# Mientweg 25a en b, Lutjewinkel

Goede onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving (GoFLo)

| | |
|---|---|
| **gemeente** | Hollands Kroon |
| **projectnummer** | 1560 |
| **datum** | 14 juli 2026 |

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding en doel ... 3
1.2 Ligging plangebied ... 3
1.3 Het omgevingsplan ... 4
1.4 Procedure ... 4
1.5 Leeswijzer ... 5

2 Planbeschrijving ... 6
2.1 Historie en huidige situatie ... 6
2.2 Toekomstige situatie ... 6

3 Beleid ... 9
3.1 Inleiding ... 9
3.2 Rijksbeleid ... 9
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ... 9
3.2.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) ... 9
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ... 10
3.3 Provinciaal en regionaal beleid ... 11
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022 ... 11
3.3.2 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026 ... 11
3.3.3 Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030) ... 11
3.4 Gemeentelijk beleid ... 12
3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon ... 12
3.5 Conclusie beleidskader ... 12

4 Fysieke leefomgeving ... 13
4.1 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw ... 13
4.2 Bodemkwaliteit ... 13
4.3 Water ... 14
4.4 Natuur ... 15
4.5 Geluid ... 15
4.6 Bedrijven en milieuzonering ... 16
4.7 Spuitzonering ... 17
4.8 Verkeer en parkeren ... 18
4.9 Luchtkwaliteit ... 18
4.10 Omgevingsveiligheid ... 19
4.11 Trillingen ... 19
4.12 M.e.r.-beoordeling ... 20
4.13 Gezondheid ... 20
4.14 Conclusie effecten fysieke leefomgeving ... 20

5 Uitvoerbaarheid ... 21
5.1 Financiële uitvoerbaarheid ... 21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 21

6 Belangenafweging en conclusie ... 22
6.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? ... 22
6.2 Conclusie ... 22

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Mientweg 25 te Lutjewinkel is een oude, karakteristieke stolpboerderij aanwezig met een aangrenzend stuk grasland. Momenteel staat de stolp leeg en is deze in slechte staat. Het voornemen bestaat om de stolpboerderij te renoveren en op het grasland twee vrijstaande woningen te realiseren. De bouw van deze woningen is in strijd met het omgevingsplan.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het omgevingsplan. Voor deze afwijking is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd. Een vereiste bij deze aanvraag is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met de voorliggende 'goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFlo, hierna: onderbouwing) wordt getoetst of de voorgenomen ontwikkeling daarmee in lijn is.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de dorpskern van Lutjewinkel. De begrenzing van het plangebied van de twee bouwkavels is weergegeven op afbeelding 3.1. Het betreft een deel van het kadastraal perceel Niedorp H-276.

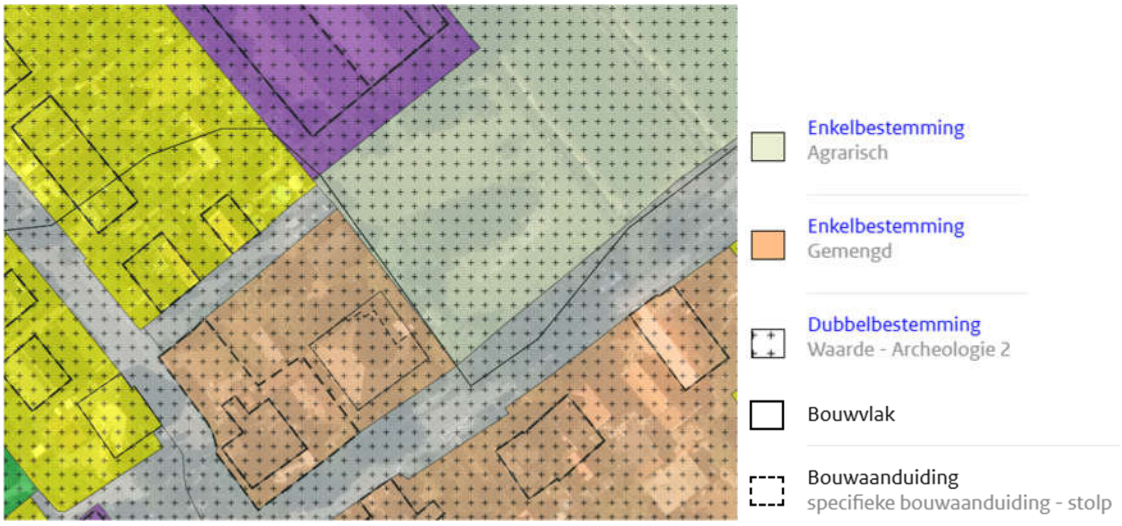



*Afbeelding 1.1: Ligging projectgebied op luchtfoto*

## 1.3 Het 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 omgevingsplan gemeente Hollands Kroon 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.

Op grond van het gemeentelijke omgevingsplan geldt voor de locatie het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'. In dit bestemmingsplan heeft de stolpboerderij met het bijbehorende erf de bestemming 'Gemengd'. De rest van het perceel is bestemd als 'Agrarisch'. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De voorgenomen woningbouw is in strijd met deze bestemming.




*Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel'*

Naast het bestemmingsplan 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel' gelden ter plaatse van het plangebied ook twee zogenaamde facetbestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' heeft betrekking op de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan. In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

## 1.4 Procedure

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen het geldend planologisch kader. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 beschikken alle gemeenten over een tijdelijk omgevingsplan. Er zijn twee mogelijkheden om medewerking te verlenen aan initiatieven die niet passend zijn binnen het omgevingsplan:

1. Wijziging van het omgevingsplan;
2. Verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Artikel 5.1, eerste lid onder a van de Omgevingswet biedt hiervoor het kader.

Er wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om buitenplans af te wijken van het omgevingsplan. De aanvraag voor de activiteit bouwen volgt in een volgende fase.

## 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het project. In de GoFlo wordt beoordeeld of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid (hoofdstuk 3) en anderzijds een beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Aan de hand van de toetsing van deze aspecten, wordt een belangenafweging gemaakt. Hieruit volgt of de beoogde activiteit aanvaardbaar is. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt afgesloten met een conclusie.

# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Historie en huidige situatie

Lutjewinkel is van oorsprong een kleine agrarische kern dat tot ontwikkeling kwam langs de Mientsloot. Het is dan ook niet verwonderlijk dat langs deze sloot de oudste bebouwing staat. Een deel daarvan is voortgekomen uit de agrarische betekenis. In de loop van de 20e eeuw is het aantal andersoortige functies zoals het wonen en horecavoorzieningen gestegen. Maar nog steeds overheerst de open bebouwingsstructuur. Als gevolg van de demping van de Mientsloot (1974) is relatief veel openbare ruimte aanwezig in het lint.

De bebouwing aan de bebouwingslinten is in de loop der tijd uitgebreid. Op diverse locaties zijn woningen vervangen of toegevoegd. Opvallend is dat er veel stolpboerderijen staan. De variatie in bouwperioden, materiaalgebruik en bouwstijlen bepalen, samen met de variatie in voorgevelrooilijnen, kaprichtingen en de inrichting van de openbare ruimte en het openbaar groen, de karakteristiek van de Mientweg.



*Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie*

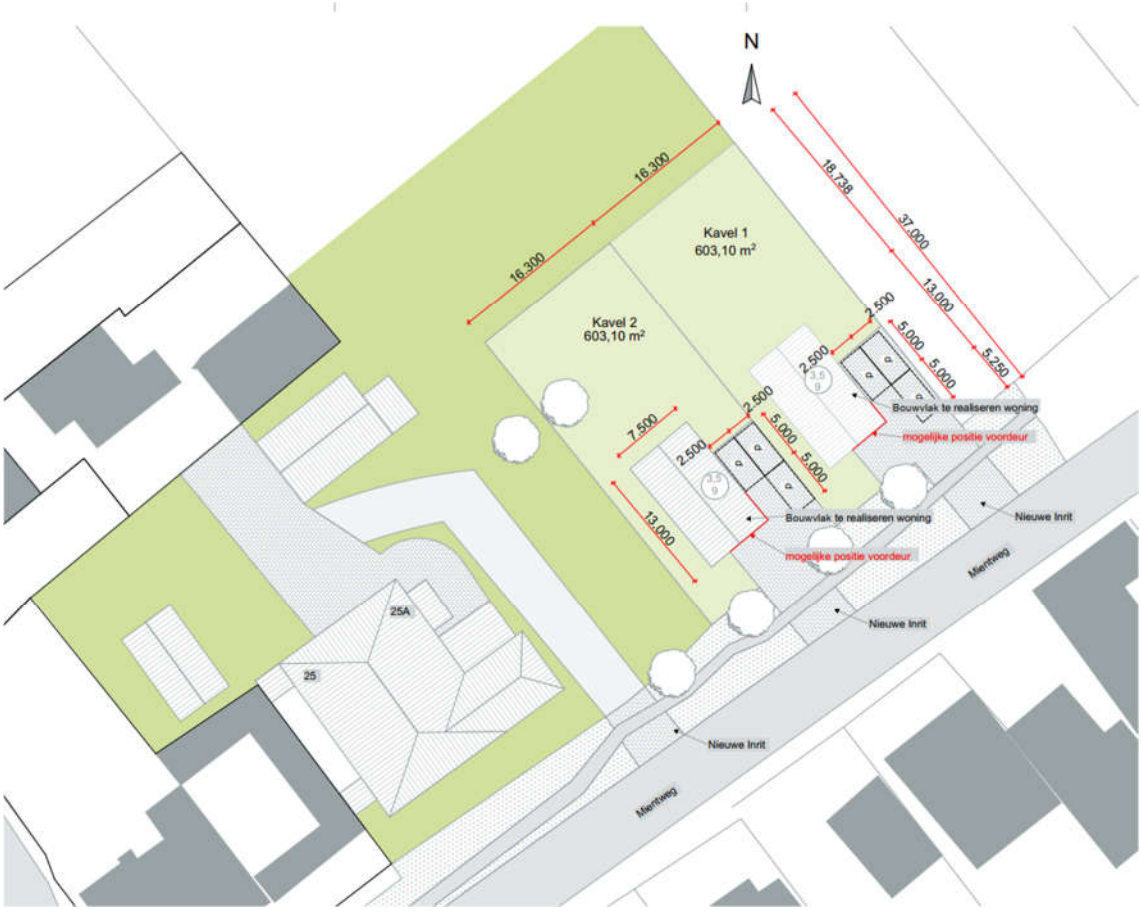
## 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om op het aangrenzende perceel naast de stolpboerderij twee woningen te realiseren in het bebouwingslint van de Mientweg. Het opvullen van deze gronden met twee nieuwe woningen zorgt voor een continuïteit in de bebouwingsstructuur langs de Mientweg. De bebouwing draagt bij aan een samenhangend straatbeeld door in de architectuur en schaal aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De ontwikkeling respecteert en behoudt het landelijke karakter van Lutjewinkel, terwijl het aansluit bij de doelstellingen van zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame ontwikkeling.

Afbeelding 2.2 toont de nieuwe situatie. Het plan leidt tot een logische en evenredige verkaveling. Er ontstaan twee woonpercelen die beide een breedte krijgen van ruim 16 meter. De kavelsloot aan de oostzijde blijft behouden. De hoofdgebouwen dienen binnen de op afbeelding

2.2 aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Beide bouwvlakken hebben een afmeting van 7,5 meter breed en 13 meter diep. De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor woonpercelen in de omgeving. Van belang is dat er niet twee identieke woningen worden gerealiseerd.

Er geldt een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden.



*Afbeelding 2.2: Situatieschets nieuwe situatie (bron: Studio S3)*

De locatie ligt in de gemeentelijke Nota Omgevingskwaliteit in een gebied met ‘bijzonder regieniveau’. In het bijzonder regieniveau geldt aanvullende aandacht voor het verbeteren van de aanwezige omgevingskwaliteit. Hier staat maatwerk centraal met extra aandacht voor omgevingskwaliteit. In dit gebied moet de ruimtelijke samenhang worden behouden, hersteld of zelfs worden versterkt. Eigentijdse invullingen zijn mogelijk binnen de aangegeven gebiedskwaliteiten en kaders. De rol van de gemeente is gericht op het sturen en begeleiden van initiatieven. Het publieke belang is groter, waardoor de gemeente een proactieve houding aanneemt en meedenkt welke kwaliteit passend is.

In de uitwerking van het plan dient rekening te worden gehouden met de volgende criteria:

*Erf en ligging*

- Zorg voor een representatieve zijde van het hoofdgebouw en groene tuin, beperk verharding;
- Parkeren gebeurt achter of naast het hoofdgebouw, niet ervoor;
- Erfafscheidingen aan de representatieve zijde d.m.v. schuttingen, hekwerk of hoogopgaand groen wordt beperkt. Voor de voorgevellijn maximaal 1 meter hoog, achter de voorgevellijn maximaal 2 meter hoog, eenduidige vormgeving en terughoudend in kleur.

*Bebouwing*

- De bebouwing is met de voorgevel georiënteerd op de openbare weg, dan wel naar de groene openbare ruimte;
- De bebouwing staat in de bestaande rooilijn;
- Maximaal één bouwlaag met kap;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt en in een afgeleide architectuur;
- Aan- en uitbouwen zijn in een afgeleide architectuur en bij voorkeur meeontworpen dan wel volgens het principe van een trendsetter.

*Detaillering, materiaal en kleurgebruik bebouwing*

- Beeldkwaliteit passend bij de naastgelegen stolpboerderij;
- Differentiatie tussen beide woningen.

De nieuwe inritten worden in verband met het voorkomen van schade aan boomwortels, uitgevoerd met de toepassing van een permavoid sandwichconstructie met open verharding en geleidebanden in combinatie met groeiplaatsverbetering.

# 3 Beleid

## 3.1 Inleiding

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.

## 3.2 Rijksbeleid

### *3.2.1 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 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

*Betekenis voor het project*

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen de kern van Lutjewinkel. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

### *3.2.2 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 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.

*Betekenis voor het project*
Er is sprake van de inbreiding van twee woningen binnen de kern van Lutjewinkel. De wijziging heeft een beperkte aard en omvang en is zonder belangrijke ruimtelijke gevolgen.

Op de specifieke milieu- en omgevingsaspecten wordt in hoofdstuk 4 ingegaan. Hierbij wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de instructieregels.

### *3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
    - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
    - als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
    - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist en;
    - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

*Planspecifiek*
Er worden twee woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

In lijn met Ladder voor duurzame verstedelijking is met de toevoeging van twee woningen op een locatie grenzend aan het bestaand stedelijk gebied, sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

## 3.3 Provinciaal en regionaal beleid

### *3.3.1 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 hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 12 februari 2026). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

*Betekenis voor het project*
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de werkingsgebieden ‘Landelijk gebied’ en ‘Beschermd landschap’. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn geen regels opgenomen waarmee de voorgenomen woningbouw in strijd is.

### *3.3.2 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in maart 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

*Betekenis voor het project*
Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig woningbouwplan op een locatie grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

### *3.3.3 Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)*

Eind 2020 hebben de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (KwK 2020-2030). Met de ondertekening van het convenant bevestigen de gemeenten de regionale samenwerking te continueren, ten bate van de woningmarkt. Een van de afspraken in het KwK 2020-2030 is het continueren van regionale afstemming van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma. De vier gemeenten maken in het KwK 2020-2030 afspraken van welk basisscenario wat betreft aantal woningen de gemeenten uit gaan.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

*Betekenis voor het project*
Het onderhavige project geeft invulling aan de woningbehoefte. Regionaal is afgesproken dat kleinschalige woningbouwplannen (<11 woningen) niet afzonderlijk afgestemd hoeven te worden.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### *3.4.1 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.

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente zich houdt aan de regionale kaders om de kwantiteit en kwaliteit van woningbouw te waarborgen. De regionale kaders zijn opgenomen in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) 2020-2030.

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

*Betekenis voor het project*
De toevoeging van twee woningen aan het bebouwingslint van de Mientweg draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte en is op deze locatie binnen de kern van Lutjewinkel ruimtelijk aanvaardbaar. De ontwikkeling respecteert en behoudt het landelijke karakter van Lutjewinkel. Het plan is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

## 3.5 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 Fysieke leefomgeving

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 wordt 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, landschap en stedenbouw

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*
Met de herontwikkeling van de locatie wordt aangesloten bij de aanwezige cultuurhistorische waarden. Sloop van de boerderij zou afbreuk doen aan het historisch karakter van Lutjewinkel. De boerderij blijft behouden en met de opbrengst van de twee bouwkavels kan de boerderij worden verbouwd en in oorspronkelijke staat worden hersteld.

Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm. Deze verstoringsnorm wordt met twee woningen overschreden. De gemeente Hollands Kroon vraagt advies aan Archeologie West-Friesland over de uitvoering van archeologisch onderzoek.

## 4.2 Bodemkwaliteit

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (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*
Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd[1]. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, cadmium, kwik en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond.

In de gedempte watergangen zijn geen afwijkende lagen/bodemvreemde materialen aangetoond, vermoedelijk is de gedempte watergang gedempt middels gebiedseigen grond.

In de diepe boring ter plaatse van het voormalige pad zijn geen afwijkende lagen/bodemvreemde materialen aangetoond.

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

Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen nieuwbouw.

## 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 het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

<u>Waterkwantiteit</u>
Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats van circa 500 m². Bij een toename aan verharding van meer dan 230 m² is watercompensatie vereist. Watercompensatie vindt plaats in de vorm van een plaatselijke verbreding van een watergang danwel via alternatieve watercompensatie in de vorm van een wadi of infiltratievoorzieningen in de tuin. Ten behoeve van de aanvraag watervergunning zal dit nader worden uitgewerkt.

<u>Waterkwaliteit en riolering</u>
Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en afgekoppeld van het afvalwater. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

[1] Verkennend bodemonderzoek locatie naast Mientweg 25 t Lutjewinkel, Bodembemonstering BV, 27 maart 2026

## 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
Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Gezien de grote 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.

De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw- en de ingebruikname van maximaal 11 woningen, deze berekeningen zijn geprojecteerd op een stikstofkaart. Hieruit volgt dat voor de nieuwbouw van twee woningen op deze locatie geen projectspecifieke berekening is vereist. Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de landelijke wetgeving omtrent gasloos te bouwen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing of in de directe omgeving van het Beschermd Landschap waarin het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied is opgenomen.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming
Het plangebied bestaat uit kort gemaaid gras. De locatie biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de natuurwetgeving geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht.

Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie
Vanuit de natuurwet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

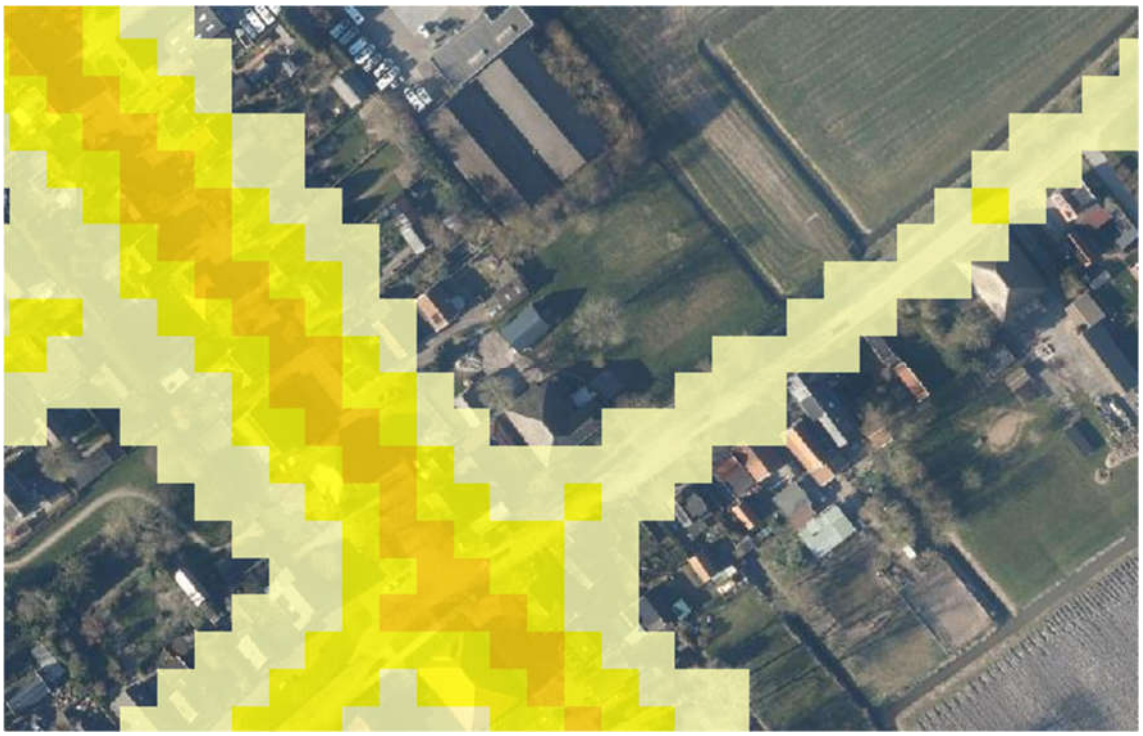
## 4.5 Geluid

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*
In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies geldt voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom een standaardwaarde van 53 dB Lden en een maximale waarde van 70 dB Lden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend gemeentewegen met een maximum snelheid van 30 km/uur aanwezig. Hiervoor geldt een geluidaandachtsgebied van 100 meter. Op grond van het Bkl hoeft het geluid van een weg niet te worden onderzocht wanneer de verkeersintensiteit lager is dan 2.500 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Voor de straten Mientweg en Weereweg geldt een lagere verkeersintensiteit.

De geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) geeft de indicatieve geluidbelasting weer op de locatie. De kaart geeft aan dat de indicatieve geluidbelasting ter plaatse van de woonblokken lager is dan 50 dB. Er wordt ruimschoots voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Het aspect wegverkeerslawaai staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.



*Afbeelding 4.1: Geluidbelasting wegverkeer (bron: www.atlasleefomgeving.nl)*

De nieuwe woningen moeten voldoen aan de in het Bkl voorschreven eisen voor de minimale geluidwering.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het omgevingsbeleid 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 woningen 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 nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' (2024) werkt niet meer met vaste richtafstanden per milieucategorie, maar met het begrip gebruiksruimte voor geluid en geur. Daarmee wordt beoogd om ruimte efficiënter te benutten en beter aan te sluiten op de systematiek van de Omgevingswet. Deze aanpak is in de praktijk vooral geschikt voor grootschalige, nieuwe gebiedsontwikkelingen. Voor bestaande gebieden en kleinschalige ontwikkelingen blijft de vertrouwde systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) het meest werkbaar. Zeker in situaties waarin de gemeente nog niet over een nieuw, actueel omgevingsplan beschikt zoals in de situatie van de gemeente Hollands Kroon nog het geval is.

Het plangebied ligt binnen de kern van Lutjewinkel. Er is in de omgeving sprake van woonfuncties, gemengde bestemmingen, bedrijfsfuncties en agrarische gronden. Daardoor is de omgeving te beschouwen als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden zoals deze in de VNG-brochure worden gehanteerd met één afstandsstap worden verlaagd.

Tennishal/Caravanstalling
Ten noorden van de locatie is een voormalige tennishal aanwezig. Het bedrijfsgebouw is thans in gebruik als caravanstalling. De richtafstand van een tennishal bedraagt 30 meter tot woningen. Er zijn ook categorie maximaal categorie 2 bedrijven toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

De woningen worden gerealiseerd op circa 40 meter van het bedrijfsgebouw. De tuinen liggen deels binnen de richtafstand van 30 meter. De kans dat het gebouw opnieuw in gebruik wordt genomen als tennishal is niet aannemelijk. De eigenaar heeft plannen voor woningbouw op deze gronden

## 4.7 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*
In de omgeving van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Om die reden is onderzoek uitgevoerd naar spuitzonering[2].

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.

Binnen 50 meter van het plangebied zijn meerdere percelen aanwezig met een agrarische bestemming. Gelet op de beperkte breedte van het perceel Niedorp H-275 en de zuidzijde van de percelen Niedorp H-216 en H-219 is de teelt van gewassen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier niet van toepassing. Dit is door beide eigenaren bevestigd. Teelt van gewassen vindt plaats op meer dan 40 meter afstand van het plangebied.

Ten behoeve van de beoordeling is het volgende van belang:
- Er is geen wettelijk kader waarin een afstand wordt gereguleerd tussen gevoelige functies ten behoeve van het verblijf van mensen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De richtafstand van 50 meter heeft zijn oorsprong in het Streekplan 1996 van de Provincie Gelderland en is om die reden al bijna 30 jaar oud;

[2] Onderzoek spuitzonering Mientweg 25 Lutjewinkel, DNS Planvorming BV, 14 juli 2026

- Ten tijde van het beleid gold er een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Inmiddels geldt de verplichting om bij het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen een techniek toe te passen die een driftreductie bereikt van ten minste 75%;
- Op basis van het destijds geldende beleid en uit jurisprudentie wordt duidelijk dat de 50 meter richtafstand voortkomt uit de teelt in boomgaarden en fruitteelt waarbij sprake is van opwaartse of zijwaartse bespuitingen in de open lucht;
- De percelen Niedorp H-217 en H-218 zijn in eigendom bij een veehouderij. Er is sprake van grasland;
- De percelen Niedorp H-216 en H-219 zijn in eigendom bij dezelfde eigenaar. Er is hier sprake van wisselteelt in de vorm van grasland, bollenteelt en akkerbouw;
- De percelen Niedorp H-216, H-217, H-218 en H-219 hebben de provinciale status 'Beschermd landschap'. Teelt van opgaande gewassen is in strijd met de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap. De maximale planologische mogelijkheden zijn daarom beperkt tot teelt waarbij alleen neerwaarts wordt gespoten. Deze spuittechniek wijkt af van de maatgevende zij- en opwaartse spuittechniek, zoals die wordt toegepast bij fruit- en boomteelt;
- Tussen de percelen H-275 en H-219 en de percelen H-216 en H-217 is een watergang aanwezig. Volgens het Bal mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen.
- De overheersende windrichting wordt als gunstig beschouwd;
- Ter plaatse van de noordoostgrens van het perceel H-276 wordt een jaarrond groenblijvende haag van minimaal 2 meter hoog aangeplant. Met deze maatregel worden er verbeteringen aangebracht om de drift van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in het plangebied te beperken.

Gelet op de locatiespecifieke omstandigheden is de conclusie dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ondanks de ligging binnen de 50 meter richtafstand geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief. De aanwezige afstand van 40 meter in combinatie met de te nemen maatregel in de vorm van de aan te planten haag, wordt als aanvaardbaar beschouwd. Met het initiatief is sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

## 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*
De bijdrage aan de verkeersintensiteit is met de toevoeging van twee woningen zeer beperkt. De twee nieuwe woningen worden via aparte in-/uitritten ontsloten op de Mientweg. De bomen langs de Mientweg kunnen behouden blijven. Met de toepassing van een permavoid sandwich constructie bij de inritten zal de worteldruk worden verminderd.

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018 vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers 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. Er moet rekening worden gehouden met minimaal 2 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is rekening gehouden met het gebiedstype 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Er worden per woning 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

## 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.

*Betekenis voor het project*
Er is sprake van de nieuwbouw van twee woningen. Het betreft gasloze woningen. Het project draagt nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## 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*
Het plangebied ligt niet binnen een aandachtsgebied voor omgevingsveiligheid. Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen gebruikswijziging.

## 4.11 Trillingen

Voor de beoordeling van trillingen is in Nederland geen wetgeving van toepassing. Wel heeft de SBR (Stichting Bouwresearch) richtlijnen uitgebracht op het gebied van trillingen (meet- en beoordelingsrichtlijnen). Dit zijn landelijk geaccepteerde richtlijnen voor het meten en beoordelen van trillingen in gebouwen.

*Betekenis voor het project*
De locatie ligt niet in de nabijheid van functies die trillingshinder kunnen veroorzaken.

## 4.12 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*
Met de bouw van twee woningen op een locatie grenzend aan het bestaand stedelijk gebied, is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

## 4.13 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.

## 4.14 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 Financiële uitvoerbaarheid

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van nadeelcompensatie. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De directe buren zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 8 weken.

# 6 Belangenafweging en conclusie

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

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook ‘beleidskader Rijk en provincie’, hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - 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 (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) 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.