omgevingsvergunning

Wieringerwerf Oosterterpweg eerste fase bopa-onderbouwing, ontwikkelfase 1

Hollands Kroon

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM	16-9-2026
PROJECT	Oosterterpweg fase 1
PROJECTLEIDER	[redacted]
OPDRACHTGEVER	Rijksvastgoedbedrijf
PROJECTNUMMER	20260523
AUTEUR	[redacted]

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Onderbouwing		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectlocatie	6
1.3	Te doorlopen vergunningprocedure	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	**Beschrijving van het project en zijn omgeving**	**10**
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	16
2.3	Juridische activiteiten	24
2.4	Milieueffectrapportage	25
Hoofdstuk 3	**Participatie**	**27**
3.1	Participatie omgeving	27
3.2	Reacties ketenpartners op bopa	27
3.3	Bindend adviesrecht	28
Hoofdstuk 4	**Beleidskader en toetsing daaraan**	**29**
4.1	Rijk	29
4.2	Provincie	30
4.3	Regio	31
4.4	Gemeente	32
Hoofdstuk 5	**Beoordelingsregels waaronder instructieregels**	**35**
5.1	Inleiding	35
5.2	Waarborgen van de veiligheid	40
5.3	Beschermen van de waterbelangen	44
5.4	Kwaliteit van de buitenlucht	46
5.5	Geluid door activiteiten	47
5.6	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	49
5.7	Slagschaduw van windturbines	53
5.8	Bodemkwaliteit	56
5.9	Geur	57
5.10	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel	

erfgoed		59
5.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	61
5.12	Mobiliteit en parkeren	67
5.13	Ecologie: gebiedsbescherming	74
5.14	Ecologie: soortenbescherming	76
5.15	Spuitzones	77
5.16	Duurzaamheid en klimaatadapatie	78
5.17	Gezondheid	80
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**83**
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	83
6.2	Kostenverhaal	83
Hoofdstuk 7	**Evenwichtige toedeling van functies aan locaties**	**84**
7.1	Voorschriften	84
7.2	Conclusie	86

Onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Zowel landelijk als regionaal is er een grote behoefte om de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. De gemeente Hollands Kroon zet daarom sterk in op woningbouw. In 2024 zijn de gemeente en het
Rijksvastgoedbedrijf een samenwerkingsovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van drie percelen aan de Oosterterpweg in Wieringerwerf. Eind 2025 is de Nota van Uitgangspunten voor de gehele gebiedsontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad, waarin de ontwikkeling onderverdeeld is in 3 fasen. Medio februari 2026 zijn zowel het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 1) als het beeldkwaliteitsplan (zie Bijlage 2) voor ontwikkelfase 1 vastgesteld door de gemeenteraad. De volgende stap is het planologisch mogelijk maken van ontwikkelfase 1 van de ontwikkeling.

De ontwikkeling van ontwikkelfase 1 ziet op de bouw van 300-320 woningen, waarvan op woningaantallen 25% sociaal, 35% middelduur en 40% vrije sector betreft. Daarnaast wordt er 1.500 m² bvo aan voorzieningen mogelijk gemaakt. Verder ziet de ontwikkeling op de realisatie van de eerste fase van het Slenkenpark.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan van gemeente Hollands Kroon, omdat de gronden 'Agrarisch' bestemd zijn. De beoogde activiteiten zijn hiermee in strijd. Er wordt daarom afgeweken van het omgevingsplan door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: bopa). Daarbij wordt gebruik gemaakt van artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), ook wel bekend als de 'gefaseerde bopa'. Voorliggend document voorziet in de onderbouwing van het planologische basisbesluit voor de eerste fase bopa.

1.2 Ligging projectlocatie

De projectlocatie ligt in het noordoostelijk deel van de gemeente Hollands Kroon, ten oosten van de kern Wieringerwerf. De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1.1.1 en figuur 1.1.2.



Figuur 1.1.1 Ligging projectlocatie in Hollands Kroon



Figuur 1.1.2 Ligging projectlocatie in Wieringerwerf

De ontwikkeling van ontwikkelfase 1 heeft betrekking op de percelen 4710, 4711 en 4723, sectie I, van de kadastrale gemeente Wieringermeer (zie figuur 1.1.3).



Figuur 1.1.3 Kadastrale percelen projectlocatie

1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) is een omgevingsplanactiviteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan. Het bevoegd gezag beoordeelt de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een bopa op basis van de regels zoals opgenomen in paragraaf 8.1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In deze regels is onder andere bepaald dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Getoetst wordt onder andere aan de instructieregels van het Rijk en de provincie. In dit geval is het college van burgemeester en wethouders (B&W) het bevoegd gezag.

Procedure

Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure uitgangspunt voor de bopa en de uitgebreide procedure een uitzondering. De uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals geregeld in Afdeling 3.4 van de Awb, is van toepassing als:

- het gaat om één van de gevallen zoals genoemd in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit;
- het gaat om een activiteit die aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving, waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben;
- de aanvrager heeft verzocht om of ingestemd heeft met het toepassen van de uitgebreide procedure (artikel 16.65 van de Omgevingswet).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt de reguliere procedure doorlopen.

Gefaseerde bopa

In het geval van de gefaseerde bopa is in ieder geval sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan

locaties voor zover de activiteit niet in strijd is met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit is geregeld in artikel 12.27a van het Bkl. Van dit artikel kan, voorzover nu bekend, tot 2032 gebruik worden gemaakt. Op basis van dit artikel is het mogelijk om eerst een planologisch basisbesluit te nemen. Door middel van dit besluit wordt afgeweken van de in het omgevingsplan opgenomen gebruiksmogelijkheden van de projectlocatie en omgevingsvergunningplichtige aanlegactiviteiten in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: eerste fase bopa). Op grond van dit besluit kan een vervolgbesluit worden genomen, in de vorm van een omgevingsvergunning bopa voor bijvoorbeeld de ruimtelijke bouwactiviteit (hierna: opvolgende bopa).

Voorliggende bopa-onderbouwing ziet op de onderbouwing van de omgevingsvergunning voor de eerste fase bopa.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie, welke activiteiten strijdig zijn en wordt ingegaan op milieueffectrapportage. Hoofdstuk 3 beschrijft hoe participatie heeft plaatsgevonden. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 4 het project getoetst aan het relevante beleidskader. In Hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante thema's van de fysieke leefomgeving. Hierbij wordt het project beoordeeld op basis van de relevante beoordelingsregels en de relevante aspecten in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In Hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid van het project beoordeeld. Tot slot wordt in Hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

In de huidige situatie is de projectlocatie volledig in gebruik voor akkerbouw. Binnen de projectgrenzen zijn daarnaast enkele sloten aanwezig. Het betreft noord-zuid georiënteerde sloten die een scheiding vormen tussen de percelen 4710 en 4723 en tussen 4711 en 4723. Daarnaast vormt één van de sloten de oostelijke begrenzing van de projectlocatie. Zie figuur 2.1.1.



Figuur 2.1.1 Feitelijke situatie projectlocatie

Omgeving projectlocatie

Directe omgeving

De projectlocatie wordt aan de noordzijde deels begrensd door de buurt 'Oosterterp en Zuiderpark' en deels door perceel 4724. Dit perceel maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling 'Oosterterpweg' en betreft een deel van ontwikkelfase 2 van de ontwikkeling. Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door perceel 4477, dat eveneens onderdeel is van de gebiedsontwikkeling. Het noordelijk deel hiervan behoort tot ontwikkelfase 2, terwijl het zuidelijke, aangrenzende deel onderdeel is van ontwikkelfase 3 van de ontwikkeling.

Aan de zuidzijde wordt de projectlocatie begrensd door de Oosterterpweg en het woonperceel aan Oosterterpweg 1. Aan de westzijde grenst de locatie aan de buurt 'Oosterterp en Zuiderpark' en aan perceel 4712.

Voor perceel 4712 hebben Woningcorporatie Wooncompagnie en de gemeente Hollands Kroon in maart 2026 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 56 woningen. Deze ontwikkeling volgt op de voorliggende omgevingsvergunning. Om die reden is deze ontwikkeling buiten beschouwing gelaten in voorliggende onderbouwing.



Figuur 2.1.2 Directe omgeving projectlocatie

Overige omgeving

In oostelijke en zuidelijke richting wordt de omgeving van de projectlocatie voornamelijk gekenmerkt door akkerbouwgronden. In noordelijke en westelijke richting wordt de omgeving vooral bepaald door de kern Wieringerwerf. Daarnaast loopt ten westen van de projectlocatie de A7, die in noordelijke richting aansluit op de Afsluitdijk en in zuidelijke richting richting Zaandam voert. Ten zuidwesten van de projectlocatie, langs de A7, bevindt zich een gezoneerd industriegebied.



Figuur 2.1.3 Omgeving projectlocatie

2.1.2 Regels omgevingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenoemde tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit zijn onder het voorheen geldende recht genomen besluiten die door de gemeente in één voor het gehele gemeentelijk grondgebied geldend omgevingsplan moeten worden verwerkt. Het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' bestaat voor de projectlocatie uit:

Bestemmingsplannen:

- Buitengebied 2009 (vastgesteld 17-10-2011)
- Bestemmingsplan Parkeren en Wonen (vastgesteld 4-10-2018)
- facetplan - logies (vastgesteld 16-9-2021)
- Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening (vastgesteld 6-11-2024)

Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan

Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan behoren de gemeentelijke geurverordening, verordening afvoer regen- en grondwater, de erfgoedverordening (v.w.b. archeologische monumentenzorg) en bodemkwaliteitskaarten, als de gemeente dergelijke verordeningen heeft vastgesteld. In dit geval is van toepassing:

- Verordening fysieke leefomgeving (geldend van 10-2-2026 t/m heden)

Er zijn geen strijdigheden met de Verordening fysieke leefomgeving

Bruidsschat

Onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan is de Bruidsschat. In de Bruidsschat zijn regels opgenomen die relevant kunnen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. Deze regels werden voorheen gesteld op

Rijksniveau. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden deze regels gesteld op gemeentelijk niveau. In de Bruidsschat zijn o.a. voorrangsbepalingen opgenomen, het overgangsrecht, regels over bouwwerken, open erven en terreinen en regels over milieubelastende activiteiten.

Het project is in strijd met de in het tijdelijk deel van het omgevingsplan opgenomen bestemmingsplannen (zie hieronder) en daarom niet meer aan de Bruidsschat getoetst.

Relevante regels omgevingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening' i.c.m. 'Buitengebied 2009'

Voor deze locatie gelden binnen het omgevingsplan onder andere de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Wieringermeer 2009, eerste partiële herziening' (vastgesteld 6-11-2024). Deze partiële herziening voorziet enkel in regels en past de locaties van de bestemmingen 'Buitengebied 2009' (vastgesteld 17-10-2011) toe. Figuur 2.1.4 geeft een uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' weer.



Figuur 2.1.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'

Binnen de grenzen van de projectlocatie zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Ook kent het westelijke deel van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie'. Daarnaast gelden voor de gehele projectlocatie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied' en 'vrijwaringszone - radar'. De bestemmingsomschrijving uit de artikelen die op deze bestemmingen van toepassing is, is hieronder opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden agrarisch bedrijf en daarbij behorende bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met:
   1. Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven, mits:
      - 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;
      - 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;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
      - het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
      - 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;
      - degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
      - er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
      - er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
      - buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.
   2. hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:
      - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
      - permanente bewoning niet is toegestaan;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
      - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
      - het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
      - het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.
b. teeltondersteunend glas;
c. bestaande intensieve veehouderij als nevenactiviteit;
d. infrastructurele voorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. ten hoogste 1 paardenbak per agrarisch bouwperceel;
g. aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven;
h. aan de functie als bedoeld onder a gebonden horeca (kantine, foyer en dergelijke);
i. het oprichten en ingebruiknemen van een biomassainrichting voor eigen gebruik;
j. een gronddepot ten behoeve van het versterken van de dijk, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';

met de daarbij behorende:

k. gebouwen;
l. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
m. aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen;
n. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
o. groenvoorzieningen;
p. erfontsluitingspaden;
q. bruggen;
r. waterlopen en waterbergingen;

met daaraan ondergeschikt:

s. detailhandel ten behoeve van lokaal vervaardigde agrarische producten;
t. extensieve dagrecreatie

Artikel 21 Waarde - Geomorfologie

21.1 Bestemmingsomschrijving

21.1.1

De voor Waarde - Geomorfologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van geomorfologische waarden.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - laagvlieggebied' geldt een laagvliegroute voor straaljagers en helikopters.

27.3 Vrijwaringszone - radar

27.3.1 Aanduidingsomschrijving

a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 89 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen;
b. Het verbod zoals bedoeld onder a. geldt niet voor bouwwerken welke op het moment van inwerking treden van dit bestemmingsplan reeds een hoogte hebben van meer dan 89 m boven NAP en welke niet worden verhoogd.

27.3.2 Afwijken

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.3.1 onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed;
b. voorafgaand aan de beslissing omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te zijn ingewonnen van het Ministerie van Defensie en Luchtverkeersleiding Nederland.

2.2 Toekomstige situatie

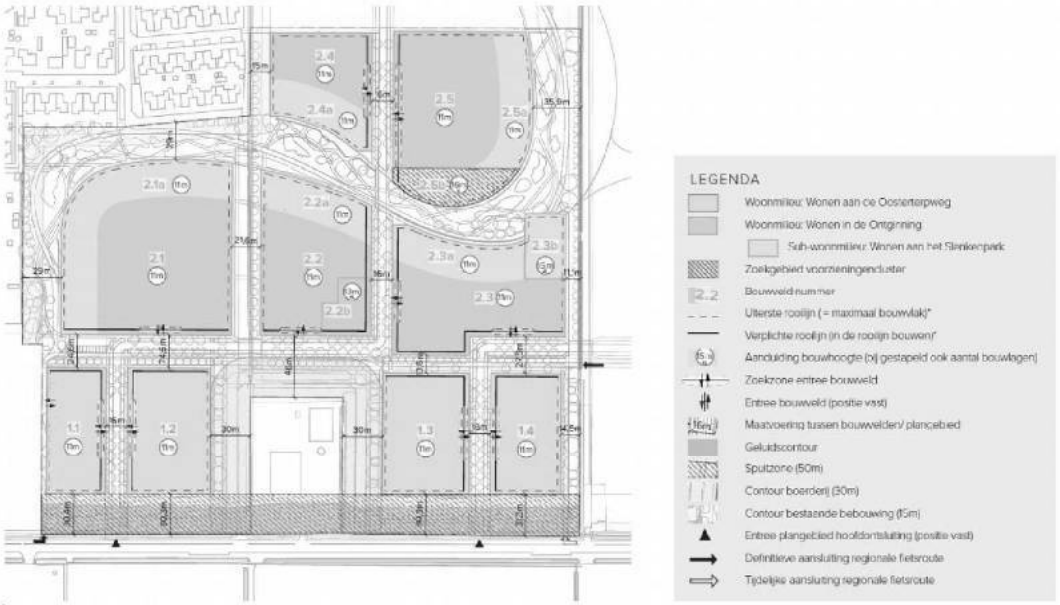
2.2.1 Ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling ziet op de realisatie van 300-320 woningen, waarvan op aantallen woningen 25% sociaal, 35% middelduur en 40% vrije sector betreft. Daarnaast wordt er 1.500 m² bvo aan voorzieningen gerealiseerd. Verder wordt het eerste deel van een groot park gerealiseerd: het Slenkenpark.

Op basis van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kunnen aantallen of percentages voor specifieke woningbouwcategorieën worden vastgelegd. Voor de categorie sociale huurwoningen wordt van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Daartoe wordt aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift verbonden waarin is vastgelegd dat minimaal 25% van het totale aantal woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Daarnaast wordt voorgeschreven dat deze woningen gedurende een periode van ten minste 25 jaar als sociale huurwoning in stand worden gehouden.

Er wordt nog geen concrete aanvraag ingediend waarin de ontwikkeling tot op detail is uitgewerkt. De ruimtelijke bouwactiviteit wordt daarom nog niet aangevraagd. Wel is de beoogde ontwikkeling op hoofdlijnen zodanig duidelijk dat de gebruikswijziging, het bouwrijp maken en benodigde aanlegvergunningen door middel van een planologisch basisbesluit kunnen worden aangevraagd. De exacte ligging van de woningen en voorzieningen staat nog niet vast. Als uitgangspunt voor de onderzoeken die de basis vormen voor de beoordeling van deze bopa zijn bouwvelden bepaald in de vorm van een Bouwregelkaart (zie figuur 2.2.1 en Bijlage 3).

Op deze kaart is per bouwveld bepaald wat de maximale bouwhoogte is, waar gestapelde bouw is toegestaan en hoeveel bouwlagen daarbij mogelijk zijn. Daarnaast zijn de verplichte en uiterste rooilijnen aangegeven, evenals de locaties waar voorzieningen zijn toegestaan, de ligging van de verschillende woonmilieus en de positie van de (zoekgebieden van de) entrees van de bouwvelden. Zie ook paragraaf 2.2.2 Bouwvelden en 2.2.3 Woonmilieus.



Figuur 2.2.1 Bouwregelkaart

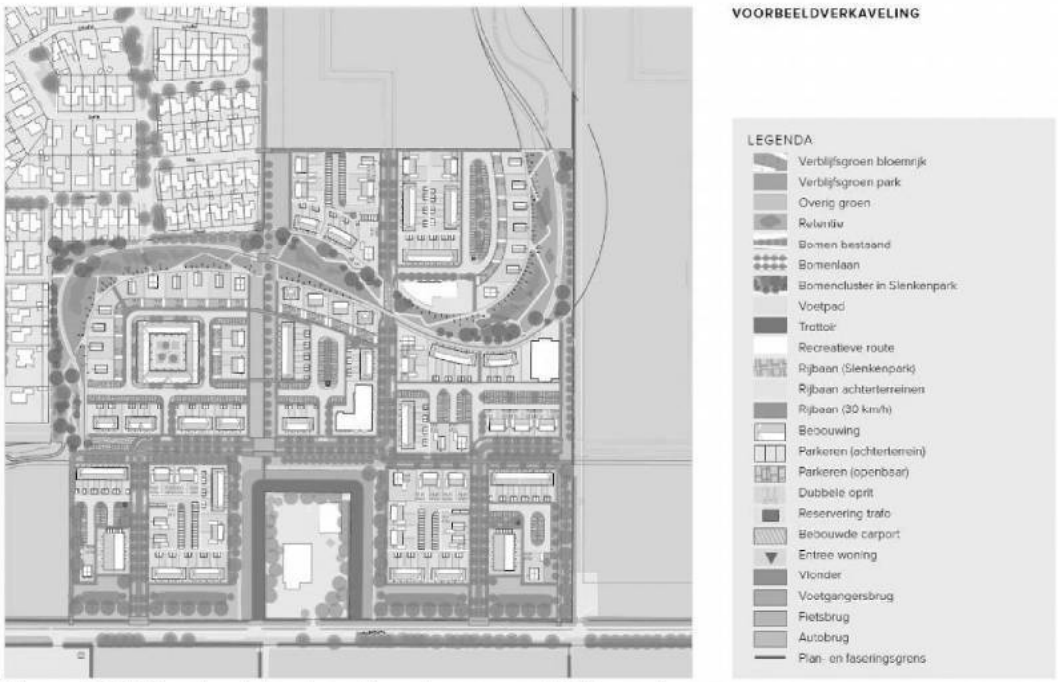
Daarnaast zijn voor de inrichting van de openbare ruimte inrichtingsregels in de vorm van een kaart gemaakt, zie figuur 2.2.2. Deze kaart en bijbehorende legenda, de toelichting hierop zijn ook opgenomen in Bijlage 4.



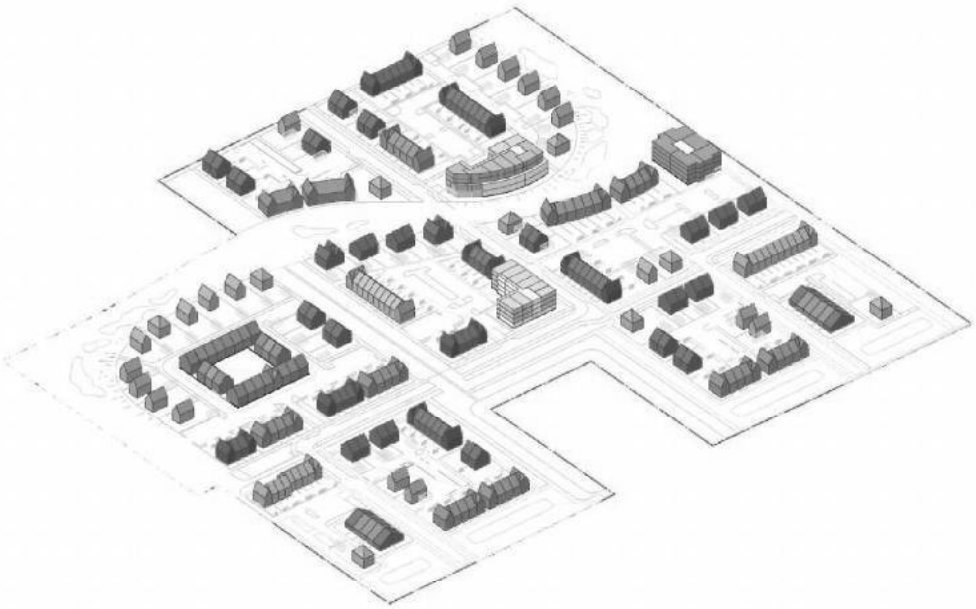
Figuur 2.2.2 Inrichtingsregels openbare ruimte

<u>Voorbeeldverkaveling</u>

Op basis van de Bouwregelkaart en de inrichtingsregels van de openbare ruimte is een voorbeeldverkaveling opgesteld (zie figuren 2.2.2 en 2.2.3), waarin realisatie van het maximale aantal van 320 woningen mogelijk is gemaakt. De aanvraag van de 2e fase bopa waarmee de omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit kan worden vergund kan een afwijkende verkaveling bevatten maar moet voldoen aan de uitgangspunten van de 1e fase bopa waarmee de omgevingsvergunning voor het planologisch basisbesluit kan worden vergund.



Figuur 2.2.2 Voorbeeldverkaveling plattegrond 305 woningen

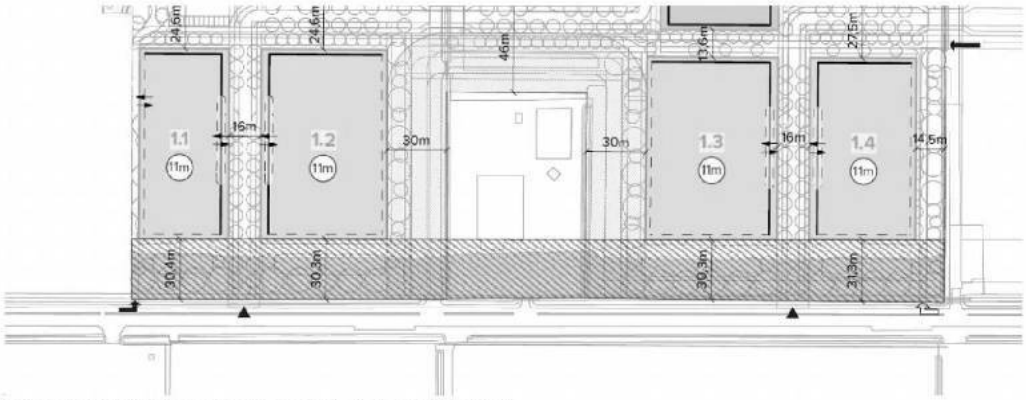


Figuur 2.2.3 Voorbeeldverkaveling isometrie 320 woningen

2.2.2 Bouwvelden

Wonen aan de Oosterterpweg (1.1, 1.2, 1.3 en 1.4)

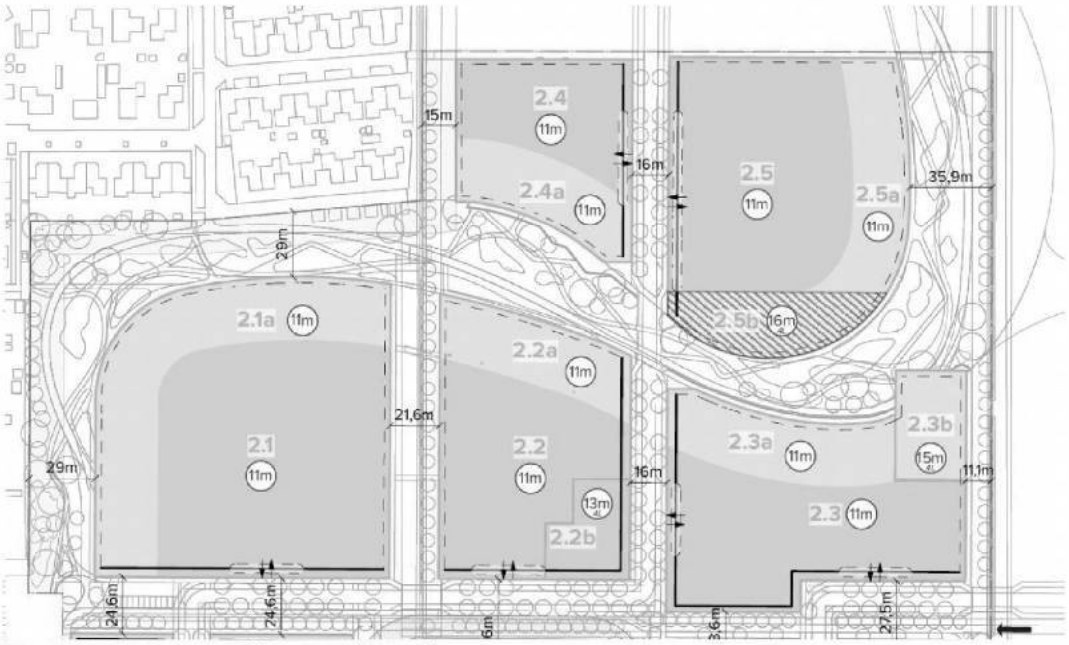
De betreffende bouwvelden zijn gesitueerd aan de zuidzijde van de pojectlocatie, nabij de Oosterterpweg. Voor deze bouwvelden geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en is gestapelde woningbouw niet toegestaan. De bouwvelden zijn aangewezen met het woonmilieu 'Wonen aan de Oosterterpweg'.



Figuur 2.2.4 Bouwvelden 1.1, 1.2, 1.3 en 1.4

Wonen in de Ontginning (2.1, 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5)

De bouwvelden zijn gesitueerd in de noordelijke helft van de projectlocatie. Voor deze bouwvelden geldt eveneens een maximale bouwhoogte van 11 meter en is gestapelde bebouwing niet toegestaan. De bouwvelden zijn aangewezen met het woonmilieu 'Wonen in de Ontginning'.



Figuur 2.2.5 Bouwvelden 2.1 t/m 2.5b

Wonen aan het Slenkenpark (2.1a, 2.2a, 2.3a, 2.4a en 2.5a)

De betreffende bouwvelden liggen aan het Slenkenpark en zijn hierop georiënteerd. Voor deze bouwvelden geldt eveneens een maximale bouwhoogte van 11 meter en is gestapelde bebouwing niet toegestaan. De bouwvelden zijn aangewezen met het woonmilieu 'Wonen aan het Slenkenpark'.

Bouwveld 2.2b

Het betreffende bouwveld is afwijkend van de andere bouwvelden. Zo is het ter plaatse toegestaan om gestapelde bebouwing te realiseren tot 13 meter hoog en met maximaal 4 bouwlagen. Het bouwveld is aangewezen met het woonmilieu 'Wonen in de Ontginning'.

Bouwveld 2.3b

Ook dit bouwveld wijkt af van de overige bouwvelden. Ter plaatse is het toegestaan om gestapelde bebouwing te realiseren tot een maximale bouwhoogte van 15 meter en met maximaal 4 bouwlagen. Het bouwveld is aangewezen met het woonmilieu 'Wonen aan het Slenkenpark'.

Bouwveld 2.5b

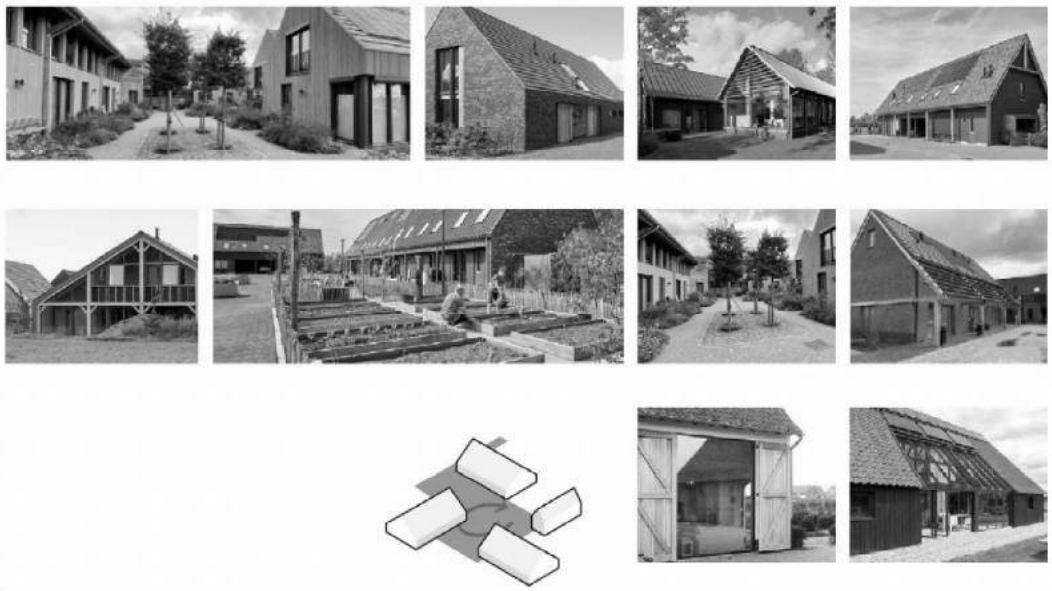
Ter plaatse van bouwveld 2.5b zijn, naast woningen, ook voorzieningen toegestaan. Het betreft maximaal 150 m² bvo aan kleinschalige horeca en 1.350 m² bvo aan maatschappelijke (dienstverlenende) voorzieningen. De horecavoorziening beschikt daarnaast over een terras van maximaal 50 m². De horeca ter plaatse betreft een horeca waarbij de bereiding en consumptie van etenswaren hoofdzakelijk op locatie plaatsvinden, zoals een restaurant zonder bezorg- of afhaalservice, bistro, crêperie, lunchroom, koffie- of theehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie of een vergelijkbare functie, mits deze eenzelfde of lichtere milieubelasting heeft. Daarnaast is gestapelde bebouwing toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 16 meter en met maximaal vier bouwlagen. Het bouwveld is aangewezen met het woonmilieu 'Wonen aan het Slenkenpark'.

2.2.3 Woonmilieus

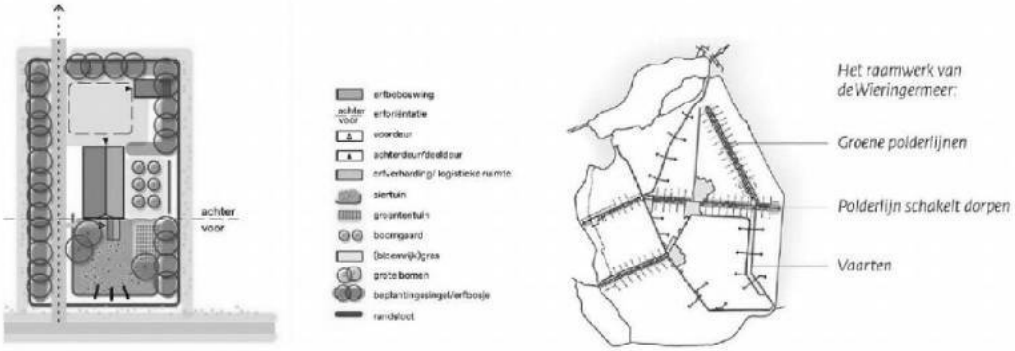
Door middel van het stedenbouwkundig plan voor ontwikkelfase 1 zijn er meerdere woonmilieu's vastgesteld voor Oosterterpweg.

<u>Wonen aan de Oosterterpweg</u>

De Oosterterpweg ligt op een duidelijke polderlijn, een ontginningsstructuur die de dorpen Wieringerwerf en Kreileroord verbindt. Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moet een dergelijke lijn herkenbaar en beleefbaar blijven als landschappelijke drager. De nieuwe woonvelden langs de weg sluiten daarom aan bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap. Daarnaast zijn binnen de nieuwe ontwikkeling ook zichtlijnen naar het open landschap van belang om de openheid te kunnen versterken.



Figuur 2.2.6 Referentiebeelden 'Wonen aan de Oosterterpweg'



Hoofdopzet erven in de Wieringermeerpolder (bron: Ervenboek Hollands Kroon)

Uit: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Prachtlandschap Noord-Holland 2018

Figuur 2.2.7 Hoofdopzet erven in Wieringermeerpolder en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Wonen in de Ontginning

De gebieden die worden opgespannen tussen de woonsfeer langs het Slenkenpark en de woonsfeer langs de Oosterterpweg worden ingericht op basis van de lange lijnen van het poldergrid. Hierbij wordt de verkleinde menselijke maat van de ontginningsstructuur als uitgangspunt gehanteerd.

Woningen kunnen met hun voor- achter- of zijkant aan de polderlijnen liggen. Polderlijnen met daaraan grenzend voorkanten van woningen, fungeren als plek voor de bewoners om te spelen en te verblijven. Polderlijnen met daaraan grenzend achterkanten van woningen hebben meer een privékarakter. De overgang van de achtertuinen naar het water is geleidelijk vormgegeven met groene erfafscheidingen om de landschappelijke kwaliteit van de lijnen te behouden.

Bebouwing grenzend aan de hoofdinfrastructuur (de laan) heeft de voorzijde of zijkant aan de weg georiënteerd. Het profiel van deze laan bestaat uit bermen en trottoirs aan weerszijden van de rijbaan. De groenstroken bieden ruimte voor bomen. Parkeren vindt niet langs deze lanen plaats.



Wonen aan de polderlijnen

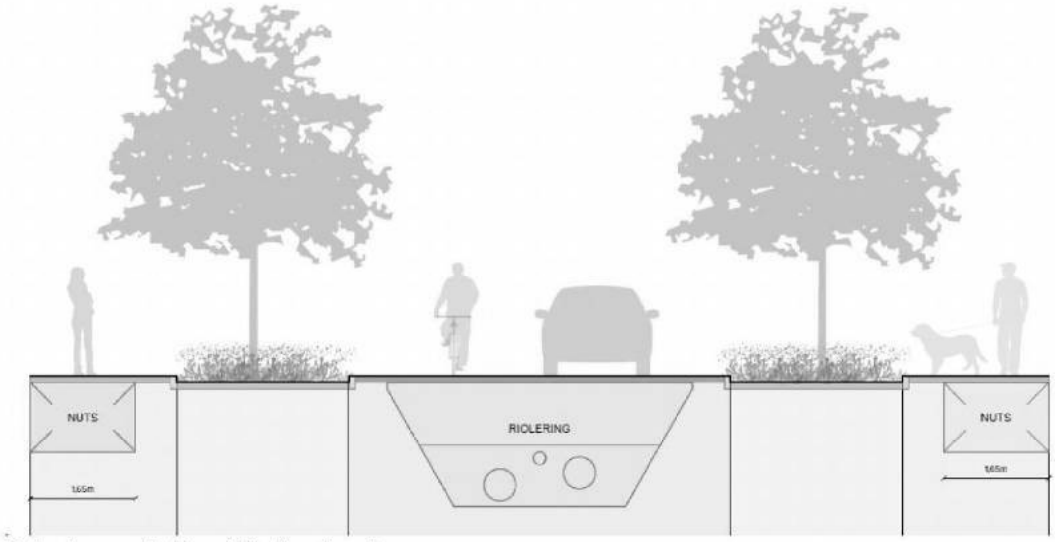


Wonen aan de laan



Appartementen binnen het woonveld

Figuur 2.2.8 Referentiebeelden 'Wonen in de Ontginning'



Figuur 2.2.9 Principeprofiel hoofdinfrastructuur

Wonen aan het Slenkenpark

Buitenbocht

Bebouwing grenst zo veel mogelijk met de voorkanten aan het Slenkenpark en vormt een bouwkundige begeleiding van het park. Rijwoningen begeleiden de buitenbocht van het Slenkenpark, bij voorkeur met een

aaneengesloten gevelwand. De parkbeleving wordt versterkt door de relatie binnen-buiten te benadrukken, bijvoorbeeld in de vorm van veranda's aan de voorzijde van de woning.



Figuur 2.2.10 Referentiebeelden buitenbocht 'Wonen aan het Slenkenpark'

Binnenbocht

Bebouwing grenzend aan de binnenbochten van het Slenkenpark hebben een vrij, meer informeel verkavelingspatroon met bijzondere aandacht voor (groene) erfafscheidingen, met name bij de aansluiting op het park.



Figuur 2.2.11 Referentiebeelden binnenbocht 'Wonen aan het Slenkenpark'

Appartementen

Appartementen grenzend aan het park hebben een alzijdige uitstraling (portiekontsluiting) en staan met de voeten in het park. Op deze manier vormen ze belangrijke accenten en herkenningspunten. Dit sluit ook aan op de visie die Granpre Moliere bij de ontwikkeling van Wieringerwerf voor ogen had, waarbij hij rekening hield met zichtlijnen voor de situering van markante gebouwen.



Figuur 2.2.11 Referentiebeelden appartementen 'Wonen aan het Slenkenpark'

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Een project bestaat uit juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

I. activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
II. activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, dit zijn omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
III. activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en geen omgevingsplanactiviteit zijn.

2.3.2 Omgevingsplanactiviteiten

De activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan en die door middel van een omgevingsvergunning voor de bopa worden aangevraagd, worden onderzocht en onderbouwd in deze onderbouwing. In dit geval gaat het om de volgende omgevingsplanactiviteiten:

Gebruiksactiviteiten

De beoogde ontwikkeling ziet op het mogelijk maken van:

- horeca en daarbij passende voorzieningen ter plaatse van bouwveld 2.5b;
- maatschappelijke dienstverlening en daarbij passende voorzieningen ter plaatse van bouwveld 2.5b
- recreatie, niet zijnde verblijfsrecreatie, en daarbij passende voorzieningen ter plaatse van het Slenkenpark;
- wonen, tuinen en erven en daarbij passende voorzieningen ter plaatse van de bouwvelden;
- infrastructurele en openbare voorzieningen zoals wegen, parkeerplaatsen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor waterbeheer en daarbij passende voorzieningen;
- groenvoorzieningen en water.

Deze gebruiksactiviteiten zijn in strijd met het omgevingsplan.

Bouwactiviteiten

Het realiseren van bouwwerken ten behoeve van de onder 'Gebruiksactiviteiten' genoemde voorzieningen is in strijd met het omgevingsplan.

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De beoogde ontwikkeling voorziet in het aanleggen van wegen, fietspaden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, ophogen van gronden, afgraven van gronden, egaliseren van gronden, het beplanten van gronden, het vergraven van bestaande watergangen en het verruimen van waterlopen. Deze activiteiten zijn in strijd met het omgevingsplan.

Bouwrijp maken

Ten behoeve van de onder 'Gebruiksactiviteiten' benoemde beoogde activiteiten worden de gronden bouwrijp gemaakt. Deze zijn in strijd met het omgevingsplan.
Het betreft onderstaande werkzaamheden.

- Bouwmateriaal, container of ander object tijdelijk plaatsen (bv. Bouwhek bouwbord);

- Graven in bodem of waterbodem;
- Uitrit aanleggen of veranderen;
- Kabels of leidingen leggen, verplaatsen, vervangen of repareren;
- Grond of bagger opslaan, aanbrengen of verplaatsen;
- Bouwplaats inrichten;
- Grond ontwateren;
- Bestaande beschoeiing of grondkering aanpassen;
- Civiel kunstwerk aanleggen of vervangen; en
- Natuurvriendelijke oever aanleggen of veranderen.

2.4 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een bopa project-merplichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn merplichtig als wordt voldaan aan de drempelwaarden uit kolom 2 en mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. In kolom 4 staat aangegeven bij welk besluit de mer-(beoordelings)plicht geldt. Als hier het omgevingsplan wordt genoemd, wordt hieronder ook de omgevingsvergunning voor een bopa verstaan.

Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V van het Omgevingsbesluit aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (de mer-beoordelingsnotitie). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt dat besluit op in de omgevingsvergunning.

Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' zoals opgneomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Volgens kolom 2 is in dat geval geen directe mer-plicht van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

Voor de gebiedsontwikkeling van ontwikkelfase 1, 2 en 3 is een project-mer-beoordeling opgesteld door TAUW, zie Bijlage 5 Mer-beoordeling. Uit de mer-beoordeling blijkt dat als alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd en de voorgestelde milieumaatregelen en ambities strikt worden geïmplementeerd, er geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht.

Deze bopa ziet op ontwikkelfase 1, hiervoor dient een mer-beoordelingsbesluit te worden genomen. Het mer-beoordelingsbesluit dient opgenomen te worden in deze bopa.

Hoofdstuk3 Participatie

3.1 Participatie omgeving

De gemeente Hollands Kroon heeft in het Aanwijzingsbesluit gevallen verplichte participatie bij aanvraag omgevingsvergunning (geldend vanaf 1 januari 2024) gevallen aangewezen waarvoor participatie verplicht is. Op grond van artikel 1, lid 4, geldt deze verplichting voor 'woningbouwprojecten'.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een uitgebreid participatietraject doorlopen. In eerste instantie heeft participatie plaatsgevonden in het kader van de Nota van Uitgangspunten. In deze fase zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd en is onder circa 385 betrokkenen een enquête afgenomen. Daarnaast hebben sessies en overleggen plaatsgevonden met onder meer de klankbordgroep, stakeholders, gemeenteraad, college en Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en ketenpartners. De volledige verslaglegging, inclusief de opbrengsten uit deze fase, is opgenomen als Bijlage 6.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten is het participatietraject voortgezet ten behoeve van het stedenbouwkundig plan voor ontwikkelfase 1 en het beeldkwaliteitsplan voor ontwikkelfase 1. In deze fase heeft een themasessie met het college plaatsgevonden, evenals een beeldvormende raadsessie. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met een aantal bewoners en met de klankbordgroep. Het plan is eveneens behandeld in de ARO, er is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor inwoners en overige geïnteresseerden en er hebben gesprekken plaatsgevonden met ketenpartners. Ook van deze fase is de volledige verslaglegging, inclusief de opbrengsten, opgenomen als Bijlage 7.

3.2 Reacties ketenpartners op bopa

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn de relevante ketenpartners in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op de voorgenomen ontwikkeling.

Door de volgende ketenpartners is gebruik gemaakt van deze mogelijkheid:

- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (Bijlage 8)
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (Bijlage 9)
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (Bijlage 10)
- Liander (Bijlage 11 en Bijlage 12)
- GGD (Bijlage 13)
- Provincie Noord-Holland (Bijlage 14)

De reacties van de hierboven genoemde ketenpartners zijn, voor zover relevant, verwerkt in voorliggende onderbouwing.
Een deel van de ingebrachte aandachtspunten ziet op de uitwerking van de ontwikkeling en wordt daarom betrokken bij de procedure voor de opvolgende bopa waarin de ruimtelijke bouwactiviteit centraal staat.

3.3 Bindend adviesrecht

De gemeente Hollands Kroon heeft in het Besluit bindend advies op basis van de Omgevingswet (geldend vanaf 1 januari 2024) gevallen aangewezen waarbij het college, voorafgaand aan vergunningverlening, bindend advies dient in te winnen bij de gemeenteraad.

Een van deze gevallen betreft de toevoeging van woningen. Omdat met de beoogde ontwikkeling 300 tot 320 woningen worden gerealiseerd, dient advies te worden ingewonnen bij de gemeenteraad.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan, beiden voor ontwikkelfase 1, positief advies gegeven op de beoogde ontwikkeling. Voorafgaand aan de vergunningverlening voor de bopa eerste fase zal bestendiging van dit positieve advies aan de raad worden gevraagd. Daarbij zal de raad gevraagd worden om dit positieve advies ook van toepassing te laten zijn op de opvolgende bopa voor de ruimtelijke bouwactiviteit, aangezien in die fase slechts uitvoering wordt gegeven aan de activiteiten die middels deze onderbouwing voldoen aan ETFAL.

Hoofdstuk 4 Beleidskader en toetsing daaraan

4.1 Rijk

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) (vastgesteld 11-9-2020) wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
b. Duurzaam economisch groeipotentieel
c. Sterke en gezonde steden en regio's
d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Toetsing

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 300–320 woningen met een gedifferentieerd aanbod, aangevuld met maximaal 1.350 m² bvo aan maatschappelijke dienstverlening en maximaal 150 m² bvo aan kleinschalige horeca. Hiermee wordt ingespeeld op de aanzienlijke woningbehoefte in Nederland.

Met de uitbreiding van Wieringerwerf worden slechts in beperkte mate nieuwe voorzieningen toegevoegd. Door de toevoeging van woningen, in combinatie met een beperkte uitbreiding van het voorzieningenaanbod, wordt het draagvlak voor de bestaande voorzieningen vergroot en wordt het gebruik hiervan versterkt. Tegelijkertijd brengt de toevoeging van 300–320 woningen ook een (beperkte) aanvullende behoefte aan voorzieningen met zich mee, zoals bijvoorbeeld eerstelijnszorg. In het plan is daarom voorzien in 1.350 m² bvo aan maatschappelijke dienstverlening.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de NOVI.

4.1.2 Ontwerp Nota Ruimte

De hoofdlijn van de ontwerp Nota Ruimte (ontwerp 26-9-2025) is een visie op de fysieke leefomgeving tot 2050. In de Ontwerp Nota Ruimte maakt het Rijk keuzes in samenhang en legt verbinding tussen korte en lange termijn.

De ruimte in Nederland is schaars, dus we moeten kiezen, combineren en intensiveren. Hierbij zijn drie principes leidend (uit de NOVI):

1. Meervoudig ruimtegebruik

2. Gebiedskenmerken centraal
3. Voorkomen van afwentelen

Het centrale thema in de Nota is Elke Regio Telt, als vertaling van Heel Nederland, welke voor heel Nederland geldt. De vier integrale thema's zijn:

1. Wonen, werken en bereikbaarheid *)
2. Economie en Energie
3. Landbouw en Natuur
4. Water en bodem

*) uitgewerkt in een duidelijke strategie voor regionale ontwikkeling: VISTA

VISTA:
VISTA staat voor versterken, initiëren, stimuleren, transformeren en accommoderen. Van achter naar voren betekent dit:

- Accommoderen van de groei van de grote stedelijke gebieden: Amsterdam, Utrecht en Eindhoven
- Transformeren in de Zuidelijke Randstad
- Stimuleren van woningbouw in de rand rondom de Randstad en Eindhoven
- Initiëren het maken van een schaalsprong vanuit een sterke economische basis (Groningen, Assen, rondom Enschede en Zuid-Limburg)
- Versterken geldt voor de rest van Nederland: toekomstige ontwikkeling is gericht op versterken van autonome economische ontwikkeling, woningbouw naar eigen behoefte, versterken van kleine kernen.

Toetsing en conclusie
De beoogde ontwikkeling heeft toepassing op thema 1: *Wonen, werken en bereikbaarheid*. Betreffend thema is uitgewerkt in thema VISTA. Voor de projectlocatie geldt 'Versterken'.

De beoogde ontwikkeling voorziet hoofdzakelijk in de realisatie van woningen. In paragraaf 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking is aangetoond dat er behoefte is aan woningbouw. Daarmee wordt voldaan aan de Ontwerp Nota Ruimte.

4.2 Provincie

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie Noord Holland 2050 is vastgesteld op 19 november 2018. De provincie streeft naar een evenwicht tussen economische groei en leefbaarheid; dit vormt het centrale uitgangspunt van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050. Dit betekent dat in heel Noord-Holland basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de omgevingsvisie zijn vijf bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: Regionale steden en dorpen versterken hun identiteit en voorzieningen.
4. Nieuwe energie: Benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: Het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector staat centraal.

Toetsing
De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan ontwikkelprincipe 3: 'Sterke kernen, sterke regio's'. De ontwikkeling voorziet primair in de realisatie van woningen, waarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de leefbaarheid in de kern Wieringerwerf en wordt ingespeeld op de bestaande woningbehoefte.

Daarnaast wordt in beperkte mate voorzien in aanvullende voorzieningen, bestaande uit maximaal 1.350 m² bvo aan maatschappelijke (dienstverlenende) functies en maximaal 150 m² bvo aan horeca. Door het toevoegen van de woningen zal het gebruik van de aanwezige voorzieningen versterkt worden.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022
In deze omgevingsverordening (01-07-2026) vertaalt de provincie de Omgevingsvisie Noord Holland 2050 naar regels in de omgevingsverordening die gaan over de fysieke leefomgeving. Een deel van deze regels zijn instructieregels. Deze instructieregels zijn relevant voor de onderbouwing van een bopa. Deze instructieregels worden in Hoofdstuk 5 behandeld.

4.3 Regio

4.3.1 Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord
De Woondeal Noord-Holland Noord (Woondeal 2.0) (15-03-2023) bevat bestuurlijke afspraken tussen Rijk, provincie Noord-Holland en de regiogemeenten om tot en met 2030 circa 40.000 woningen te realiseren. Daarmee levert de regio niet alleen een bijdrage aan de eigen woningbehoefte, maar ook aan de overloopvraag vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Twee derde van de nieuwbouw moet bestaan uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop).

De woningbouw wordt primair geconcentreerd op grotere (versnellings)locaties, bij voorkeur nabij OV- en mobiliteitsknooppunten en langs belangrijke infrastructuurcorridors (zoals de A7 en spoorlijnen).

Toetsing
De locatie Oosterterp in Wieringerwerf is in de oorspronkelijke Woondeal 2.0 van 15 maart 2023 aangewezen als versnellingslocatie met een reservering van 200 woningen tot en met 2030. Later is het totale aantal woningen in de Woondeal voor Noord-Holland Noord verhoogt, waarvan Hollands Kroon nog eens 800 woningen heeft

gereserveerd voor de A7-corridor. Dat is besloten in het Bestuurlijk Overleg Wonen op 26 september 2024. Wieringerwerf Oosterterp valt onder de A7-corridor en daarmee komt het totale aantal op 1.000 woningen. Wieringerwerf is hiermee één van de expliciet benoemde kernen binnen Hollands Kroon die bijdraagt aan de regionale woningbouwversnelling. In de bopa-onderbouwing zal deze bestuurlijke beslissing opgenomen worden.

Hoewel Wieringerwerf geen OV-knooppunt is, past de locatie binnen de strategie om ook grotere dorpen en kernen langs infrastructuur (zoals de A7) te laten bijdragen aan de woningbouwopgave. De focus ligt hier op dorpsgerichte uitbreiding, passend bij de schaal en het bestaande woonmilieu.

Voor Hollands Kroon geldt de afspraak om toe te groeien naar circa twee derde betaalbaar in de nieuwbouwprogrammering. Gemeenten met een relatief lager aandeel sociale huur in de bestaande voorraad (waaronder Hollands Kroon) worden
geacht in nieuwbouwprojecten extra bij te dragen aan sociale huur en middensegment, binnen de mogelijkheden van lopende contracten en marktomstandigheden.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord.

4.4 Gemeente

4.4.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon 2040

De Omgevingsvisie Hollands Kroon 2040 (vastgesteld op 19 februari 2026) beschrijft hoe de gemeente zich ontwikkelt richting 2040, met aandacht voor natuur, landbouw, wonen, mobiliteit, economie en leefomgeving. De visie is tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatieproces met inwoners, ondernemers en organisaties.

Deze visie is uitgewerkt in 3 hoofddoelen:

1. De omgeving is de basis voor het welzijn van inwoners: De gemeente wil gezonde, leefbare dorpen creëren met voldoende betaalbare woningen, sterke voorzieningen en een groene, beweegvriendelijke omgeving. Nieuwe woningbouw sluit aan op de identiteit van elk dorp en draagt ook bij aan sociale cohesie, duurzaamheid en verbetering van de openbare ruimte. Mobiliteit, bereikbaarheid en zorg dichtbij huis zijn belangrijke pijlers.
2. Hollands Kroon als agrarische hoofdstad van de toekomst: De regio ontwikkelt zich tot een innovatiecentrum voor landbouw met smart farming, precisielandbouw en een Agritech Campus. Er is veel aandacht voor duurzaamheid, biodiversiteit en zoetwaterbeheer, terwijl vruchtbare landbouwgrond zorgvuldig wordt beschermd. Agrariërs krijgen ruimte om te vernieuwen en te verbreden, bijvoorbeeld richting biobased teelten of multifunctionele landbouw.
3. Ruimte om te beleven: De gemeente wil erfgoed, landschap en identiteit zichtbaarder en beter beleefbaar maken voor inwoners en bezoekers. Kleinschalige recreatie, recreatieve routes en hoogwaardige voorzieningen versterken de leefkwaliteit in en rond de dorpen. Toerisme richt zich op rust, natuur en unieke lokale verhalen, met behoud van de kwaliteit en het karakter van het landschap.

Toetsing
In de Omgevingsvisie wordt Wieringerwerf aangewezen als één van de belangrijkste groeikernen binnen Hollands Kroon. Het dorp speelt een centrale rol in de zogenoemde A7-corridor, een gebied waar meerdere ruimtelijke opgaven samenkomen, zoals woningbouw, mobiliteit, energienetwerk en economische ontwikkeling. Volgens het woningbouwbehoefteonderzoek (Koöperatieve Architekten Werkplaats, 2023) behoort Wieringerwerf tot de grootste groeikernen van de gemeente. Dat betekent dat hier, naast de lokale woningvraag, ook ruimte is gereserveerd voor het opvangen van bovenregionale woonbehoefte zoals vastgelegd in de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (15-3-2023). Wieringerwerf, samen met Middenmeer, is daarom aangewezen als woondeal-locatie A7-corridor. Zie ook paragraaf 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de Omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie Hollands Kroon

De woonvisie van de gemeente Hollands Kroon schetst een ambitieuze koers om de leefbaarheid en vitaliteit van alle dorpen te behouden en te versterken. Tot en met 2030 wil de gemeente circa 3.200 woningen realiseren, gericht op zowel de lokale als regionale woningbehoefte. In elke kern ligt een woningbouwopgave, met prioriteit voor bouwen in en aansluitend aan bestaande dorpen. Daarbij wordt actief gestuurd op een evenwichtige woningvoorraad, zodat starters, gezinnen en senioren in hun eigen dorp kunnen blijven wonen en voorzieningen behouden blijven. Naast nieuwbouw zet de gemeente in op beter benutten van de bestaande voorraad, onder meer via woningsplitsing, transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed en het faciliteren van collectieve wooninitiatieven.

Betaalbaarheid staat centraal in het beleid. De gemeente hanteert bij nieuwbouw de 30-30-40-verdeling: minimaal 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en maximaal 40% vrije sector. De bovengrens voor betaalbare koop ligt op € 375.000 vrij op naam, maar minimaal de helft van de betaalbare koop moet gerealiseerd worden met een maximale verkoopprijs van € 270.000,- vrij op naam (prijspeil 2026). Deze prijscategorieën worden elk jaar geëvalueerd en vastgesteld in de gemeentelijke grondprijzenbrief. Lokale woningzoekenden en starters krijgen voorrang, en via instrumenten als actief grondbeleid, een vereveningsfonds en antispeculatiebedingen wordt blijvende betaalbaarheid geborgd. Tegelijkertijd wordt ingezet op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw, met aandacht voor klimaatadaptatie, energiearmoede en toekomstbestendige woonomgevingen.

Toetsing
In de woonvisie wordt Oosterterp (Wieringerwerf) genoemd als één van de aangewezen versnellingslocaties binnen de regionale Woondeal Noord-Holland Noord. Deze locaties zijn geselecteerd om op korte tot middellange termijn extra tempo te maken met woningbouw en zo bij te dragen aan zowel de lokale als bovenregionale woningbehoefte. Oosterterp wordt daarbij expliciet gepositioneerd als onderdeel van de grotere woningbouwopgave in en rond Wieringerwerf, één van de voorzieningenkernen van de gemeente.

De visie koppelt de ontwikkeling van Oosterterp aan het bredere beleidsdoel om woningbouw te concentreren bij kernen met voorzieningen, zodat nieuwe woningen bijdragen aan het behoud en de versterking van leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen en bereikbaarheid. Binnen dit kader geldt ook voor Oosterterp dat

wordt gestuurd op een evenwichtige programmering, conform het gemeentelijke uitgangspunt van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en 40% vrije sector.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de Woonvisie.

Hoofdstuk 5 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

5.1 Inleiding

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa 1e fase gelden verschillende beoordelingsregels. In dit hoofdstuk worden (onder andere) de instructieregels van het Rijk en de provincie behandeld. De instructieregels van het Rijk staan in het Bkl. De instructieregels van de provincie staan in Omgevingsverordening NH2022. In onderstaande tabellen zijn alle instructieregels geanalyseerd en is aangegeven welke artikelen voor de ontwikkeling relevant zijn. In de paragrafen 5.2 tot en met 5.17 zijn de relevante instructieregels en de daarbij horende omgevingsaspecten en andere thema's uitgewerkt.

Tabel 5.1.1 Instructieregels Bkl

Afdelingen en paragrafen *(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)*	**Relevant voor de ontwikkeling** *Ja of Nee*
Afdeling 5.1 Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	
§ 5.1.1. Algemene bepalingen	Nee
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid	Ja, zie paragraaf 5.2 Waarborgen van de veiligheid
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen	Ja, zie paragraaf 5.3 Beschermen van de waterbelangen.
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht	Ja, zie paragraaf 5.4 Kwaliteit van de buitenlucht.
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten	Ja, zie paragraaf 5.5 Geluid door activiteiten.
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Ja, zie paragraaf 5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.
§ 5.1.4.4. Trillingen	Nee. In of in de omgeving van de projectlocatie zijn geen trilling veroorzakende activiteiten aanwezig.
§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines	Ja, zie paragraaf 5.7 Slagschaduw van windturbines.
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit	Ja, zie paragraaf 5.8 Bodemkwaliteit.
§ 5.1.4.6. Geur	Ja, zie paragraaf 5.9 Geur.
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	Ja, zie paragraaf 5.10 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking	Ja, zie paragraaf 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.

§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies	Nee. De beoogde ontwikkeling ligt niet binnen de betreffende geometrieën.
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	Ja. De projectlocatie is gelegen binnen een gebied waar verstoring van het militair radarbeeld kan optreden. De beoogde bouwwerken blijven echter ruim onder de maximaal toegestane bouwhoogte, waardoor geen verstoring optreedt. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels.
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken	Ja, zie paragraaf 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van openbare buitenruimte. Voorliggende bopa-onderbouwing richt zich uitsluitend op het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling. In een opvolgende bopa zal de inrichting van de openbare buitenruimte verder worden uitgewerkt, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.
Afdeling 5.2. Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving	
Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	Nee. De projectlocatie bevindt zich niet binnen de geometrieën
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	Nee. De projectlocatie ligt niet in de nabijheid van lokale spoorwegen.
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	Nee. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in het lozen van industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.
Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht	De gemeente beschikt nog niet over een vastgestelde bebouwingscontour jacht, waardoor vooralsnog wordt aangesloten bij de begrenzing van de bebouwde kom. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bebouwde kom aangepast, waarmee tevens wordt voorzien in een correcte begrenzing van de bebouwingscontour.

Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap	De gemeente beschikt nog niet over een vastgestelde bebouwingscontour houtkap, waardoor vooralsnog wordt aangesloten bij de begrenzing van de bebouwde kom. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bebouwde kom aangepast, waarmee tevens wordt voorzien in een correcte begrenzing van de bebouwingscontour.
Afdeling 5.3. Ontheffing	
Artikel 5.166 ontheffing instructieregels omgevingsplan	Nee. Er is geen sprake van ontheffingen.
Artikel 5.167 ontheffing blijft geldig	Nee. Er is geen sprake van ontheffingen.

Tabel 5.1.2 Instructieregels Omgevingsverordening NH 2022

Paragrafen en subparagrafen *(de ontwikkeling is op artikelniveau getoetst)*	**Relevant voor de ontwikkeling** *Ja of Nee*
6.2.2.1 Regionale afstemming	Ja, zie paragraaf 5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking.
6.2.2.2 Stedelijke functie in Landelijk gebied	Ja. De beoogde ontwikkeling is een woningbouwontwikkeling in de aanduiding landelijk gebied. De projectlocatie ligt naast de bestaande kern Wieringerwerf. Hiermee wordt voldaan aan artikel 16.18a Woningbouw in of aan een kern of dorpslint.
6.2.2.3 Detailhandel	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt niet voorzien in detailhandel.
6.2.2.4 Verblijfsrecreatie	Nee. Met de beoogde ontwikkeling wordt niet voorzien in verblijfsrecreatie.
6.2.2.5 Logiesactiviteiten op bedrijventerreinen	Nee. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in logiesactiviteiten op bedrijventerrein.
6.2.2.6 Industrieterreinen van provinciaal belang	Nee. De beoogde ontwikkeling is niet ter plaatse van een industrieterrein van provinciaal belang.
6.2.2.7 Datacenters	Nee. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op de realisatie van datacenters.
6.2.2.8 Wonen binnen de LIB 5 zone Schiphol	Nee. De beoogde ontwikkeling bevindt zich niet in de LIB 5 zone.
6.2.3.1 Windenergie	Nee. Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van windturbines.

6.2.3.2 Zonne-energie	Nee. De beoogde ontwikkeling ziet toe op een woningbouwontwikkeling en niet op het realiseren van opstellingen voor zonne-energie.
6.2.3.3 Elektriciteitsstations	Nee. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op hoogspanningsstations of stations in het tussenspanningsnet.
6.2.4 Land- en tuinbouw	Nee. De beoogde ontwikkeling ziet toe op een woningbouwontwikkeling en niet op het mogelijk maken van agrarische activiteiten.
6.2.5.1 Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen	Nee. In of nabij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van NNN.
6.2.5.2 Beschermd landschap	Nee. De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van Beschermd landschap.
6.2.5.3 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde	Nee. De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
6.2.5.4 Strandzonering	Nee. De projectlocatie ligt niet binnen de zonering.
6.2.5.5 Stiltegebieden	Nee. De projectlocatie bevindt zich niet in een stiltegebied.
6.2.6 Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied	Ja, zie paragraaf 5.10 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
6.2.7 Cultureel erfgoed	Nee. De projectlocatie bevindt zich niet binnen de betreffende geometrieën.
6.2.8 Klimaatadaptatie	Ja, zie paragraaf 5.16 Duurzaamheid en klimaatadapatie.
6.2.9 Provinciale wegen	Nee. Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van een provinciale weg.
6.2.10 Regionale luchthavens	Nee. In de nabijheid van de projectlocatie is geen sprake van regionale luchthavens.
6.2.11 Regionale waterkering	Nee. Ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake van regionale waterkeringen.

Tabel 5.1.3 Thema's in het kader van ETFAL

Thema	Wettelijk kader	Relevant voor de ontwikkeling *Ja of Nee*
Gezondheid	§ 5.1.4. Bkl behandelt enkele thema's in het kader van gezondheidsbescherming. Gezondheidsbevordering volgt uit provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In het kader van ETFAL is een integrale benadering nodig.	Ja, zie paragraaf 5.17 Gezondheid.
Gezondheidsrisico's vanwege veehouderijen	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn geen veehouderijen aanwezig.
Spuitzones vanwege gewasbeschermingsmiddelen	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie paragraaf 5.15 Spuitzones.
Mobiliteit en parkeren	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie paragraaf 5.12 Mobiliteit en parkeren.
Natuurbescherming NNN	Afdeling 7.3 van het Bal.	Nee. In of nabij de projectlocatie is geen NNN aanwezig.
Ecologie: gebiedsbescherming	Afdeling 11.1 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.13 Ecologie: gebiedsbescherming.
Ecologie: soortenbescherming	Afdeling 11.2 van het Bal.	Ja, zie paragraaf 5.14 Ecologie: soortenbescherming.
Ecologie: houtopstanden	Afdeling 11.3 van het Bal.	Nee. Binnen de projectgrenzen is geen sprake van houtopstanden, bedoeld als in het Bal.

Bezonning / schaduwhinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. De ontwikkeling maakt geen hoogbouw mogelijk. Het aspect bezonning/schaduwhinder is daarmee niet relevant.
Windhinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. De ontwikkeling maakt geen hoogbouw mogelijk. Het aspect windhinder is daarmee niet relevant.
Lichthinder	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Nee. In de omgeving van de projectlocatie zijn geen activiteiten aanwezig welke lichthinder veroorzaken.
Duurzaamheid en klimaatadaptatie	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie paragraaf 5.16 Duurzaamheid en klimaatadapatie.
Sociale veiligheid	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie paragraaf 5.17 Gezondheid.
Onversterkt menselijk stemgeluid	Dient in het kader van ETFAL in de belangenafweging betrokken te worden.	Ja, zie paragraaf 5.5 Geluid door activiteiten.

5.2 Waarborgen van de veiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving in paragraaf 5.1.2. Deze paragraaf gaat in de eerste plaats over de veiligheidsrisico's van branden, rampen en crises (artikel 5.2).

Omgevingsverordening NH2022

De instructieregels met betrekking tot externe veiligheid in de omgevingsverordening zijn niet relevant voor de voorliggende ontwikkeling.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

Kwetsbare functies

Bij de beoordeling van de hiervoor beschreven risico's wordt uitgegaan van een onderscheid in zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties. Of een bepaald gebouw of een bepaalde locatie is aan te merken als één van voornoemde gebouwen of locaties volgt uit het Bkl (Bijlage IV). Gebouwen met een woonfunctie zijn kwetsbare gebouwen, net als onder andere gebouwen met een kantoor- of onderwijsfunctie. Basisscholen, kinderdagverblijven en gebouwen met 24-uurszorg zijn voorbeelden van zeer kwetsbare gebouwen. Deze indeling is gemaakt op basis van de volgende afwegingen:

- Hoeveel personen zijn in dat gebouw c.q. op die locatie gelijktijdig aanwezig?
- Wat is de aanwezigheidsduur van die personen?
- In hoeverre zijn die personen in staat zichzelf in veiligheid te brengen bij een incident.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een

plaatsgebonden risicocontour. Voor het overige geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording) bij het verlenen van een vergunning voor een bopa.

Beoordeling

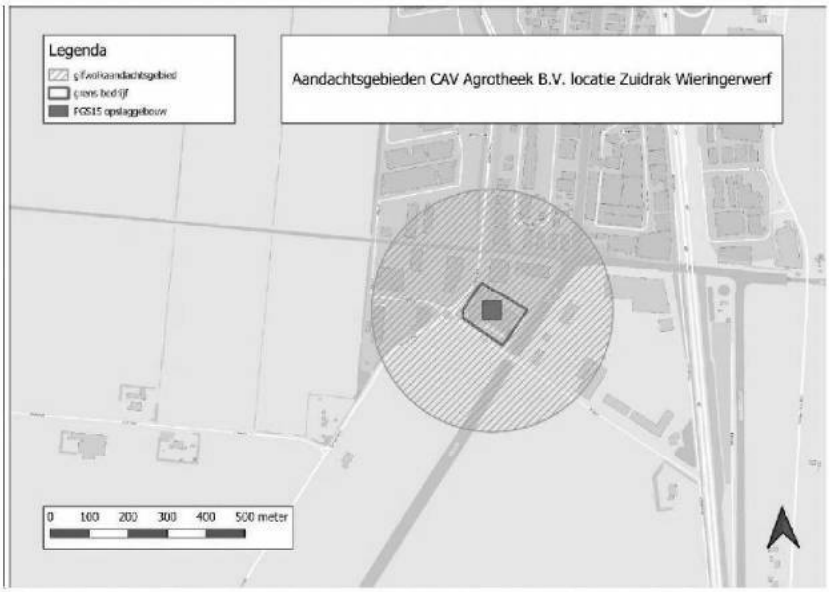
Met de ontwikkeling wordt niet voorzien in een nieuwe milieubelastende activiteit met externe veiligheidsrisico's. Wel worden kwetsbare gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van de ontwikkeling een veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's.

Met behulp van de PAV-kaarten van het register externe veiligheid is in beeld gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van de projectlocatie bevinden (onderstaande figuur). Daarbij is gekeken naar activiteiten met externe veiligheidsrisico's, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land en water (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en windturbines.



Figuur 5.2.1 Uitsnede PAV-kaarten

Uit de figuur blijkt dat de projectlocatie niet ligt binnen een PR 10^{-6} contour van een risicobron. De projectlocatie is voor een klein deel gelegen binnen een placeholder van een gifwolkaandachtsgebied van het bedrijf CAV Agrotheek B.V. De daadwerkelijke contour is berekend, maar nog niet zichtbaar in het Register Externe Veiligheid. De contour is significant kleiner dan de placeholder zoals te zien in figuur 5.2.2. Daarmee valt de projectlocatie buiten de gifwolkaandachtsgebied en vormt de placeholder geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 5.2.2 Gifwolkaandachtsgebied CAV Agrotheek B.V. (bron: Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, juni 2026)

Windturbines

Bij windturbines kan sprake zijn van risico's voor nabijgelegen objecten, bijvoorbeeld door bladbreuk of afworp van onderdelen. De beoogde ontwikkeling ligt op circa 500 meter afstand van de dichtsbijzijnde windturbine, zoals weergegeven in figuur 5.2.1 ligt het buiten de PR 10^{-6} contour. Gezien de afstand kunnen significante risico's worden uitgesloten.

Overige risico's op branden rampen en crisis

In het Bkl is op basis van artikel 5.2 (Bkl) het risicobegrip breder dan externe veiligheid. In het kader van de bopa zal ook gemotiveerd moeten worden hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden wordt met:

- het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- de geneeskundige hulpverlening

Deze instructieregel is 'vertaald' in de artikelen 22.13 tot en met 22.15 van het omgevingsplan (de bruidsschat). Deze artikelen bevatten regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid die een toereikende bluswatervoorziening, de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen waarborgen. Deze aspecten worden nader uitgewerkt in de opvolgende bopa.

Daarnaast geldt dat de projectlocatie door de lage ligging kwetsbaar is bij een dijkdoorbraak. Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met voldoende hoge vloerpeilen en blijvend toegankelijke evacuatieroutes naar hoger gelegen wegen bij een overstromingscenario met een middelhoge kans op basis van de klimaateffectatlas. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3 Beschermen van de waterbelangen onder waterveiligheid.

Ook bestaat er een scenario van een dijkdoorbraak van de Wieringermeerdijk. Uit de overstromingsinformatie

van Rijkswaterstaat (2025 en 2026) blijkt dat de kans op een overstroming als gevolg van een dijkdoorbraak extreem klein is en naar verwachting circa eens per 100.000 jaar bedraagt. In het zeer onwaarschijnlijke geval dat een dijkdoorbraak plaatsvindt, kan ter plaatse van de projectlocatie een maximale waterdiepte van circa 5 meter ontstaan. Uitgaande van een toekomstig maaiveldniveau van NAP -4,5 meter komt het maximale waterpeil uit op circa NAP +0,5 meter.

De woningen worden uitgevoerd met een maximale bouwhoogte die ligt tussen 11 en 16 meter. De gebouwen zullen hoger zijn dan 5 meter en naar alle waarschijnlijk een bouwlaag hebben boven 5 meter. Deze bouwlaag kan als droge verblijfs- en vluchtmogelijkheid worden gebruikt, waardoor verticale evacuatie mogelijk is. De toekomstige bewoners worden in beginsel als zelfredzaam beschouwd. Minder zelfredzame personen kunnen waar nodig worden ondersteund door omstanders of hulpdiensten. Daarnaast worden de bewoners door middel van risicocommunicatie geïnformeerd over de handelingsperspectieven bij een eventuele overstroming.
Verder kent het gebied geen verhoogde kans op natuurrampen.

Ontplofbare oorlogsresten
Bijlage 15 Vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten wijst het volgende uit:
Aangezien het gehele onderzoeksgebied onverdacht is, kunnen grondroerende werkzaamheden binnen het onderzoeksgebied op reguliere wijze worden uitgevoerd. Opgemerkt dient te worden dat indien er tijdens de geplande werkzaamheden onverhoopt toch explosieven worden aangetroffen dit een contra indicatie betreft waardoor de uitgangspunten mogelijk lokaal dienen te worden bijgesteld.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid.
De ontwikkeling draagt voor het aspect waarborgen van de veiligheid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat het gebied geschikt is voor woningbouw en een voorzieningencluster.
Voorschriften zijn niet nodig om te voldoen aan ETFAL en instructieregels.

5.3 Beschermen van de waterbelangen

Toetsingskader
Bij de vaststelling van het omgevingsplan moet de gemeente voor het waterbelang de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit volgt uit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.3 van het Bkl. De projectlocatie ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan, maar ook bij een omgevingsvergunning voor een bopa.
De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- waterkwaliteit, bebouwing niet wenselijk in verband met waterwinning
- bebouwing in werkingsgebieden van keringen en andere waterstaatswerken
- waterketen, relatie met de afvoer van afvalwater, (Industriële) lozingen en of lozing oppervlaktewater

Er gelden geen regels voor hoe de gemeente de waterbeheerder hierbij betrekt. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ook kan een gemeente zelf aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie.

In het kader van de beoogde ontwikkeling is het waterschap en daarmee het waterbelang al vroeg in het proces (2025) betrokken. Er heeft meermaals afstemming plaats gevonden (ook over ontwikkelfase 2 en 3). Ook bij de verdere uitwerking blijft het waterschap betrokken zoals bij de uitwerking van de bergingsvoorzieningen en het afvalwaterstelsel (rioolgemaal).

Beoordeling

Met het oog op de waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit is een weging van het waterbelang uitgevoerd door TAUW voor de gehele ontwikkeling (inclusief ontwikkelfase 2 en 3) en afgerond. Dit is weergegeven in Bijlage 16 Weging van het waterbelang. Hieruit volgt de volgende informatie:

Waterveiligheid

De projectlocatie ligt niet in een beschermingszone van een primaire, regionale of overige waterkering. Voor deze onderdelen zijn geen uitgangspunten voor het thema veiligheid van toepassing. Voor nadere toetsing is de kaart 'Kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier' van Atlas Leefomgeving beoordeelt geraadpleegd. Hieruit blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie er een kleine kans (1/300 tot 1.3000 per jaar) is op een overstroming vanuit de zee, een meer of een rivier. De projectlocatie ligt circa 5 - 6 meter onder NAP en is daardoor kwetsbaar bij een dijkdoorbraak. Daarom moeten de projectpeilen zorgvuldig worden vastgesteld: bouw met voldoende hoge vloerpeilen. Daarnaast moet er gezorgd worden voor periodieke toetsing én blijvende toegankelijkheid van evacuatieroutes naar hoger gelegen ontsluitingswegen. Waterveiligheid is hiermee voldoende geborgd.

Waterkwantiteit

Ten aanzien van de waterkwantiteit is het project zodanig ontworpen dat hemelwater tijdelijk kan worden geborgen binnen de groenblauwe slinger, met retentiegebieden en natuurvriendelijke oevers als belangrijkste voorzieningen. Wanneer alle voorgestelde bergingsvoorzieningen worden gerealiseerd, wordt voldaan aan de bergingseisen van gemeente en waterschap, waarbij de waterschuld buiten beschouwing is gelaten.

Voor de afvoer van vuilwater zijn twee uitvoeringsopties in beeld gebracht. In overleg met de gemeente is bepaald dat voor de gehele ontwikkeling (inclusief ontwikkelfase 2 en 3) de optie van een nieuw rioolgemaal wordt gekozen. De exacte inpriklocatie wordt in overleg met het waterschap nog nader uitgewerkt waarbij rekening gehouden wordt met de volledige ontwikkeling (naast ontwikkelfase 1).

De watercompensatie eis betreft 11% van het verhard oppervlak als oppervlaktewater of per m^2 verhard oppervlak 70 mm water opvangen. In het onderzoek van TAUW blijkt dat voor de gehele ontwikkeling van ontwikkelfase 1, 2 en 3 als gevolg van de toenemende verharding een bergingsopgave heeft van 12.631 m^3. Binnen de gehele ontwikkeling van ontwikkelfase 1, 2 en 3 wordt totaal 12.718 m^3 bergingscapaiteit voorzien als gevolg van voorzieningen (retentievoorzieningen en natuurvriendelijke oevers) waarmee voldaan wordt aan de bergingsopgave.

Deze bopa maakt ontwikkelfase 1 mogelijk. Voor ontwikkelfase 1 is een bergingsopgave van 4.579 m^3 berekend.

De waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van retentiegroen en natuurvriendelijke oevers. Binnen de projectlocatie van ontwikkelfase 1 wordt een totale bergingscapaciteit van 4.197 m^3 gerealiseerd. Om te voldoen aan de bergingsopgave dient 382 m^3 aan bergingscapaciteit uit de andere ontwikkelfases al gerealiseerd te worden tijdens ontwikkelfase 1 of zal de bergingscapaciteit binnen de projectlocatie van ontwikkelfase 1 vergroot worden. Er zal voldaan worden aan de bergingsopgave van ontwikkelfase 1. Dit zal nader uitgewerkt en geborgd worden in de watervergunning (omgevingsvergunning voor een wateractiviteit).

Waterkwaliteit
Met het oog op de waterkwaliteit zijn met de projectvorming geen bezwaren te verwachten. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een potentieel risico vormen voor de waterkwaliteit. Het uitgangspunt voor waterkwaliteit is dat deze niet mag verslechteren. Door natuurvriendelijke oevers, natte ecologische zones en biodiverse beplanting te realiseren, wordt zowel de chemische als de biologische waterkwaliteit verbeterd en neemt de biodiversiteit toe. Hierdoor zal de kwaliteit niet verslechteren.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor water.
De ontwikkeling draagt voor het aspect water bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op het gebied van water zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.
Voorschriften zijn niet nodig om te voldoen aan ETFAL en instructieregels.

5.4 Kwaliteit van de buitenlucht

Toetsingskader
Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4.1 instructieregels voor de Besluit kwaliteit leefomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. De normen voor de luchtkwaliteit zijn vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als een plan betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die zorgt voor een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan dit project alleen worden gerealiseerd als er rekening wordt gehouden met de omgevingswaarden (artikel 8.17 Bkl). Deze omgevingswaarden mogen niet worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een aanzienlijke kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde.

Onderzoek is niet nodig als de activiteit niet in grote mate bijdraagt aan een vermindering van de luchtkwaliteit. In artikel 5.54 Bkl zijn standaardactiviteiten genoemd die niet in grote mate bijdragen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het toelaten van gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
1° één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
2° twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen.

Er zijn enkele situaties die de overheid nog wel landelijk moet beoordelen:
- Het toestaan van milieubelastende activiteiten;
- De aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of wanneer een bestaande tunnel minimaal 100 meter wordt verlengd;

- De aanleg van een autosnelweg.

Omgevingsverordening NH2022
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema luchtkwaliteit.

Beoordeling
Er worden woningen mogelijk gemaakt, met een verkeersaantrekkende werking. De projectlocatie bevindt zich niet in een aandachtsgebied aangewezen voor stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$). Een formele toets aan de wettelijke grenswaarden is daarom niet vereist. Via CIMLK kan de luchtkwaliteit worden ingezien op basis van meetpunten.

Bijlage 17 Geur- en luchtkwaliteitsonderzoek wijst uit dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen niet leidt tot overschrijding van de geldende omgevingswaarden en de Europese normen die in 2030 van toepassing worden.

Op de projectlocatie zijn de huidige achtergrondconcentraties ongeveer 9,3 - 10,5 µg/m^3 voor NO_2, 13,0 - 13,5 µg/m^3 voor PM_{10}, en 6,0 - 6,4 µg/m^3 voor $PM_{2,5}$ gebaseerd op de GCN1-luchtkwaliteit prognose data uit 2025. De verwachting is dat de luchtkwaliteit de komende jaren verbetert. De nieuwe woningen zullen zelf geen emissie uitstoten (gasloos). Alleen het verkeer zal veranderen waardoor er een lichte toename op NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ verwacht wordt. Uit die data is te zien dat de achtergrondconcentraties (ver) onder de rijksomgevingswaarden en Europese normen zitten. De advieswaarden van de WHO worden voor NO_2 en $PM_{2,5}$ licht overschreden. Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor luchtkwaliteit.
De ontwikkeling draagt voor het aspect luchtkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is aanvaardbaar.
Voorschriften zijn niet nodig om te voldoen aan ETFAL en instructieregels.

5.5 Geluid door activiteiten

Toetsingskader
Bij een nieuwe ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het geluid van activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Dit staat vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In artikel 5.59 Bkl staat vastgelegd dat rekening wordt gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen, en dat het geluid door een activiteit op de geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn. Dat geldt voor het toestaan van activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen, maar andersom ook voor het mogelijk maken van geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte. Van belang is dat enerzijds de geluidbelasting ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is en blijft, anderzijds dat de gebruiksruimte van activiteiten in beginsel ongemoeid wordt gelaten.

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

In artikel 5.65 Bkl zijn voor geluid door activiteiten, anders dan door specifieke activiteiten zoals windturbines of militaire activiteiten, standaardwaarden en grenswaarden opgenomen voor het toelaatbare geluid op een geluidgevoelig gebouw en in geluidgevoelige ruimten binnen in- en aanpandige geluidgevoelige gebouwen. Deze waarden zijn van toepassing op nieuwe geluid belastende activiteiten, maar omgekeerd ook op het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten nabij een geluid belastende activiteit.

Omgevingsverordening NH2022
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid door activiteiten.

Bruidsschat (tijdelijk deel omgevingsplan)
In het tijdelijk deel van het omgevingsplan (paragraaf 22.3.4) zijn de huidige geluidregels opgenomen en hieronder weergegeven in tabel 5.5.1.

Tabel 5.5.1 Waarden voor geluid op een geluidgevoelig gebouw (Bruidsschat)

	07.00-19.00 uur	19.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
$L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

De maximale geluidniveaus L_{Amax} volgens de tabel zijn niet van toepassing op:
- het laden en lossen in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur (tussen 06.00 en 19.00 voor landbouwtractoren);
- het komen en gaan van bezoekers bij een activiteit waarvan horeca-, sport- of recreatieactiviteiten de kern vormen;
- het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan; en
- het aandrijfgeluid van motorvoertuigen bij het laden en lossen (in de avond- en nachtperiode) als:
    a. voor die activiteit het in die periode geldende maximale geluidniveau (L_{Amax}) niet te bereiken is door het treffen van maatregelen; en
    b. het niveau van het aandrijfgeluid op een afstand van 7,5 m van het motorvoertuig niet hoger is dan 65dB(A).

Beoordeling
De ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van geluidgevoelige gebouwen (woningen). In het akoestisch onderzoek (zie Bijlage 18) is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven en bedrijventerreinen in de omgeving en hun planologische mogelijkheden. Gezien de afstand en de aard van de bedrijven en hun planologische mogelijkheden kan een overschrijding van de standaardwaarden uitgesloten worden. Hiermee wordt voldaan aan de geluidregels uit het omgevingsplan Hollands Kroon. Bedrijven worden met de beoogde ontwikkeling niet beperkt in de bedrijfsvoering en ter plaatse van de beoogde geluidgevoelige gebouwen is sprake van een aanvaardbaar geluid.

Naast bedrijven zijn in de omgeving windturbines aanwezig. Dit valt onder geluid door specifiek activiteiten. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting van het Windpark Wieringerwerf berekent. Het geluid door windturbines bedraagt ten hoogste 44 L_{den} en 38 L_{night} op de zuidoostelijke rand van de projectlocatie. De toetswaarden van 47 L_{den} en 41 L_{night} worden nergens overschreden in de projectlocatie. Voor het bepalen van het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk geluid is dit geluid meegenomen. Dit staat verder beschreven in paragraaf 5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

De beoogde ontwikkeling voorziet naast woningbouw ook in het realiseren van voorzieningen. Deze zullen bestaan uit activiteiten die geschikt zijn voor functiemenging waarbij voldaan kan worden aan de geluidregels opgenomen in de bruidsschat onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Middels de geluidregels wordt een aanvaardbaar geluid gewaarborgd.

Ook wordt bij de voorzieningen een klein schalige horeca mogelijk gemaakt. Onderdeel hiervan is een terras van maximaal 50 m^2; dit heeft een capaciteit voor circa 20 mensen. Voor het menselijk stemgeluid zijn geen geluidregels opgenomen in de bruidsschat en kunnen op basis van het Bkl geen geluidnormen opgenomen worden in het omgevingsplan. Wel dient sprake te zijn van een ETFAL. Het terras is van beperkte omvang (50 m^2). De bijbehorende horeca kan bestaan uit een restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, bistro, crêperie, lunchroom, koffie-/theehuis, koffiebar, tearoom, ijssalon, broodjeszaak of croissanterie of een vergelijkbare functie mits deze dezelfde milieubelasting betreft. Bij deze activiteiten is het gebruik van het terras in de nachtperiode uitgesloten. Bij een restaurant is het gebruik van het terras in de avondperiode (19:00 - 23:00) niet uitgesloten. Gezien de aard van de horeca en de beperkte omvang van het terras kan het geluid als aanvaardbaar bevonden worden. Daarnaast is de horeca als voorziening wenselijk in de wijk en kan de sociale cohesie vergroten daarmee is hier sprake van een ETFAL.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor geluid door activiteiten, mits een voorschrift opgenomen wordt waarin de maximale omvang van een terras bepaald wordt op 50 m^2 met een sluitingstijd van uiterlijk 23:00 uur.
Ter plaatse van de beoogde geluidgevoelige gebouwen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid door activiteiten bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Toetsingskader
Het beoordelingskader voor geluid is opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en geldt als instructieregel voor de wijziging van het omgevingsplan (of bopa). In het Bkl is het toepassingsbereik voor het beoordelen van het geluid van gemeente- en waterschapswegen in subparagraaf § 5.1.4.2a.4 afgebakend tot wegen met een intensiteit van meer dan 2.500 mvt/etmaal (jaargemiddeld). Dit op basis van het "Verzamelbesluit Omgevingswet IenW milieu 2025" van 4 september 2025.

In sommige situaties kan een weg met een intensiteit van minder dan 2.500 mvt/etmaal een hogere

geluidbelasting veroorzaken dan de standaardwaarde. In de toelichting op bovengenoemd verzamelbesluit is gesteld dat de Omgevingswet ook in algemene zin rekening dient te houden met het belang van het beschermen van de gezondheid, los van de ondergrens van 2.500 mvt/etmaal, en in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Indien nodig en relevant worden daarom wegen met een verkeersintensiteit van minder dan 2.500 mvt/etmaal betrokken in de berekening en beoordeling.

Omgevingsverordening NH2022
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Beoordeling
Met het project worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegestaan, namelijk woningen. De projectlocatie bevindt zich nabij de Rijksweg A7 en bevindt zich in het geluidaandachtsgebied. Dit is weergegeven in onderstaande figuur. De provinciale weg en gemeente wegen zijn nog niet opgenomen in het geluidregister. De projectlocatie ligt in het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen maar buiten het geluidaandachtsgebied van de N240 (Medemblikkerweg). De projectlocatie ligt niet in een geluidaandachtsgebied van een industrieterrein.



Figuur 5.6.1 Geluidaandachtsgebieden van wegen met projectlocatie omcirkelt (bron: Geluidregister, 2026)

Door de ligging binnen de geluidaandachtsgebieden van de A7, N240 en gemeentewegen is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting binnen de projectlocatie, zie Bijlage 18.

Rijksweg A7

De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 L_{den} en treedt op ter plaatse van bouwvelden 1.1, 1.2 en 2.1. Deels wordt de standaardwaarde van 50 L_{den} overschreden, aan de grenswaarde van 60 L_{den} wordt overal voldaan. Voor de woningen binnen deze bouwvelden waar de standaardwaarde wordt overschreden kunnen hogere geluid waarden vanwege de rijkswegen worden toegestaan. Hiervoor dient het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk geluid bepaald te worden en voldaan te worden aan het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de overige bouwvelden van de projectlocatie wordt voldaan aan de standaardwaarde.

Gemeentewegen

Voor de geluidbelasting van gemeentewegen zijn de Oosterterpweg en de nieuwe wijkwegen relevant. Het geluid door gemeentewegen bedraagt ten hoogste 61 L_{den}, en treedt op ter plaatse van de zuidzijde van de bouwvelden 1.1 tot en met 1.4 aan de zijde van de Oosterterpweg. Ook de randen van alle bouwvelden direct langs de nieuwe wijkwegen ondervinden verhoogde geluidwaarden. Deels wordt de standaardwaarde van 53 L_{den} overschreden, aan de grenswaarde van 70 L_{den} wordt overal voldaan. Voor de woningen binnen de bouwvelden waar de standaardwaarde wordt overschreden kunnen hogere geluidwaarden vanwege de gemeentewegen worden toegestaan. Hiervoor dient het gecumuleerde geluid en het gezamenlijk geluid bepaald te worden en voldaan te worden aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Gecumuleerd geluid

Voor het bepalen van het gecumuleerd geluid is het wegverkeersgeluid en het geluid door windturbines gebruikt. Het gecumuleerd geluid L_{cum} bedraagt ten hoogste 61 L_{den}. De gecumuleerde geluidwaarde wordt in grote mate bepaald door het weggeluid van de gemeentewegen. Conform het gemeentelijk geluidbeleid is sprake van onaanvaardbaar geluid als het gecumuleerd geluid meer dan 3 dB hoger is dan de hoogst te verlenen hogere geluidwaarden. Dit is niet aan de orde.

Gemeentelijk geluidbeleid

Naast het gecumuleerde geluid dienen op basis van het gemeentelijk geluid beleid maatregelen overwogen te worden en dient sprake te zijn van een geluidluwe zijde voor elke woning. In het akoestisch onderzoek zijn maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan de ontvangzijde overwogen. Uit de analyse dat de verschillende maatregelen niet haalbaar of niet doelmatig zijn. De analyse is weergegeven in Bijlage 18.

Conform het gemeentelijk geluidbeleid moeten woningen beschikken over een geluidluwe gevel. Bij aanwezigheid van tuinen moet minimaal één tuin aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Voor een balkon of loggia dient deze bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gelegen te zijn waarbij het geluid in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger mag zijn dan de standaardwaarde. De eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor alle woningen het mogelijk is om te voldoen aan deze eis. Ook wordt opgemerkt dat de geluidwaarden inzichtelijk gemaakt zijn met een lege projectlocatie. Met een ingevulde projectlocatie worden de geluidluwe gebieden groter en de met geluid belaste gebieden kleiner door onderlinge afscherming van de bouwblokken.

Gezamenlijk geluid

In het akoestisch onderzoek is het gezamenlijk geluid bepaald en opgenomen in bijlage V van het onderzoek. Het gezamenlijk geluid is berekent op maximaal 61 dB(A). In deze bopa wordt het gezamenlijk geluid

opgenomen per bouwvlak op basis van het hoogst berekende gezamenlijk geluid op het bouwvlak. In het akoestisch onderzoek en figuur 2.2.1 Bouwregelkaart staan de locaties van de bouwvlakken weergegeven. In onderstaande tabel is het gezamenlijk geluid weergegeven per bouwvlak. Op basis van het gezamenlijk geluid wordt de geluidwerking bepaald.

Tabel 5.6.1 Gezamenlijk geluid per bouwvlak

Bouwvlak	Gezamenlijk geluid (L_g)
1.1	61 dB
1.2	61 dB
1.3	61 dB
1.4	61 dB
2.1	56 dB
2.2	58 dB
2.3	58 dB
2.4	55 dB
2.5	56 dB

Wanneer het ontwerp nader bepaald is, is het mogelijk middels een maatwerkvoorschrift het gezamenlijk geluid opnieuw te bepalen zodat ook rekening gehouden wordt met afscherming van nieuwe woonbebouwing.

De criteria voor de geluidwering van de gevels voor nieuwbouw zijn opgenomen in afdeling 4.3 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Volgens het Bbl mag in het verblijfsgebied van de geluidgevoelige functie het karakteristieke geluidniveau ten gevolge van het bepaalde gezamenlijk geluid maximaal 33 dB zijn. Dit betekent dat bij de maximale gezamenlijk geluid (61 dB) binnen de projectlocatie (bouwvlak 1.1 t/m 1.4) de gevel een gevelwering moet hebben van 28 dB. In de toetsing aan het Bbl zal aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidwering van de gevels.

Indirecte akoestische effecten

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling nemen de verkeersintensiteiten toe op gemeentewegen en worden gebouwen gerealiseerd die invloed hebben op de geluidoverdracht als gevolg van geluidreflectie. Deze effecten zijn berekend in het akoestisch onderzoek.

<u>Wijzigingen in de geluidoverdracht (geluidreflectie)</u>

Ter hoogte van de omliggende bestaande woningen worden zowel toenames als afnames van het geluid berekend ten gevolge van de realisatie van het nieuwbouwplan. Bij de woningen waar de standaardwaarde(n) wordt overschreden, zijn geen significante geluidtoenames geconstateerd (ten hoogste 1,3 dB toename). Een toename van minder dan 1,5 dB wordt niet als hinderlijk aangemerkt.

<u>Veranderend verkeer</u>

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is sprake van een toename aan verkeer over de Oosterterpweg. Ter hoogte van de omliggende bestaande woningen langs de Oosterterpweg (ter plaatse van en ten westen van de projectlocatie) en de Dorsmolen worden toenames van het geluid berekend van meer dan 1,5 dB ten gevolge van de

verkeerstoename op de gemeentewegen door de realisatie van het nieuwbouwplan (ten hoogste 3,5 dB toename), met toekomstige geluidwaarden boven de standaardwaarde van 53 L_{den}.

Ook is sprake van een toename aan verkeer over de Oosterterpweg ten oosten van de projectlocatie en de Dorsmolen. Bij de overige omliggende bestaande woningen langs de Oosterterpweg (ten oosten van de projectlocatie) en langs de Dorsmolen worden geen toenames van het geluid berekend van meer dan 1,5 dB.

In het akoestisch onderzoek zijn maatregelen onderzocht om de geluidtoename te verminderen. Door toepassing van geluidreducerend asfalt blijft sprake zijn van een toename van meer dan 1,5 dB. Wanneer de maximale toegestane snelheid wordt verlaagd naar 50 km/u op de Oosterterpweg van de projectlocatie tot aan de rotonde met de Terpweg is geen sprake van een geluidtoename van meer dan 1,5 dB.

Daarnaast behoort tot de mogelijkheden om geluidwering van de betreffende woningen waar nodig zodanig aangepast dienen te worden dat sprake is van een aanvaardbaar binnenklimaat.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels, omdat de akoestische situatie vanwege geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen in de omgeving aanvaardbaar is voor nieuwe en bestaande geluidgevoelige gebouwen. De grenswaarde wordt niet overschreden. Wel dienen maatregelen genomen te worden om een toename van meer dan 1,5 dB op bestaande woningen aan de Oosterterpweg en Dorsmolen tegen te gaan. Deze maatregelen en het gezamenlijk geluid dienen geborgd te worden door middel van een voorschrift bij de omgevingsvergunning voor de bopa.
De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

5.7 Slagschaduw van windturbines

Toetsingskader
In paragraaf 5.1.4.4a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgesteld voor de omgang met slagschaduw van windturbines. Deze regels stellen eisen aan het toelaten en beheren van windturbines die slagschaduw veroorzaken in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen. De regels zijn van toepassing op windturbines met een rotordiameter van 2 meter of meer die slagschaduw veroorzaken in verblijfsruimten van gevoelige gebouwen, zowel voor de turbines zelf als voor de gebouwen waarin de schaduw valt.

Voor windturbines in een park dat is ongewijzigd sinds juli 2021, gelden tijdelijke inhoudelijke regels voor slagschaduw uit paragraaf 4.30b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

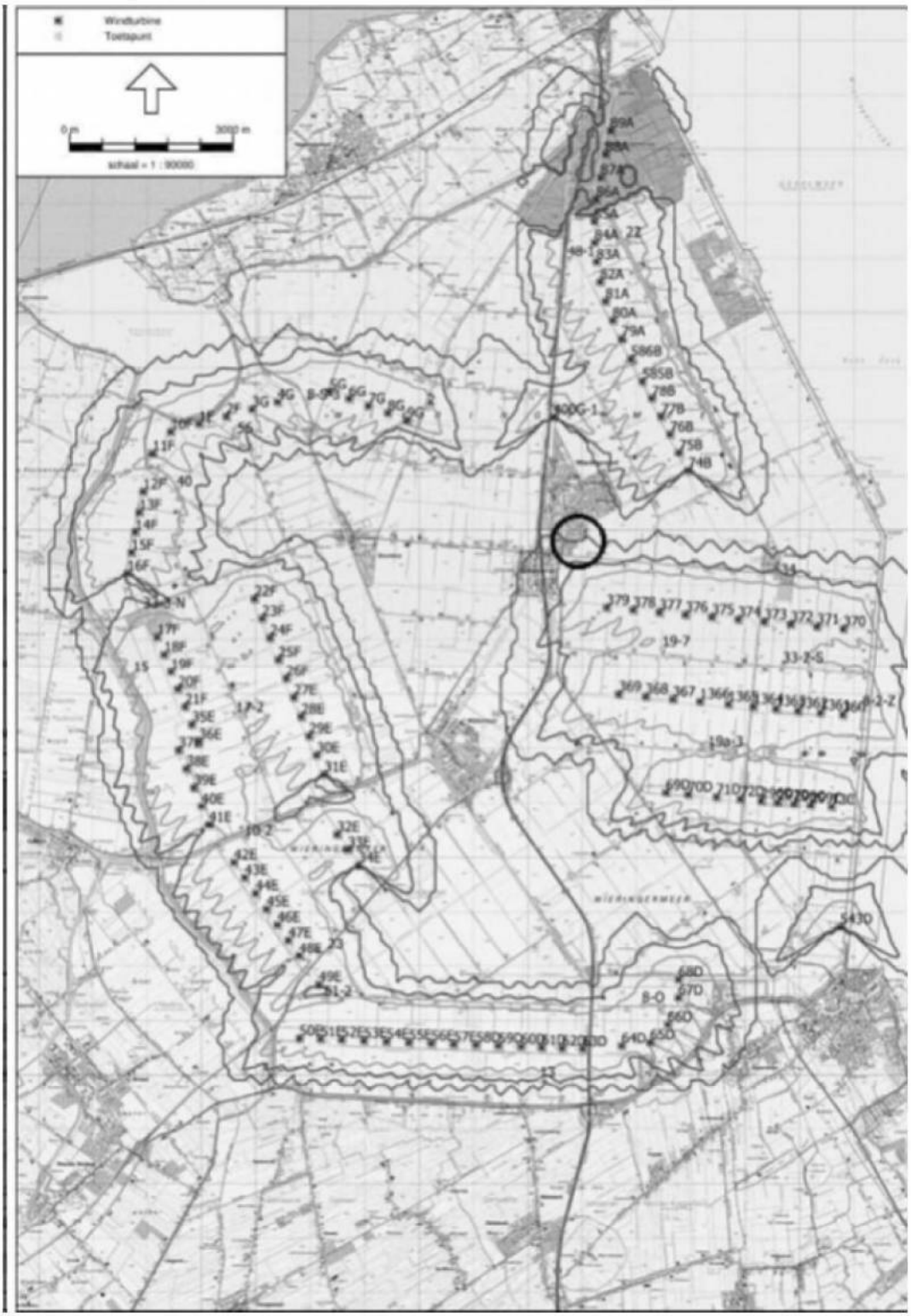
Gevoelige gebouwen omvatten woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen en kinderopvanglocaties, inclusief gebouwen die nog gebouwd mogen worden volgens het omgevingsplan of een vergunning.

Beoordeling
Op grond van het inpassingsplan Windpark Wieringermeer zijn in de Wieringermeer diverse windparken

gerealiseerd. In het kader van de planvorming voor het windpark is uitgebreid onderzoek verricht naar slagschaduw.

Bij de normstelling is aansluiting gezocht bij het toenmalige Activiteitenbesluit. Deze normstelling is terug te vinden in het Bal. Er is sprake van een aanvaardbare slagschaduw als slagschaduwgevoelige gebouwen die op een afstand liggen van minder dan 12 maal de rotordiameter van een windturbine, ten hoogste gemiddeld 17 dagen per jaar gedurende niet meer dan 20 minuten per dag slagschaduw door een windturbine ondervinden.

Dit is vertaald in een toetswaarde voor de maximale schaduwduur van 6 uur per jaar. Echter, aangezien de 6 uur een afronding is, is het mogelijk dat woningen niet worden meegerekend die toch meer dan 340 minuten aan slagschaduw worden blootgesteld. Om deze reden is gekozen om een contour in te tekenen waarbinnen objecten aan slagschaduw blootgesteld kunnen worden voor een periode van 5 uur per jaar.



Figuur 5.7.1 Jaarlijkse slagschaduwcontouren. Groene contour = 0 uur, rood = 5 uur, kleinste grijze contour = 15 uur. Ontwikkellocatie fase 1 is zwart omcirkeld (bron: MER Windpark Wieringermeer; Pondera Consult)

In het slagschaduwonderzoek is met contouren in beeld gebracht waar de totale jaarlijks verwachte hinderduur respectievelijk 0, 5 of 15 uur bedraagt. Bij woningen buiten de 5-uurscontour is geen onaanvaardbare hinder door slagschaduw te verwachten. De ontwikkelingslocatie bevindt zich buiten de 5-uurscontour waarmee sprake is

van een aanvaardbare slagschaduw.

Conclusie
Ter plaatse van de beoogde woningen is sprake van aanvaardbare slagschaduw waarmee voldaan wordt aan de instructieregels en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voor het aspect slagschaduw hoeven geen voorschriften opgenomen te worden.

5.8 Bodemkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient voorkomen worden dat bodemgevoelige activiteiten op verontreinigde grond plaats vinden. Gelet hierop bevat paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie.

Een bodemgevoelige locatie is:
- een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit;
- een onmiddellijk aan een bodemgevoelig gebouw grenzende aaneengesloten tuin of een daaraan grenzend aaneengesloten terrein.

Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn of een woonschip of woonwagen, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m^2. Voor het realiseren van een nieuw bodemgevoelig gebouw geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij wordt getoetst aan de geldende grenswaarden.

Omgevingsverordening NH2022
De omgevingsverordening bevat geen specifieke instructieregels met betrekking tot het thema bodemkwaliteit.

Beoordeling
De ontwikkeling voorziet in een bouwactiviteit van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, zoals gedefinieerd in het Bkl. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 19 Bodemonderzoek.

Met het onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit binnen de onderzoeklocatie in voldoende mate vastgesteld. De resultaten
geven geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De sterk verontreinigde grond bij dam 4 (perceel 3711/4477) die volgt uit het onderzoek ligt niet in de projectlocatie maar op een locatie van een opvolgende fase.

In de bruidsschat (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Hollands Kroon) is een

vergunningsplicht opgenomen voor bouwactiviteiten waarbij aangetoond moet worden dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden bij een bodemgevoelig gebouw op bodemgevoelige locatie. Hiermee is geborgd dat de bodemkwaliteit voldoet aan de geldende grenswaarden en wordt voldaan aan de instructieregel uit het Bkl. Voorschriften bij deze bopa op het gebied van bodemkwaliteit zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor bodemkwaliteit.
Ter plaatse van de beoogde woningen is de bodem van toelaatbare kwaliteit, waarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voorschriften zijn niet nodig om te voldoen aan ETFAL en instructieregels.

5.9 Geur

Toetsingskader
Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals bij veehouderijen, industrie, horeca en (andere) milieubelastende activiteiten. In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient op grond van het Bkl rekening te worden gehouden met de geur door activiteiten op gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan stelt.

Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle geldende bestemmingsplannen binnen een gemeente gezamenlijk het tijdelijke deel van het omgevingsplan geworden, totdat de gemeente één nieuw gebiedsdekkend omgevingsplan vaststelt. Tot het tijdelijke deel van het omgevingsplan hoort ook de geurverordening, mits de gemeente deze heeft vastgesteld. Tot slot behoort ook de zogenaamde bruidsschat tot het tijdelijke deel omgevingsplan. De bruidsschat bevat onder andere regels over geur door het houden van dieren, andere agrarische activiteiten, geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken en geur door het bereiden van voedingsmiddelen.

In artikel 5.91 Bkl is vastgelegd welke gebouwen in ieder geval als geurgevoelig worden beschouwd (woonfuncties, onderwijsfuncties, gezondheidsfuncties met bedgebied, bijeenkomstfuncties voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties van voorgenoemde functies). Naast de hiervoor genoemde functies, kan het omgevingsplan andere geurgevoelige gebouwen of gedeelten van gebouwen aanwijzen, mits er hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vierde lid, van het Bkl). Ook biedt het Bkl de mogelijkheid om in het omgevingsplan niet alleen gebouwen aan te wijzen als geurgevoelig, maar ook locaties waarbij hoofdzakelijk sprake is van verblijf van mensen (artikel 5.91, vijfde lid, van het Bkl).

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling worden woningen binnen de projectlocatie toegestaan welke geurgevoelige gebouwen zijn. Voor de beoogde ontwikkeling is onderzoek gedaan naar geuremiterende activiteiten in de omgeving (zie Bijlage 17 Geur- en luchtkwaliteitsonderzoek). Uit het onderzoek blijkt dat de huidige bedrijven in de omgeving op voldoende afstand liggen waarmee ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een aanvaardbare geur. In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig, de dichtstbijzijnde veehouderij (kippen) is ter plaatse van de Oosterterpweg 20 op een afstand van 1,5 kilometer. Gezien de grote afstand is ter plaatse van de projectlocatie sprake van een aanvaardbare geur.

Ook zijn de maximale planologische mogelijkheden onderzocht (zie Bijlage 17 Geur- en luchtkwaliteitsonderzoek). Hieruit blijkt dat de meeste bedrijven niet worden beperkt in de maximale planologische mogelijkheden en dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbare geur kan worden gegarandeerd. Uit het onderzoek blijkt dat Oosterterpweg 1 conform het bestemmingsplan planologisch de mogelijkheid is voor één paardenbak en hierin beperkt wordt door de beoogde ontwikkeling en beperkt wordt in de maximale planologische mogelijkheden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een rioolgemaal mogelijk gemaakt. Een rioolgemaal kent geuremissies. Op basis van de VNG-uitgave Activiteiten en milieuzonering 2024 geldt hiervoor een richtafstand van 30 meter voor geur. Wanneer voldaan wordt aan de richtafstand kan op basis van de afstand aangenomen worden dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbare geur. De exacte locatie van het rioolgemaal is nog niet bekend. Voor moderne rioolgemalen met toepassing van geurreducerende filters kan een aanvaardbare geur op significant kortere afstanden onderbouwd worden. Wanneer niet aan de richtafstand voldaan wordt dient aangetoond te worden dat de geur van het rioolgemaal op die kortere afstand aanvaardbaar is. Dit wordt geborgd door middel van een voorschrift met voorwaarden in het besluit eerste fase bopa.

Niet-industriële voedselbereiding

Het beoogde project voorziet in het realiseren van voorzieningen waaronder maximaal 150 m^2 bvo aan kleinschalige horeca. Hier kunnen activiteiten plaats vinden die geur veroorzaken omdat hier mogelijk voedsel wordt bereid. Voor dit soort functies is regelgeving in de bruidsschat in paragraaf 22.3.15 'Niet-industriële voedselbereiding' opgenomen. In artikel 22.199 staat de regelgeving over geur van deze functies opgenomen. Aan deze regelgeving moet worden voldaan, zoals het afzuigen van dampen en gassen op de juiste manier. Hiermee is ter plaatse van de beoogde woningen een aanvaardbare geur geborgd.

Conclusie

De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor geur door activiteiten.
De ontwikkeling draagt voor het aspect geur bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voorschriften voor het rioolgemaal zijn nodig om te voldoen aan ETFAL en instructieregels om te borgen dat wanneer niet voldaan kan worden aan de richtafstand, aangetoond moet worden dat de geur op kortere afstand aanvaardbaar is.

5.10 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

Algemeen

Cultureel erfgoed (en werelderfgoed) is onderdeel van de fysieke leefomgeving. Voor het behoud van cultureel erfgoed zijn er internationaalrechtelijke verplichtingen die nopen tot toetsing vooraf van activiteiten die cultureel erfgoed kunnen aantasten. Onder cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving wordt verstaan: '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. Dat andere cultureel erfgoed is roerend cultureel erfgoed (in de Erfgoedwet gedefinieerd als 'cultuurgoederen'), zoals historische schepen in een historische haven, of immaterieel cultureel erfgoed dat aan een specifieke plek gebonden is, zoals het molenaarsambacht. De instructieregels van het Rijk staan in artikel 5.130 Bkl. In dit artikel is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Deze instructieregel is ook van toepassing op de bopa. Hierbij wordt rekening gehouden met bepaalde aspecten van cultureel erfgoed die zien op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging, sloop of verplaatsing van op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten en het bevorderen van het gebruik hiervan. Dat zijn provinciale monumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende of karakteristieke panden;
- het voorkomen van aantasting van:
  de omgeving van rijksmonumenten en op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten;
  het karakter van in het omgevingsplan beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen door de sloop van bestaande gebouwen, de bouw van nieuwe gebouwen of andere belangrijke veranderingen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Omgevingsverordening Noord-Holland

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Holland is in paragraaf 6.2.6 een specifieke instructieregel opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 6.70 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied Landelijk gebied, wordt in het omgevingsplan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gemeentelijk beleid

Daarnaast beschikt gemeente Hollands Kroon over diverse beleidsstukken, namelijk Erfgoedvisie Hollands Kroon van de gemeente Hollands Kroon 2023, Cultuurhistorische Elementenkaart Hollands Kroon 2025 en Kansenkaart

Wieringen.

Beoordeling

Archeologie

Voor de beoogde ontwikkeling is archeologisch vooronderzoek (verkennend booronderzoek), zie Bijlage 20 Archeologisch onderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat op twee niveaus (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Het gaat om resten uit de periode laat-paleolichticum tot en met vroeg-neolithicum en resten uit het neolithicum op het ondiep gelegen getijdengebied.

Periode laat paleolithicum tot en met vroeg-neolithicum

De projectlocatie kent grotendeels een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor de periode laat paleolithicum tot en met vroeg-neolithicum . Gezien de diepteligging wordt het archeologisch niveau op het pleistocene landschap naar verwachting alleen bedreigd door de heiwerkzaamheden. Daarom zou planaanpassing kunnen bestaan uit het toepassen van een archeologievriendelijke palenplan, waarbij de afstand tussen de palen minimaal 3 m bedraagt. Dit zorgt er voor dat er nog ruimte is voor eventueel archeologisch onderzoek in de toekomst. Indien dit niet mogelijk is, is nader onderzoek noodzakelijk (zie proces AMZ).

Neolithicum

Ten tweede gaat het om resten uit het neolithicum op het ondiep gelegen getijdengebied, met name binnen de oeverzones langs de kreken. Voor deze mogelijke archeologische resten is een planaanpassing niet haalbaar. Daarom wordt voor dit niveau een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een karterende fase van een inventariserend veldonderzoek. Omdat er momenteel nog de nodige vragen zijn omtrent de aard en ouderdom van de getijdenafzettingen direct onder de bouwvoor hangt de noodzaak van dit onderzoek af van de resultaten van een soortgelijk proefsleuvenonderzoek op het aangrenzende proefsleuvenonderzoek in het plangebied Dorsmolen Oost, direct ten westen van de projectlocatie.

Toevalsvondst

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Landschap en cultuurhistorie

Binnen de projectlocatie komen geen gronden of objecten voor die zijn aangewezen als (voorbeschermd) Rijksmonument, provinciaal of gemeentelijk monument. In de omgeving van de projectlocatie bevinden zich eveneens geen monumenten. Daarnaast ligt de projectlocatie niet binnen een volgens de provinciale omgevingsverordening aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook ligt het gebied niet binnen een als zodanig in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan aangewezen beschermd stad- of dorpsgezicht. Wel is de beoogde ontwikkeling een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied Landelijk gebied. Bij de ruimtelijke inpassing is rekening gehouden met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 van de Provincie Noord-Holland zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan voor ontwikkelfase 1 (zie Bijlage 2) en het stedenbouwkundig plan voor ontwikkelfase 1 (zie Bijlage 1).

De projectlocatie ligt binnen het ensemble Wieringen - Wieringermeer. De drie provinciale kernwaarden van het gebied zijn de landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers. Hieruit volgen de algemene ambitie bij ruimtelijke ontwikkelingen om bij te dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek en het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De Oosterterpweg ligt op een duidelijke polderlijn, een ontginningsstructuur die de dorpen Wieringerwerf en Kreileroord verbindt. Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moet zo'n lijn herkenbaar en beleefbaar blijven als landschappelijke drager. De nieuwe woonvelden langs de weg sluiten daarom aan bij de bestaande ritmiek en het karakter van het polderlandschap, zie ook 2.2.3 Woonmilieus. Daarnaast zijn binnen de nieuwe ontwikkeling ook zichtlijnen naar het open landschap van belang om de openheid te kunnen versterken. De zichtlijnen worden gecreëerd middels het Slenkenpark. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling aangesloten op bestaand stedelijk gebied (Wieringerwerf) waarmee de openheid van de polder zoveel mogelijk behouden blijft.

Geomorfologie
Ter plaatse van de projectlocatie geldt op basis van het bestemming 'Buitengebied Wieringermeer 2009' de dubbelbestemming 'Waarde - Geomorfologie'. De provincie heeft aangegeven dat ter plaatse van de projectlocatie de beschermde geomorfoligsche waarden niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van de beschermde geomorfoligsche waarden wordt de beoogde ontwikkeling met de dubbelbestemming geomorfologie niet beperkt.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met instructieregels voor landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed.
Vanwege de archeologische verwachting dient voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch vriendelijk palenplan opgesteld te worden en is afhankelijk van het onderzoek voor plangebied Dorsmolen Oost ook een vervolgonderzoek nodig. Om de uitvoering van het archeologisch vriendelijke palenplan en vervolgonderzoek te borgen dient dit als voorschrift opgenomen te worden bij de omgevingsvergunning voor de eerste fase bopa. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b, eerste lid onder a van het Bkl bepaalt dat hoofdstuk 5 van het Bkl ook geldt voor een bopa.

Bij 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, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en

het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Geldende jurisprudentie onder de Wro/Bro is vanaf 12 woningen, een functiewijziging met een oppervlak groter dan 500 m² bvo, meer dan 500 m² bvo bebouwing of een functie die gelet op de ruimtelijke uitstraling een stedelijke ontwikkeling is. Leegstand mag volgens jurisprudentie niet 'onaanvaardbaar' zijn.

Toetsing
Het plan is om in Wieringerwerf op de locatie Oosterterpweg (38,9 ha) maximaal 1.000 woningen te bouwen. In ontwikkelfase 1 (13,9 ha) worden maximaal 320 woningen mogelijk gemaakt.

Voor het woningbouwprogramma van de gehele gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van een mix van woningtypen. De segmentering volgt de gemeentelijke woonvisie: 30% sociale huur, 30% middelduur, 40% vrije sector. Zo kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan de woningbouw in Hollands Kroon en de landelijke Woondeal. De gemeente streeft ernaar om de woningen te verdelen over de dorpen en woonkernen. Ontwikkelfase 1 ziet op maximaal 320 woningen waarvan 25% sociale huur, 35% middelduur en 40% vrije sector. De aanpassing in de segmentering van ontwikkelfase 1 is gedaan met het oog op de ontwikkeling van het naastgelegen Dorsmolen-Oost, waar 100% van de 56 woningen sociale huurwoningen betreft. Deze aanpassing wordt in de opvolgende fase gecorrigeerd.

Voor voorzieningen wordt maximaal 1.500 m² bvo mogelijk gemaakt:
- 150 m² bvo horeca.
- 1.350 m² maatschappelijke (dienstverlenende) voorzieningen.

Het omgevingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of iets een nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Door het toevoegen van meer dan 12 woningen en meer dan 500 m² bvo voorzieningen op een locatie met een agrarische bestemming is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De behoefte voor deze ontwikkeling is beschreven en gemotiveerd omdat hiervoor binnenstedelijk geen ruimte is.

<u>Beschrijving woningbehoefte</u>
De woningbehoefte in de gemeente Hollands Kroon, binnen de woonregio Kop van Noord-Holland blijkt uit diverse bronnen die hierna worden behandeld.

Bevolkingsprognose 2024-2050 Provincie Noord-Holland
De prognose 2024-2050 gaat voor de gemeente Hollands Kroon uit van een lokale woningbehoefte van 1.200 tot 2040.

		Woningbehoefte in 2024	Groei van de woningbehoefte			Woningbehoefte in 2050
			2024 t/m 2030*	2031 t/m 2039	2040 t/m 2049	
Kop van Noord-Holland	Den Helder	27.600	200	-700	-700	26.400
	Hollands Kroon	21.900	900	300	200	23.300
	Schagen	21.700	1.300	800	700	24.500
	Texel	6.500	400	100	0	7.000

Figuur 5.11.1 Woningbehoefte per gemeente 2024-2050 (Bron: Bevolkingsprognose 2024-2050)

Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028
In de provincie Noord-Holland zijn te weinig woningen voor het aantal woningzoekenden en de beschikbare woningen zijn vaak te duur. Bovendien woont niet iedereen in een passende woning. De provincie wil helpen

hier verandering in te brengen en de woningnood zo snel als mogelijk helpen terugdringen.

Daarom is met het Rijk en gemeenten afgesproken om samen met de woningbouwpartners actief erop in te zetten om in Noord-Holland in de periode 2022 tot en met 2030 191.000 woningen te realiseren. Hiervan moet 30% sociale huur zijn en in totaal tweederde betaalbare huur of koop. In de Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 staat wat de provincie gaat doen om deze doelstellingen te bereiken. Een belangrijk actiepunt is het tegengaan van belemmerende factoren voor de woningbouw en het verhogen van de bouwproductie.

Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord (maart 2023) en actuele bestuurlijke afspraken
Om het woningtekort terug te dringen tot een gezonder evenwicht, wordt met het programma Woningbouw nationaal ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Om dit te realiseren wordt gestreefd naar de groei tot 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar vanaf 2024, waarvan ten minste tweederde betaalbaar. Daarom is nationaal de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 350.000 woningen in het middensegment nodig.

De regio Noord-Holland Noord levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de woningnood. Daarom is afgesproken dat er meer wordt gebouwd dan alleen voor de eigen woningbehoefte.
Voor de regio Noord-Holland Noord is in de regionale woondeal 2.0 de bouw van 40.000 woningen afgesproken. Het doel is om circa tweederde in het betaalbare segment te ontwikkelen. Voor de Kop van Noord-Holland is de afspraak 7.400 nieuwbouwwoningen. Op dat moment was er harde plancapaciteit voor 3.100 woningen.

In de regionale woondeal staan versnellingslocaties genoemd. Dat betreffen locaties waar 200 of meer woningen gebouwd kunnen worden.

Met het ondertekenen van de Woondeal 2.0 heeft de gemeente zich geconformeerd aan het uitgangspunt om toe te groeien naar 2/3 betaalbare woningbouw met daarin 30% sociale huurwoningen. Onder betaalbare woningbouw behoren sociale- en midden huurwoningen en koopwoningen tot een prijsklasse van €420.000,- (prijspeil 2026).

De woningbouw wordt primair geconcentreerd op grotere (versnellings)locaties, bij voorkeur nabij OV- en mobiliteitsknooppunten en langs belangrijke infrastructuurcorridors (zoals de A7 en spoorlijnen). De locatie Oosterterp in Wieringerwerf is in de Woondeal aangewezen als versnellingslocatie met een indicatieve omvang van circa 200 woningen tot en met 2030. Daarmee is Wieringerwerf één van de expliciet benoemde kernen binnen Hollands Kroon die bijdraagt aan de regionale woningbouwversnelling.

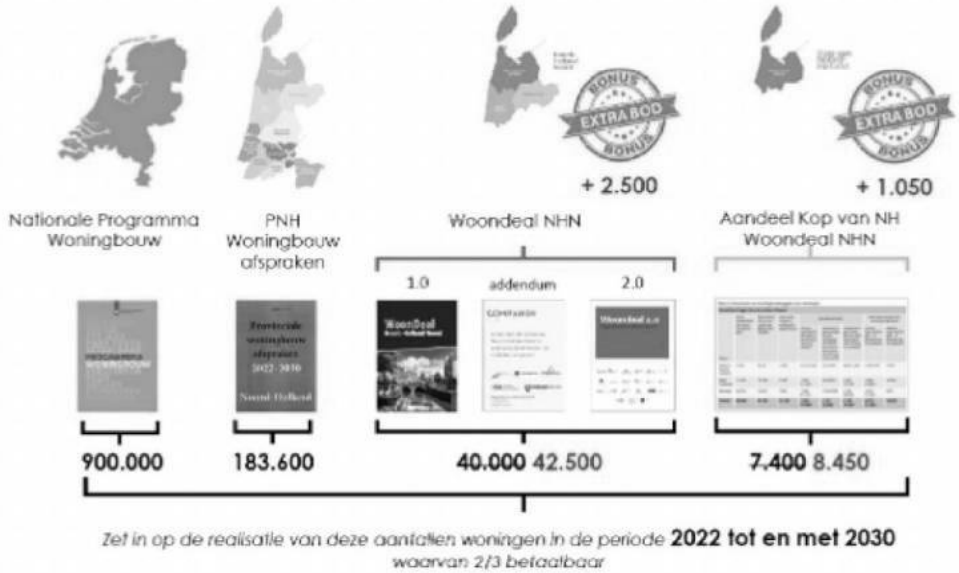
In de Woondeal staat de ambitie van de regio NHN voor het oppakken van de A7 corridor als ontwikkelspoor voor woningbouw. Bij de uitwerking van de provinciale ruimtelijke puzzel zal dit worden geagendeerd en verdere uitwerking naar realisatie vindt plaats via bestaande verbanden en samenwerkingsafspraken tussen partijen. Wieringerwerf maakt onderdeel uit van deze corridor.

Inmiddels zijn hierover bestuurlijke afspraken gemaakt. De regio Noord-Holland Noord heeft een extra bod gedaan van 2.500 woningen, waarmee het totaal op 42.500 komt. De Kop van Noord Holland neemt hiervan 1.050

woningen extra voor haar rekening, waarmee het totaal op 8.450 komt. Van die 1.050 extra woningen zijn er 800 voor de A7 corridor. Daarmee komt het totaal voor de versnellingslocatie Oosterterp uit op 200+800 = 1.000. Dat is besloten in het Bestuurlijk Overleg Wonen op 26 september 2024.

Hoewel Wieringerwerf geen OV-knooppunt is, past de locatie binnen de strategie om ook grotere dorpen en kernen langs infrastructuur (zoals de A7) te laten bijdragen aan de woningbouwopgave.

De woondeal wordt in 2026 geactualiseerd, waarin de actuele cijfers worden opgenomen.



Figuur 5.11.2 Illustratie woondeal en bestuurlijke afspraken

Woonvisie Hollands Kroon (september 2024)
In de woonvisie van de gemeente Hollands Kroon staat dat de gemeente de leefbaarheid en vitaliteit van alle dorpen wil behouden en versterken. Tot en met 2030 wil de gemeente circa 3.200 woningen realiseren, gericht op zowel de lokale als regionale woningbehoefte. In elke kern ligt een woningbouwopgave, met prioriteit voor bouwen in en aansluitend aan bestaande dorpen. Daarbij wordt actief gestuurd op een evenwichtige woningvoorraad, zodat starters, gezinnen en senioren in hun eigen dorp kunnen blijven wonen en voorzieningen behouden blijven. Naast nieuwbouw zet de gemeente in op beter benutten van de bestaande voorraad, onder meer via woningsplitsing, transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed en het faciliteren van collectieve wooninitiatieven.

Betaalbaarheid staat centraal in het beleid. De gemeente hanteert bij nieuwbouw de 30-30-40-verdeling: minimaal 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en maximaal 40% vrije sector. De bovengrens voor betaalbare koop ligt thans op € 375.000, met extra nadruk op woningen onder € 270.000. De bedoeling is om met voorrang voor lokale woningzoekenden en starters, en via instrumenten als actief grondbeleid, een vereveningsfonds en antispeculatiebedingen blijvende betaalbaarheid te borgen. Tegelijkertijd wordt ingezet op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad als nieuwbouw, met aandacht voor klimaatadaptatie, energiearmoede en toekomstbestendige woonomgevingen.

In de woonvisie wordt Oosterterp (Wieringerwerf) genoemd als één van de aangewezen versnellingslocaties binnen de regionale Woondeal Noord-Holland Noord. Deze locaties zijn geselecteerd om op korte tot middellange termijn extra tempo te maken met woningbouw en zo bij te dragen aan zowel de lokale als bovenregionale woningbehoefte. Oosterterp wordt daarbij expliciet gepositioneerd als onderdeel van de grotere woningbouwopgave in en rond Wieringerwerf, één van de voorzieningenkernen van de gemeente.

De visie koppelt de ontwikkeling van Oosterterp aan het bredere beleidsdoel om woningbouw te concentreren bij kernen met voorzieningen, zodat nieuwe woningen bijdragen aan het behoud en de versterking van leefbaarheid, draagvlak voor voorzieningen en bereikbaarheid. Binnen dit kader geldt ook voor de gehele gebiedsontwikkeling Oosterterpweg dat wordt gestuurd op een evenwichtige programmering, conform het gemeentelijke uitgangspunt van 30% sociale huur, 30% betaalbare koop en 40% vrije sector.

In de eerste ontwikkelfase wordt uitgegaan van een woningsegmentering van 25% sociale huur, 35% betaalbare koop en 40% vrije sector. Bij de volledige realisatie van de gebiedsontwikkeling sluit de woningprogrammering aan bij de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten voor segmentering. Hiermee wordt op gebiedsniveau voldaan aan de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van de verdeling van woningen over de verschillende marktsegmenten.

Woningbouwbehoefteonderzoek Wieringerwerf Oosterterpweg (juni 2025)
In 2025 is een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd (Sweco, juni 2025, Bijlage 22). Hieruit volgt dat er in de gemeente hard planaanbod is voor 977 woningen en tot 2040 vraag is naar maximaal 2.050 woningen. Dat betekent dat er in deze periode nog maximaal 1.073 woningen nodig zijn. Met ontwikkelfase 1 kan in een deel van deze behoefte worden voorzien. Oosterterp voorziet in de lokale en regionale behoefte.

Behoefte voorzieningen
In de wijk is ruimte voor kleinschalige horeca en maatschappelijke (dienstverlenende) voorzieningen, zie Bijlage 21. Dit is noodzakelijk voor de leefbaarheid en levendigheid van de wijk. Er is ruimte nodig voor ontmoeting en zorg in de nabijheid.

Het belang van voorzieningen is ook in de omgevingsvisie Hollands Kroon beschreven. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zorgen voor het behouden en vergroten van de leefbaarheid in de dorpen, voor sociale cohesie, extra investeringen in infrastructuur en een extra impuls voor de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente vindt het belangrijk dat bij nieuwe (grote) woningbouwontwikkelingen niet alleen woningen worden toegevoegd. Maar dat er ook extra aandacht wordt besteed aan wat het dorp nodig heeft qua voorzieningen en openbare ruimte. Bijvoorbeeld een dorpshuis, een centrale ontmoetingsplek, vergroening of een bibliotheek. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zorgen namelijk voor meer inwoners in een dorp, en dus meer druk op bestaande voorzieningen. Maar het biedt ook een mogelijkheid om extra voorzieningen toe te voegen.

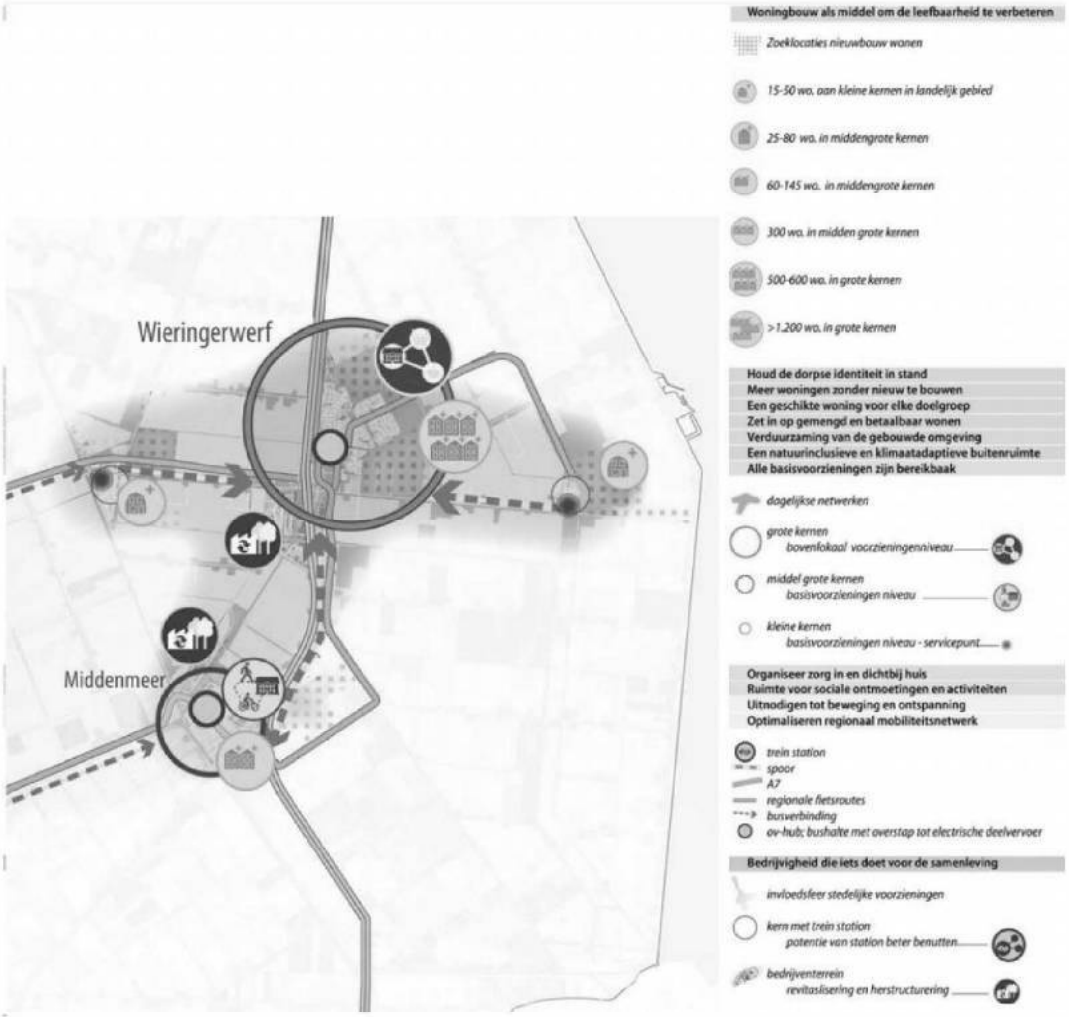
Een woningbouwontwikkeling moet bijdragen aan de woningbouwbehoefte en de verbetering van het welzijn van de inwoners. Om een afweging te maken van wat nodig is, kijkt de gemeente naar wat er op dit moment al in het dorp aanwezig is, wat er nog ontbreekt, waar behoefte aan is en wat er nodig is wanneer er meer woningen toegevoegd worden. Bij een grote woningbouwontwikkeling is er bijvoorbeeld extra behoefte aan speeltuinen, ontmoetingsplekken, scholen/uitbreiding van een school of zorgvoorzieningen. De gemeente maakt gebruik van

de Brede Welvaart Waarden om dit inzichtelijk te maken en een juiste afweging te kunnen maken.

Waarom niet binnenstedelijk

Het is niet mogelijk om de gehele woningbehoefte tot 2030 binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen. Binnenstedelijk zijn al enkele lopende gebiedsontwikkelingen, waaronder Lelypark en enkele andere kleine ontwikkelingen voor in totaal circa 200 woningen. Er zijn daarom ook uitbreidingslocaties noodzakelijk. Het toevoegen van 320 extra woningen in Wieringerwerf is niet realistisch, met name gelet op de behoefte aan grondgebonden woningen en het daarvoor benodigde ruimtebeslag.

Beleidsmatig is ook gekozen voor uitbreiding bij Wieringerwerf. In de omgevingsvisie Hollands Kroon (februari 2026) staat de ambitie om 3.200 woningen te bouwen voor eind 2030 en wordt Wieringerwerf aangewezen als één van de belangrijkste groeikernen binnen Hollands Kroon. Het dorp speelt een centrale rol in de zogenoemde A7-corridor, een gebied waar meerdere ruimtelijke opgaven samenkomen, zoals woningbouw, mobiliteit, energienetwerk en economische ontwikkeling. Wieringerwerf behoort tot de grootste groeikernen van de gemeente. Dat betekent dat hier, naast de lokale woningvraag, ook ruimte is gereserveerd voor het opvangen van bovenregionale woonbehoefte. Wieringerwerf is samen met Middenmeer aangewezen als woondeal-locatie A7-corridor.



Figuur 5.11.3 Ambitiekaart (bron: Omgevingsvisie Holland Kroon)

Conclusie
Met het mogelijk maken van maximaal 320 woningen in Wieringerwerf wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zowel landelijk als regionaal is er een grote behoefte de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod te vergroten. Daarmee is overeenstemming met de instructieregels.

Er is sprake van een grote woningbehoefte en te weinig harde plancapaciteit. Om te kunnen voorzien in de behoefte moeten veel zachte plannen worden omgezet in harde plannen. Het toevoegen van harde plancapaciteit in Wieringerwerf levert in deze eerste ontwikkelfase capaciteit voor 320 woningen op. Hiermee kan worden voorzien in de behoefte tot 2030.

5.12 Mobiliteit en parkeren

Toetsingskader
Verkeer en parkeren moeten als omgevingsaspecten in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden beoordeeld. De Omgevingswet en het Bkl stellen geen regels op dit gebied. De omgevingsvisie van provincie Noord-Holland (zie paragraaf 4.2.1 gaat wel op dit aspect in. Naast het provinciaal beleid zijn de CROW-richtlijnen belangrijk bij de beoordeling van de aspecten verkeer en parkeren.

5.12.1 Verkeer

Verkeersonderzoek gehele gebiedsontwikkeling
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in september 2025 een verkeersonderzoek voor de gehele gebiedsontwikkeling uitgevoerd door Goudappel, zie Bijlage 23. In dit onderzoek zijn de verkeersstromen in de omgeving inzichtelijk gemaakt, door middel van het combineren van de verkeersgegevens van de gemeenten Hollands Kroon en Schagen. Zie figuur 5.12.1.



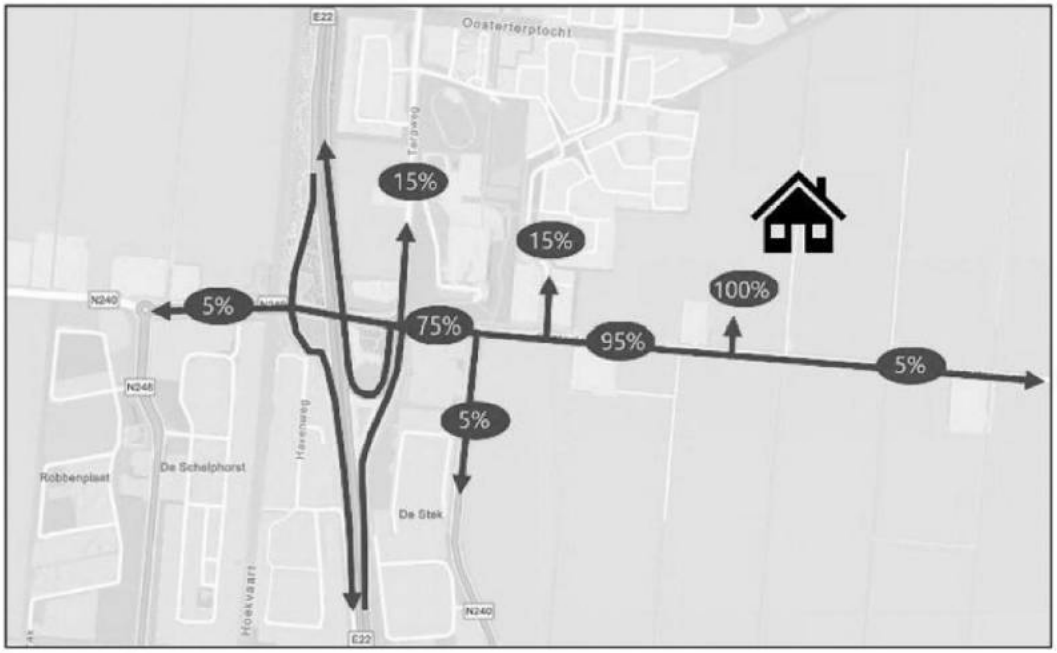
nummer	locatie	intensiteit huidig
1	Oosterterpweg (voorbij woningbouwplan)	2.000 mvt
2	N240 ten zuiden van Oosterterpweg	4.600 mvt
3	N240 (Westerterpweg)	6.200 mvt
4	N248 (Schagerweg)	4.100 mvt
5	Dorsmolen	4.900 mvt
6	Terpweg	7.800 mvt
7	Westerterpweg (viaduct boven A7)	13.200 mvt

Figuur 5.12.1 Huidige verkeersintensiteiten omliggende wegen

Vervolgens is door Goudappel de verkeersgeneratie van de toekomstige ontwikkeling berekend (zie figuur 5.12.2), is de toedeling hiervan bepaald (zie figuur 5.12.3), waarna het verschil in verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie is berekend (zie figuur 5.12.4).

functie	weekdag	werkdag	ochtendspits		avondspits	
			aankomst	vertrek	aankomst	vertrek
sociale huurappartementen	442,0	490,6	4,3	34,9	35,3	8,8
sociale huurwoningen, grondgebonden	835,2	927,1	8,2	66,0	66,7	16,7
huurhuis, vrije sector, grondgebonden	1.926,4	2.138,3	18,8	152,2	154,0	38,5
koopwoning, rijwoning	1.398,6	1.552,4	13,7	110,5	111,8	27,9
koopwoning, twee-onder-een-kap	943,8	1047,6	9,2	74,6	75,4	18,9
koopwoning, vrijstaand	697,0	773,7	6,8	55,1	55,7	13,9
totaal	**6.243**	**6.930**	**61**	**493**	**499**	**125**

Figuur 5.12.2 Verkeersgeneratie toekomstige ontwikkeling



Figuur 5.12.3 Verkeerstoedeling toekomstige ontwikkeling

nummer	locatie	intensiteit huidig	intensiteit toekomst	verschil
1	Oosterterpweg (voorbij woningbouwplan)	2.000 mvt	2.350 mvt	+350
2	Oosterterpweg (ter hoogte van woningbouwplan)	2.000 mvt	8.550 mvt	+6.550
3	Dorsmolen	4.900 mvt	5.900 mvt	+1.000
4	N240 (Medemblikkerweg)	4.600 mvt	4.900 mvt	+300
5	Terpweg	7.800 mvt	8.800 mvt	+1.000
6	Westerterpweg (viaduct boven A7)	13.200 mvt	17.350 mvt	+4.150
7	N248 (Schagerweg)	4.100 mvt	4.300 mvt	+200
8	N240 (Westerterpweg)	6.200 mvt	6.400 mvt	+200



Figuur 5.12.4 Verschilberekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Op basis van de toekomstige verkeersgeneratie en -toedeling zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat na realisatie van de complete gebiedsontwikkeling ter plaatse van de kruispunten '*Oosterterpweg – Dorsmolen*' en '*Westerterpweg – Havenweg – A7*' met de beoogde ontwikkeling nog steeds sprake is van een goede verkeersafwikkeling. Voor het kruispunt '*Oosterterpweg – N240*' en de rotonde '*Oosterterpweg – Terpweg – A7*' zijn wel maatregelen noodzakelijk om een goede doorstroming te waarborgen, wanneer de complete gebiedsontwikkeling gerealiseerd is. In de rapportage zijn hiervoor voorbeelden van mogelijke maatregelen opgenomen.

Verkeersgeneratie ontwikkelfase 1

Door Goudappel is op 30 maart 2026 een notitie opgesteld (zie Bijlage 24), waarin specifiek is ingegaan op de verkeersgeneratie van ontwikkelfase 1. De resultaten hiervan zijn weergegeven in figuur 5.12.5.

	functie	weekdagetmaal	werkdagetmaal
sociale huur	rijwoning 4,5m	120	133
	rijwoning 4,5m hoek	29	32
	rug aan rug	62	69
	rug aan rug hoek	38	43
	appartement gemiddeld ~85 m² bvo	88	98
middeldure koop	rijwoning 4,8m	266	296
	rijwoning 4,8m hoek	126	140
	rijwoning 5,4m	274	304
	rijwoning 5,4m hoek	170	189
vrije sector	rijwoning levensloopbestendig	111	123
	rijwoning levensloopbestendig hoek	59	66
	twee onder één kap	359	398
	vrijstaand	246	273
	appartement duur huur gemiddeld ~133 m² bvo	74	82
	appartement betaalbare koop gemiddeld ~82 m² bvo	102	113
	tiny horeca	21	21
	maatschappelijke voorzieningen	245	344
	totaal	**2.390**	**2.720**

Figuur 5.12.5 Verkeersgeneratie ontwikkelfase 1

Uit het verkeersonderzoek van Goudappel voor de volledige gebiedsontwikkeling (zie Bijlage 23) blijkt dat bij een verkeersgeneratie tot circa 4.000 motorvoertuigen per werkdagetmaal geen infrastructurele maatregelen noodzakelijk zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. De verkeersgeneratie van ontwikkelfase 1 blijft hier ruim onder, waardoor voor de realisatie van deze ontwikkelfase nog geen infrastructurele maatregelen benodigd zijn.

Desondanks is ervoor gekozen om infrastructurele aanpassingen aan de Oosterterpweg door te voeren ter verbetering van de verkeersveiligheid en een goede afwikkeling van verkeer in combinatie met de grote voertuigen van de landbouw en De Oude Zeug. In dat kader wordt het bestaande fietspad langs de Oosterterpweg verlegd naar een nieuw fietspad binnen de projectlocatie, waardoor meer ruimte ontstaat voor het gemotoriseerd verkeer. Daarnaast worden chicanes en/of verkeersplateaus aangelegd om de rijsnelheid van gemotoriseerd verkeer te beperken en daarmee de verkeersveiligheid verder te vergroten.

5.12.2 Parkeren

Het definitieve programma en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte staan nog niet vast. Om aan te tonen dat voldaan kan worden aan de *Parkeerregels Hollands Kroon 2018*, is voor de beoogde ontwikkeling een parkeerbalans opgesteld op basis van de voorbeeldverkaveling welke uitgaat van 320 woningen (zie subparagraaf 2.2.1 Ontwikkeling). De parkeerbalans is weergegeven in figuur 5.12.6.

Woning typologieen	Aantal	Parkeerkencijfer *				Behoefte		Totaal
		Bewoners			Bezoekers	bewoners	bezoekers	
		gem.	min.	max.				
Koop, huis, vrijstaand	29	2	1,6	2,4	0,2	58,0	5,8	
Koop, huis, twee-onder-een-kap	44	1,9	1,5	2,3	0,2	83,6	8,8	
Koop, huis, tussen/hoek	129	1,8	1,4	2,2	0,2	232,2	25,8	
Koop, appartementen, 75-100 m2 bvo	16	1,4	1,0	1,8	0,2	22,4	3,2	
Huur, huis, rug-aan-rug	22	1,4	1,0	1,8	0,2	30,8	4,4	
Huur, huis, sociale huur	30	1,1	0,7	1,5	0,2	33,0	6,0	
Huur, appartement, vrije sector, >100m2 bvo	17	1,4	1,0	1,8	0,2	23,8	3,4	
Huur, appartement, sociaal, 75-100m2 bvo	33	0,9	0,5	1,3	0,2	29,7	6,6	
Parkeerbehoefte (A)	**320**					**513,5**	**64,0**	**578**

Voorzieningen		Parkeerkencijfer				Behoefte		
		gem.	min.	max.	Bezoekers	totaal	bezoekers	
gezondheidscentrum (per kamer van 110m2)	11	2,45			57%	27,0	15	100% 27,0
Apotheek	1	3,35			57%	3,4	2	100% 3,4
Restaurant (per 100m2 bvo)	150m2	7	6,0	8,0	80%	10,5	8	40% 4,2
Opgave Voorzieningen						**41**	**26**	**34,5**

Opgave openbaar gebied incl. aanwezigheidpercentage (A)**	**35**

Parkeeroplossing	Aantal	Kencijfer		Gerealiseerd
Parkeren mandelig (woonveld)	92	1,0	min 5x2,5m	92
Dubbele oprit	62	2,0**	min 6x6m	124
Enkele oprit zonder garage	5	1,0**	min 6x3,5m	5
Parkeeroplossing prive / toebedeelt (B)				**221,0** **221**

Parkeeroplossing openbaar	Aantal	Kencijfer	Gerealiseerd
Parkeren openbaar gebied	392	1	392,0
Parkeeroplossing openbaar gebied (C)			**392**

Figuur 5.12.6 Parkeerbalans voorbeeldverkaveling 320 woningen

Op basis van de parkeerbalans zoals opgenomen in paragraaf 5.12.6 zijn de benodigde parkeerplaatsen ingepast in de proefverkaveling. Met deze proefverkaveling wordt voorzien in de berekende parkeerbehoefte.



Figuur 5.12.7 Locaties parkeerplaatsen proefverkaveling

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de *Parkeerregels Hollands Kroon 2018*. Aangezien de voorliggende onderbouwing betrekking heeft op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een planologisch basisbesluit, kan op dit moment nog geen definitieve parkeerbalans worden vastgesteld. Ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de opvolgende bopa dient een definitieve parkeerbalans te worden opgesteld, welke voldoet aan *Parkeerregels Hollands Kroon 2018* of diens rechtsopvolger. Het opstellen van een definitieve parkeerbalans dient te worden geborgd door middel van een voorschrift in de omgevingsvergunning voor de eerste fase van de bopa.

Conclusie

Ondanks de toename van de verkeersgeneratie door ontwikkelfase 1 kan deze doelmatig worden afgewikkeld op het bestaande verkeersnetwerk. Ten behoeve van een verbetering van de verkeersveiligheid vindt een herinrichting plaats van de Oosterterpweg.

Daarnaast kan worden geconcludeerd dat met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan *Parkeerregels Hollands Kroo*voorschrift verbonden met als voorwaarde dat voor de opvo*n 2018*. Omdat het definitieve woningaantal en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte nog niet vaststaan, wordt aan de omgevingsvergunning voor de eerste fase bopa een voorschrift verbonden dat voor een opvolgende bopa(s) een definitieve parkeerbalans wordt opgesteld die voldoet aan de *Parkeerregels Hollands Kroon 2018*.

De ontwikkeling draagt voor het aspect mobiliteit en parkeren bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Ecologie: gebiedsbescherming

Toetsingskader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bal en het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels, niet zijnde instructieregels, komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Daarnaast bevat het Bkl regels over het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedsel-kwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een project dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet significant zal aantasten.

De Natura 2000-activiteit is geen omgevingsplanactiviteit. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in het bestaan van een eventuele Natura 2000-vergunningplicht.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Een activiteit waarvoor een bopa wordt aangevraagd kan gevolgen hebben voor NNN-gebieden. De gebieden die het NNN vormen zijn aangewezen in de provinciale omgevingsverordening. In de provinciale omgevingsverordening worden de wezenlijke kenmerken en waarden vastgesteld van deze gebieden. Deze wezenlijke kenmerken en waarden moeten worden beschermd, in stand worden gehouden, verbeterd en ontwikkeld. Hiertoe zijn in de provinciale omgevingsverordening instructieregels opgenomen. Het NNN in de provincie Noord-Holland kent geen externe werking.

Beoordeling

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitats ligt op circa 9 kilometer en betreft het Natura 2000-gebied 'Waddenzee'. Dit is weergegeven in figuur 5.13.1.



Figuur 5.13.1 Natura 2000 Stikstofgevoelig (bron: Aerius Calculator)

De beoogde locatie ligt op circa 4 kilometer van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), zoals weergegeven in figuur 5.13.2. De beoogde locatie maakt geen deel uit van het NNN, hiermee zijn significante effecten uitgesloten.



Figuur 5.13.2 Natuurnetwerk Nederland en Natura 2000 (bron: van der Goes en Groot)

Bijlage 25 Ecologisch onderzoek gaat in op gebiedsbescherming. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de ligging van de projectlocatie ten opzichte van beschermde natuurgebieden, kan op voorhand worden uitgesloten dat sprake is van directe negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of andere (provinciaal) beschermde gebieden. Wel kan als gevolg van de ontwikkeling sprake zijn van een toename van stikstofemissie. Om de mogelijke effecten hiervan op stikstofgevoelige habitats inzichtelijk te maken, is een onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 27.

In het onderzoek is naast de beoogde ontwikkeling van ontwikkelfase 1 ook rekening gehouden met het gebruik en de aanlegfase van fase 2 en 3. Uit het onderzoek blijkt dat voor ontwikkelfase 1 en voor de verdere ontwikkelfases 2 en 3 geen stikstofdepositie berekend zijn op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling uitgesloten. Voor de beoogde ontwikkeling is geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit vereist en is sprake van een ETFAL.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met de beoordelingsregels voor ecologie omdat een significant negatief effect op natuurgebieden uitgesloten kan worden.
De ontwikkeling draagt voor het aspect ecologie bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voorschriften op het gebied van het aspect ecologie gebiedsbescherming zijn niet nodig.

5.14 Ecologie: soortenbescherming

Toetsingskader
Indien een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning voor een bopa wordt aangevraagd mogelijk gevolgen heeft voor verblijfs- of groeiplaatsen van beschermde dieren of planten, dan is sprake van een flora- en fauna-activiteit. Het is in beginsel verboden om zonder vergunning een flora- en fauna-activiteit te verrichten.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven of sprake is van een eventuele flora- en fauna-vergunningplicht. Dit gebeurt aan de hand van een quickscan ecologie. Blijkt uit de quickscan ecologie dat er indicaties zijn voor de aanwezigheid van beschermde soorten, dan is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Of een flora- en fauna-activiteit vergunbaar is wordt beoordeeld in de daarvoor geldende procedure bij het bevoegd gezag.

Beoordeling
Voor de totale onwikkeling inclusief ontwikkelfase 2 en 3 is ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 25 Ecologisch onderzoek. In dat onderzoek is het noordelijk deel van de projectlocatie niet meegenomen, voor dit deel is een apart ecologisch onderzoek verricht, zie Bijlage 26 Ecologisch onderzoek (noord).

Uit de onderzoeken volgt dat geen beschermde soorten of sporen daarvan zijn aangetroffen. Kleine marterachtigen, steenmarter of (sporen van) vleermuizen konden niet worden vastgesteld. In het plangebied komen geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor. In de projectlocatie kunnen wél broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te

vinden. Een omgevingsvergunning voor broedvogels is dan niet nodig. Het broedseizoen duurt van grofweg 1 maart tot 1 september.

Er zijn mogelijk wel verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig buiten de projectlocatie, in de nabijheid ervan. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van de projectlocatie niet worden verstoord.

Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of kleine marterachtigen die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig een omgevingsvergunning flora en fauna-activiteit aan te vragen. Er is sprake van ETFAL.

Conclusie
De aangevraagde activiteiten zijn in overeenstemming met de beoordelingsregels voor ecologie. Een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit is niet noodzakelijk wanneer de aangegeven maatregelen uitgevoerd worden.
De ontwikkeling draagt voor het aspect soortenbescherming bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voorschriften zijn niet nodig om te voldoen aan ETFAL.

5.15 Spuitzones

Toetsingskader
Ter plaatse van agrarische gronden kan sprake zijn van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Bij ruimtelijke plannen in de omgeving van agrarische gronden dienen deze mogelijke gezondheidsrisico's te worden afgewogen. Er gelden geen wettelijke normen of afstandseisen voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van woningen.

Toch wordt er, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gekeken hoe de woningen zich verhouden tot deze agrarische gronden. Hiervoor wordt veelal getoetst met een richtafstand van 50 meter tussen woningen en agrarische gronden. De 50 meter-contour is geen harde grens. Verkleinen van een spuitzone is in beginsel mogelijk maar dit dient wel goed te worden gemotiveerd.

Beoordeling
De projectlocatie bestaat uit en grenst aan agrarische gronden die op grond van het omgevingsplan (tijdelijk deel – bestemmingsplan Buitengebied 2009) zijn bestemd als 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik toegestaan. Gelet op het geldende planologische regime en de provinciale beleidskaders ligt het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende gronden voor de hand en past dit binnen het beoogde en toegestane gebruik van deze gronden. Daarmee is aannemelijk dat sprake is van een agrarische invulling waarbij gewasbestrijdingsmiddelen worden ingezet. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat spuitzones in relatie tot de beoogde ontwikkeling aan de orde zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Voor de agrarische percelen ten zuiden van de projectlocatie geldt dat binnen de richtafstand van 50 meter geen gevoelige functies (woningen inclusief tuinen) worden gerealiseerd. Voor de overige agrarische percelen (ten westen, noorden en oosten van de projectlocatie) geldt dat een maatwerkvoorschrift is opgenomen voordat deze bopa is vastgesteld. Met deze maatwerkvoorschriften wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten binnen een afstand van 50 meter van de beoogde gevoelige functies. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie
Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bestaan geen instructieregels.
De beoogde gevoelige functies voldoen aan de richtafstand van 50 meter tot gebieden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt (kunnen) worden waarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voorschriften voor het aspect spuitzones zijn niet noodzakelijk.

5.16 Duurzaamheid en klimaatadapatie

Algemeen
Duurzaamheid is belangrijk bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een bopa onder de Omgevingswet. Dit omvat onderwerpen als energietransitie, mobiliteit en hergebruik. Duurzaamheid is een veelomvattend begrip waar veel aspecten onder vallen, zoals onder andere energietransitie, mobiliteit en herbruikbaarheid.

Omgevingsverordening NH2022
In de omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland zijn in paragraaf 6.2.8 instructieregels opgenomen met betrekking tot klimaatadaptatie. Uit deze paragraaf is artikel 6.75 van toepassing op de ontwikkeling.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie
1.Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen de projectlocatie. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:
a. wateroverlast;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte (watertekort en verzilting);
e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
f. ecologische en chemische waterkwaliteit.

2.Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.

3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw van de provinciale omgevingsverordening.

4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Beoordeling

Duurzaamheid

De toekomstige woningen moeten voldoen aan de geldende BENG-normen. Hierdoor voorziet de ontwikkeling in het leveren van een bijdrage aan een duurzame huizenvoorraad. Tijdens het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de bouwtechnische activiteit wordt nauwkeurig beschreven welke maatregelen getroffen worden om te voldoen aan de BENG-normen.

Klimaatadaptatie

In het onderzoek in Bijlage 16 Weging van het waterbelang is de kans op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte beschreven evenals de invloed op de waterkwaliteit (chemiche en biologische). Hieronder worden de onderwerpen van het basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw behandeld.

Overstroming

Zoals beschreven in paragraaf 5.2 Waarborgen van de veiligheid en 5.3 Beschermen van de waterbelangen is de projectlocatie laag gelegen en kwetsbaar bij een dijkdoorbraak. Bij de verdere uitwerking zal rekening gehouden worden met voldoende hoge vloerpeilen en blijvend toegankelijke evacuatieroutes naar hoger gelegen wegen. Voor de projectlocatie wordt de projectlocatie opgehoogd tot een maaiveldhoogte van -4,4 a -4,5 meter NAP. De vloerpeilen van de panden komen 30 centimeter boven het straatpeil te liggen.

Wateroverlast

Binnen de projectlocatie is ruimte voor voldoende waterberging zoals beschreven in Bijlage 16 Weging van het waterbelang. Er wordt in de basis geen aanvullend open water aangelegd; in plaats daarvan worden retentiegebieden ingezet om piekafvoeren op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Daarnaast worden er op sommige plekken natuurvriendelijke oevers toegevoegd aan de watergangen om water te bergen. Hemelwater wordt waar mogelijk bovengronds afgevoerd, bij voorkeur via wadi's, greppels en open goten, zodat het zichtbaar is. Het uitgangspunt bij het bepalen van de waterbergingsopgave is 70 mm waaraan voldaan wordt. Water wordt daarbij zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in de projectlocatie.

Droogte (watertekort en verzilting)

Op het gebied van droogte is geen specifiek informatie beschikbaar via de klimaateffectatlas. Maar droogte speelt hier desondaks een reëel risico doordat watergangen en gemalen het waterpeil structureel laag houden, daalt het grondwater in droge perioden nog verder en stijgt het risico op verzilting. Anderzijds, door de diepe ligging van de polder beschik je altijd over voldoende water door water toe te laten via oppervlaktewater in tijden van droogte. Door de realisatie van woningbouw kan de toename aan verhard oppervlak en het bijbehorende peil- en rioleringsbeheer de afstroming en aanvulling van grondwater wijzigen, waardoor het droogterisico lokaal kan toenemen of juist verschuiven. Middels ruimte voor waterberging binnen de projectlocatie wordt dit droogterisico beperkt.

Hitte

De projectlocatie is in de huidige situatie geheel onverhard. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de verharding in het gebied toe. Hierdoor is ook sprake van een toename aan hitte. Om hittestress tegen te gaan wordt binnen de projectlocatie ruimte gereserveerd voor het Slenkenpark dat door het geheel van de projectlocatie loopt en worden langs de bestaande en nieuwe wegen nieuwe bomen geplaatst. Dit zorgt voor meer schaduwwerking wat goed is tegen de hittestress. Verder kan gebruikt worden gemaakt van zo min mogelijk warmte vasthoudende materialen en lichte kleuren.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en ecologische en chemische waterkwaliteit.

Met de beoogde ontwikkeling worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en een retentiegroen zoals beschreven in Bijlage 16 Weging van het waterbelang. Door natuurvriendelijke oevers, natte ecologische zones en biodiverse beplanting te realiseren, wordt zowel de chemische als de biologische waterkwaliteit verbeterd en neemt de biodiversiteit toe.

Met de beoogde ontwikkeling worden meerdere gebouwen gerealiseerd. Dit biedt voldoende kansen om natuurinclusief te bouwen. Hieronder zijn een aantal mogelijke maatregelen beschreven:

- Groendaken
- Daktuinen
- Gevelgroen
- Nestkasten,
- Vleermuiskasten
- Insectenhotel en -steen.

Conclusie

Op het gebied van klimaatadaptatie wordt voldaan aan de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening.
Door rekening te houden met duurzaamheid en ruimte te reserveren voor groen en waterberging wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voor het thema duurzaamheid en klimaatadaptatie hoeven geen voorschriften opgenomen te worden.

5.17 Gezondheid

Algemeen

Een doel van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, lid 3, onder b). In lid 4 van dit artikel wordt benadrukt dat bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Daarbij gaat het volgens paragraaf 5.1.4 van het Bkl in ieder geval om:

- Kwaliteit buitenlucht;
- Geluid door activiteiten;
- Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- Trillingen;
- Slagschaduw van windturbines;
- Bodem;

- Geur.

In paragraaf 5.1 is reeds aangegeven of deze thema's voor dit project relevant zijn. De thema's die relevant zijn, zijn in dit hoofdstuk behandeld.

Naast het beschermen van de gezondheid kunnen ruimtelijke ontwikkelingen ook bijdragen aan het bevorderen ervan. Dit kan bijvoorbeeld door ruimte te creëren voor groen, beweging, ontmoetingsplekken, gezonde mobiliteit en aanpassingen aan het klimaat. In het Bkl zijn hierover geen instructieregels opgenomen. Gemeenten hebben de vrijheid om zelf beleid te maken dat gericht is op het bevorderen van gezondheid bij nieuwe ontwikkelingen.

Beoordeling

De aspecten uit paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn in voorgaande paragrafen behandeld. Hierbij wordt de gezondheid voldoende gewaarborgd.

Uit de voorgaande paragrafen is gebleken dat er gelet op de gestelde normen voor geen enkel omgevingsaspect (zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, geurhinder, klimaatadaptatie/hittestress en spuitzones) belemmeringen zijn voor nieuwewoongebouwen en voorzieningen. Gezondheidsrisico's vanwege geitenhouderijen en endotoxinen zijn uitgesloten, aangezien geen geitenhouderijen in de omgeving aanwezig zijn en de dichtstbijzijnde veehouderij op 1,5 kilometer ligt.

Gezondheidbevordering

Naast gezondheid beschermende aspecten gaat het bij gezondheid ook over gezondheid bevorderende factoren. Met de beoogde ontwikkeling wordt hiermee rekening gehouden door de realisatie van een groene buitenruimte en ruimte voor voorzieningen.

Groene buitenruimte

Met de beoogde ontwikkeling wordt ruimte gereserveerd voor het Slenkenpark dat door het geheel van de projectlocatie loopt met ruimte voor groen, wandelpaden en speelplekken. Daarbij worden langs de bestaande en nieuwe wegen nieuwe bomen geplaatst en heeft de projectlocatie in het zuidelijk deel een 30 meter zone dat groen/blauw ingevuld wordt. Uit recent onderzoek blijkt dat het uitzicht op groen de mentale gezondheid en het welzijn op een positieve manier beïnvloedt. Het groene karakter van de nieuwe wijk draagt daarmee bij aan de gezondheid.

Daarnaast dragen de speelplekken, wandelpaden en het regionale fietspad in de projectlocatie bij aan een gezonde leefomgeving doordat zij bewegen in het dagelijks gebruik stimuleren. Door aantrekkelijke en goed toegankelijke routes te bieden, wordt wandelen en fietsen bevorderd en neemt de afhankelijkheid van de auto af. Daarmee levert de ontwikkeling een bijdrage aan een leefomgeving die gezond gedrag ondersteunt en faciliteert.

Voorzieningen

Centraal in de projectlocatie is een voorzieningencluster voorzien. Hier wordt ruimte geboden aan 1.500 m^2 bvo aan voorzieningen, waarvan maximaal 150 m^2 bvo voor kleinschalige horeca en 1.350 m^2 bvo voor maatschappelijke (dienstverlenende) functies. Daarmee verbetert de toegang tot voorzieningen binnen de

projectlocatie en in de directe omgeving. Een goede bereikbaarheid van zorgvoorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, onderwijs en dagelijkse voorzieningen draagt bij aan de gezondheid.

Daarnaast versterken de maatschappelijke en sociale voorzieningen de sociale cohesie. In combinatie met de speel- en ontmoetingsplekken in het Slenkenpark ontstaan meer mogelijkheden voor ontmoeting en contact tussen bewoners. Een sterke sociale cohesie kan eenzaamheid helpen voorkomen en heeft daarmee een positief effect op de gezondheid.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect gezondheid.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

Voorliggende omgevingsvergunningaanvraag ziet toe op het planologisch mogelijk maken van 300-320 woningen en 1.500 m² aan voorzieningen door het Rijksvastgoedbedrijf. Hierna wordt door middel van een openbare verkoop een ontwikkelaar geselecteerd welke de ontwikkeling gaat realiseren, door middel van een opvolgende BOPA. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

6.2 Kostenverhaal

Indien de bopa nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt is kostenverhaal aan de orde. Een plan is financieel onuitvoerbaar als het kostenverhaal van door het plan mogelijk gemaakte kostenverhaalplichtige bouwactiviteiten en gebruikswijzigingen als aangewezen in artikel 8.13 Omgevingsbesluit niet is geregeld.

De ontwikkeling ziet toe op de bouw van meerdere gebouwen met een woonfunctie. Het bouwen van een of meerdere gebouwen met een woonfunctie is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In dit hoofdstuk wordt onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het relevante beleidskader en de beoordelingsregels voor de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en 5 is deze toetsing beschreven. Hieruit volgt of de ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de omgevingsvergunning gelet hierop kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hiermee wordt ook invulling aan het bepaalde in artikel 7.207b van de Omgevingsregeling dat stelt dat bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de gegevens en bescheiden worden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteiten te beoordelen voor de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en instructieregels. Van relevante instructies of een projectbesluit is in dit geval geen sprake. Ook is geen sprake van een omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een voorbeschermingsregel.

7.1 Voorschriften

Op basis van de toetsing aan het beleidskader, de beoordelingsregels en de belangen dient ten behoeve van de onderstaande omgevingsaspecten en andere thema's een voorschrift met voorwaarden opgenomen te worden in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning eerste fase bopa:

Gebiedsgerichte kwaliteitscriteria, Bouwregelkaart en Inrichtingsregels openbare ruimte
Om te borgen dat de opvolgende bopa's in overeenstemming zijn met de eerste fase bopa dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden verbonden met de strekking dat opvolgende bopa's in overeenstemming moeten zijn met:

a. de gebiedsgerichte kwaliteitscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 5 en 6 van het Beeldkwaliteitsplan d.d. 17 februari 2026 (Bijlage 2); en
b. de Bouwregelkaart zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan d.d. 17 februari 2026 (Bijlage 1); en
c. de Inrichtingsregels openbare ruimte zoals opgenomen in het Stedenbouwkundig plan d.d. 17 februari 2026 (Bijlage 1)."

Archeologie
Op basis van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is inzicht verkregen in de aanwezige archeologische waarden. Op basis van deze resultaten dient voor de beoogde ontwikkeling een archeologisch vriendelijk palenplan opgesteld te worden en is afhankelijk van het onderzoek voor plangebied Dorsmolen Oost ook een vervolgonderzoek nodig. In verband hiermee dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden verbonden waarin wordt bepaald dat de activiteiten die met deze vergunning mogelijk worden gemaakt mogen worden verricht nadat het gebied archeologisch is vrijgegeven of wanneer is aangetoond dat de voorgenomen activiteit(en) geen nadelige effect(en) heeft of hebben op de archeologische waarden en gewerkt wordt met het archeologisch vriendelijk
palenplan.

Geluid door wegen

Ter plaatse van de bouwvelden is vastgesteld dat de standaardwaarde wordt overschreden. De grenswaarde wordt niet overschreden. In verband met het overschrijden van de standaardwaarde dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden verbonden waarin het gezamenlijk geluid per bouwveld wordt vastgelegd.

De toename aan verkeer over de Oosterterpweg zorgt voor toename van meer dan 1,5 dB op de bestaande woningen langs de Oosterterpweg. Door de maximale toegestane snelheid op de Oosterterpweg van de projectlocatie tot aan de rotonde met de Terpweg te verlagen naar 50 km/u is geen sprake van een geluidtoename van meer dan 1,5 dB. In verband hiermee dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa of een voorschrift te worden verbonden met als strekking dat de nieuw te bouwen woningen pas in gebruik mogen worden genomen nadat de beschreven maatregelen zijn getroffen of dat de bestaande woningen waar nodig worden voorzien van geluidwerende maatregelen waardoor geen sprake is van indirecte akoestische effecten op het binnenklimaat in de woningen.

Geluid door activiteiten

De beoogde ontwikkeling staat een horeca toe met terras. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden verbonden met de strekking dat de maximale omvang van een terras bepaald wordt op 50 m² en de sluitingstijd uiterlijk 23:00 uur.

Geur

Met de beoogde ontwikkeling wordt een rioolgemaal mogelijk gemaakt. De locatie van het rioolgemaakt is nog niet bekend. Om in de omgeving een aanvaardbare geur te garanderen dient aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden verbonden op grond waarvan bij het afwijken van de richtafstand aangetoond moet worden dat de geur op kortere afstand aanvaardbaar is.

Parkeren

Door middel van een parkeerbalans, gebaseerd op de voorbeeldverkaveling, is aangetoond dat met de beoogde ontwikkeling kan worden voldaan aan de *Parkeerregels Hollands Kroon 2018*. Het definitieve aantal woningen en de daarmee samenhangende parkeerbehoefte staan echter nog niet vast. Om deze reden dient in de omgevingsvergunning eerste fase bopa een voorschrift te worden opgenomen waarin wordt bepaald dat ten behoeve van de opvolgende bopa(s) een definitieve parkeerbalans wordt opgesteld, waarmee wordt voldaan aan de *Parkeerregels Hollands Kroon 2018*, dan wel de rechtsopvolger daarvan.

Woningcategorieën

Aan de omgevingsvergunning eerste fase bopa wordt een voorschrift verbonden met de strekking dat minimaal 25% van het totale aantal te bouwen woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Daarnaast wordt voorgeschreven dat deze woningen gedurende een periode van ten minste 25 jaar als sociale huurwoning in stand wordt gehouden.

7.2 Conclusie

Uit de integrale beoordeling van het beleidskader en de beoordelingsregels volgt dat de in hoofdstuk 2 beschreven en beoogde omgevingsplanactiviteiten van de ontwikkeling op de projectlocatie in overeenstemming zijn met het borgen van een balans tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan een omgevingsvergunning eerste fase bopa worden verleend voor de aan te vragen activiteiten die in deze onderbouwing zijn beschreven.

Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentraject welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	Wrngrwrf Oostrtrp 1e ontwfase_Onderbouwing	**Ondertekentermijn**	30 dagen
Document ID	6eecee5a-7893-455b-98f0-c0c2f5ce2db2	**Aanbieder**	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	woensdag 28 oktober 2026 13:41 CET		

Ondertekenaar 1

Naam			
Verzoek verzonden	woensdag 28 oktober 2026 13:41 CET	**E-mail adres**	@hollandskroon.nl
Document geopend	woensdag 28 oktober 2026 13:45 CET		
TAN verstuurd	woensdag 28 oktober 2026 13:45 CET	**Mobiel nummer vingerafdruk SHA-256**	d9d63e2f3a8f9e3843f0cb20a6b01fd4557012379da0b52b6a25b7dbf3d7eb78
TAN verificatie	woensdag 28 oktober 2026 13:46 CET		
Document ondertekend	woensdag 28 oktober 2026 13:46 CET		

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 28-10-2026 13:46 CET
Document ID:
6eecee5a-7893-455b-98f0-c0c2f5ce2db2