 'bedrijfswoning'. De tweede bedrijfswoning die planologisch is toegestaan is 'wegbestemd'.

- Wonen (artikel 4)

Met de functie 'Wonen' wordt een woning mogelijk gemaakt. Binnen de functie 'Wonen' wordt een aantal randvoorwaarden meegegeven zoals de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In artikel 5 is aangegeven hoe het voorliggende TAM-omgevingsplan moet worden gelezen en hoe het zich verhoudt tot het Omgevingsplan gemeente Hollands Kroon.

Op grond van de antidubbelregel (artikel 6) is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7 maakt duidelijk dat alleen de bouw- en gebruiksactiviteiten zijn toegestaan die zijn opgenomen in de regels.

Artikel 8 geeft algemene gebruiksactiviteiten aan die gelden binnen het gehele plan.

Artikel 9 geeft aan voor welke gevallen en onder welke voorwaarden het bevoegd gezag een binnenplanse omgevingsvergunning mag verlenen.

In artikel 10 zijn meerdere dynamische beleidsverwijzingen opgenomen waaronder die voor parkeren. Bij verlening van een omgevingsvergunning dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

In dit hoofdstuk is opgenomen dat de legale bebouwing en legaal gebruik binnen het plangebied dat in strijd is met het TAM-omgevingsplan mag worden voortgezet.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op deze regels, tenzij in artikel 1 daarvan is afgeweken met onderstaande 'van toepassing verklaren aanvullende begrippen'.

Voor de toepassing van deze regels gelden de volgende begrippen:

1.1 omgevingsplan:

het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 wijzigingsbesluit:

het besluit vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1911.Valbrugweg-on01.

1.3 aan-huis-gebonden beroep

een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat qua vorm, ligging en omvang ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 agrarische bedrijf

een bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of veehouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie van daarvan.

1.8 akkerbouw- en tuinbouwbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was.

1.11 bijbehorend bouwwerk

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.12 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.13 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.16 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.17 bruto vloeroppervlak (BVO)

het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten, dienstruimten, bergingen en dergelijke.

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.19 dakoverstek

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmaken van het gebouw is aan te merken.

1.20 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.25 horecabedrijf

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.

1.26 huisvesting tijdelijke werknemers

de tijdelijke huisvesting van economisch actieve migranten die tot doel hebben op eigen initiatief en vrijwillig inkomen uit arbeid te verwerven en die voor een ander werken en daarvoor betaald worden.

1.27 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten.

1.28 langeercirkel

ruimte in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven.

1.29 ondergeschikte detailhandel

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn.

1.30 ondersteunend glas

kassen deel uitmakende van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarbij de productieomvang van de kassen in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf.

1.31 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.32 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.33 paardenhouderij

een bedrijf dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, niet zijnde een paardenfokkerij.

1.34 peil

1. voor voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien op het water wordt gebouwd:
 - het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.35 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.36 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 silo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

1.38 trainingsmolen

ruimte in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen door aansturing via een computergestuurde bedieningskast.

1.39 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 veehouderijbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren.

1.41 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.42 wonen

het bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouden.

1.43 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Meet- en rekenbepalingen

De bepalingen in dit artikel zijn een aanvulling op en gaan bij strijdigheid vóór op de meet- en rekenbepalingen zoals bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan. Er wordt als onderstaand aangegeven gemeten.

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2. de goothoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c. q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

3. de inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, valbeveiligingen voor dakterrassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Uitzondering

Bij de toepassing van het bepaalde wordt buiten beschouwing gelaten: ondergeschikte bouwdelen als goot- en dakoverstekken, plinten, pilasters, kozijnen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel en kroonlijsten buiten beschouwing gelaten, mits de afwijking van de plaatsingseisen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Regels voor instructies van activiteiten

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locatie die is aangewezen als 'Agrarisch met waarden'

3.2 Functieomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen;
- c. een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven conform de regels in artikel 8.1.

en tevens voor:

- d. huisvesting van maximaal 78 tijdelijke werknemers;
- e. spoelbassins;
- f. medegebruik ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van:
 1. hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen conform de regels in artikel 8.2;
 2. ondergeschikte detailhandel voor zover deze direct gerelateerd is aan de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 3. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de als bijlage 2 bij deze regels opgenomen Staat van bedrijven;
 4. paardenhouderij, tot een oppervlakte van ten hoogste 300 m², exclusief de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit, zoals een paardenbak, trainingsmolen en langeercirkel.

met de daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn bestemd voor de realisatie en behoud van opgaande en afschermende beplanting;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- j. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- k. waterlopen- en partijen.

3.3 Bouwactiviteiten

3.3.1 Bedrijfsgebouwen en logiesgebouwen

Het is toegestaan om bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, en logiesgebouwen te bouwen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven, waarbij:

- a. gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.3.1 onder f;
- b. slechts voor 1 agrarisch bedrijf mag worden gebouwd;

- c. gebouwen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de achtergevel van een bedrijfswoning mogen worden gebouwd, dan wel op de bestaande afstand indien deze minder is;
- d. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 8 m en 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
- e. de dakhelling ten minste 15° dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 5 m te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is.

3.3.2 Kassen

Het is toegestaan om kassen te bouwen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven, waarbij:

- a. de oppervlakte ondersteunend glas niet meer mag bedragen dan 2.000 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 5 m en 8 m.

3.3.3 Bedrijfswoningen

Het is toegestaan om een bedrijfswoning te bouwen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven, waarbij:

- a. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" is toegestaan;
- b. het aantal bedrijfswoningen niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 120 m², vermeerderd met de in sub d, onder 4 toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- d. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer is;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw ten minste 30° dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling, indien deze minder is;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5 m dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand, indien deze minder is;
- g. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van hoofdgebouwen en de plangrens ten minste de bestaande afstand dient te bedragen.

3.3.4 Bijbehorende bouwwerken

Het is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen, waarbij:

- a. bijbehorende bouwwerken op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. voor bijgebouwen geldt dat deze op niet meer dan 50 m achter de voorgevelrooilijn en zijwaarts op niet meer dan 25 m afstand van de zijgevel van de bijbehorende bedrijfswoning mogen worden gebouwd, dan wel ten hoogste op de bestaande afstand indien deze meer is;
- c. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub c, onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - 1. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - 2. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - 3. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - 4. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - 5. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m d is toegestaan;

- e. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- f. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- i. een dakoverstek ten hoogste 0,5 m mag bedragen;
- j. ondergronds bouwen niet is toegestaan.

3.3.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het is toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen, waarbij:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
- c. silo's, niet zijnde mestsilo's, uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- d. per agrarisch bedrijf binnen een bouwvlak ten hoogste 1 mestsilo mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 2. de inhoud van een mestsilo mag niet meer dan 750 m³ mag bedragen;
- e. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit gelden de volgende regels:
 - 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen op een afstand van ten minste 30 m van een woning van derden te worden gebouwd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de paardenhouderij als nevenactiviteit, zoals een paardenbak, trainingsmolen en langeercirkel, mag niet meer dan 1.250 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de hoogte van een omheining mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 5. ten hoogste 4 lichtmasten ten behoeve van het verlichten van een paardenbak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen en dat het verlichtingsniveau geen hinder of overlast voor de omgeving met zich mee mag brengen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen een bouwvlak niet meer dan 10 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten een bouwvlak mag meer dan 1 m mag bedragen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

4.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 1. aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven conform de regels in artikel 8.1;
 2. hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen conform de regels in artikel 8.2;
 3. het hobbymatig houden van vee (waaronder paarden);

met de daarbij behorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. waterlopen en -partijen.

4.3 Bouwactiviteiten

4.3.1 Hoofdgebouwen

Het is toegestaan om een hoofdgebouw te bouwen, waarbij:

- a. het hoofdgebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd;
- b. het aantal woningen niet meer dan 1 mag bedragen;
- c. uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan;
- d. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- f. de dakhelling niet minder dan 30° mag bedragen.

4.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Het is toegestaan om bijbehorende bouwwerken te bouwen, waarbij:

- a. bijbehorende bouwwerken op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 1, mag 1 uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 2. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan de op grond van het bepaalde in sub c, onder 3 toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 1. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 2. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 3. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 4. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 5. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m d is toegestaan;
- d. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen dan wel de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd,

voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen indien deze meer bedraagt;

- f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen ten hoogste 3 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 6 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. een dakoverstek ten hoogste 0,5 m mag bedragen;
- i. ondergronds bouwen niet is toegestaan.

4.3.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het is toegestaan om bouwwerken geen gebouwen zijde te bouwen, waarbij:

- a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

5.1 Relatie met Omgevingsplan Hollands Kroon

Dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Valbrugweg 4-6b 't Veld is gericht op het faciliteren van de gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Valbrugweg 4-6b 't Veld en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22b) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Het is met de landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

5.2 Leeswijzer TAM-regels en Omgevingsplan Hollands Kroon

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22b van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer 22b gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage 22b gelezen worden.

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Toepassingsbereik Bouw- en gebruiksactiviteiten

Op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Valbrugweg 4-6b 't Veld zijn uitsluitend de bouw- en gebruiksactiviteiten toegestaan zoals die zijn opgenomen in deze regels.

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom verboden om zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 8 Algemene gebruiksactiviteiten

8.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

- a. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
- b. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- g. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
- h. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- i. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
- j. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel.

8.2 Bed & Breakfast

Tot een gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

- a. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
- b. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
- d. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
- f. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 9 Algemene binnenplanse omgevingplanactiviteiten

9.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Met een omgevingsvergunning staat het bevoegd gezag toe dat:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages worden verruimd tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie;
- b. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bouwen van antennes en openbare lichtmasten is toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter;
- d. maten op de locaties in hoofdstuk 2 van deze regels worden overschreden met ten hoogste 30 cm, indien sprake is van een overschrijding die het gevolg is van het aanbrengen van isolatie bij hoofdgebouwen;

mits is voldaan aan de beoordelingsregels in lid 9.2 Beoordelingsregels.

9.2 Beoordelingsregels

De in lid 9.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;
- de sociale veiligheid.

Artikel 10 Dynamische beleidsverwijzingen

10.1 Parkeervoorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de Parkeerregels Hollands Kroon 2018. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de gewijzigde regels.

10.2 Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.1 indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;
- d. onder de voorwaarde dat dit mogelijk is indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid en de verkeerssituatie ter plaatse.

10.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het omgevingsplan wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 10.1 niet in stand wordt gelaten.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken en bouwactiviteiten

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht functies en gebruiksactiviteiten

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het wijzigingsbesluit strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende tijdelijke omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.