



Ruimtelijke Onderbouwing Langevliet 8 Julianadorp

Gemeente Den Helder

19 februari 2020

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Initiatiefnemer.....	4
2.	Planologische situatie.....	5
2.1	Vigerend bestemmingsplan.....	5
3.	Planbeschrijving.....	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Planomgeving	8
3.3	Motivering nieuwe situatie	8
3.4	Verkeer en Parkeren.....	10
4.	Beleid.....	11
4.1	Rijksbeleid.....	11
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.3	<i>Structuurvisie Den Helder 2025</i>	14
4.3.4	<i>Welstandsnota</i>	14
5.	Cultuurhistorische en archeologische belangen	15
5.1	Cultuurhistorie.....	15
5.2	Archeologie.....	15
6.	Watertoets	16
6.1	Water.....	16
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
6.1.2	<i>Watervisie 2021</i>	16
6.1.3	<i>Waterprogramma</i>	16
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16

6.1.5	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	17
6.1.6	<i>Waterkwaliteit</i>	17
6.1.7	<i>Waterveiligheid</i>	17
7.	Omgevingsaspecten	18
7.1	Ecologie	18
7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	18
7.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
7.1.1.2	<i>Soortenbescherming</i>	19
7.1.1.3.	<i>Houtopstanden</i>	20
7.2	Bodem	20
7.3	Geluid	21
7.4	Luchtkwaliteit.....	21
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	22
7.5	Externe veiligheid	22
7.6	Kabels en leidingen.....	23
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	23
7.8	Geur.....	25
7.9	Milieueffectrapportage (MER)	25
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
8.1	Algemeen.....	27
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid).....	27
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Verkennend onderzoek natuur (Quickscan)
Bijlage 3:	Aeriusberekening stikstofdepositie
Bijlage 4:	Verkennend bodemonderzoek 2016
Bijlage 5:	Verkennend bodemonderzoek 2019
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Zowel op het perceel aan de Langevliet 6 als op Langevliet 8 in Julianadorp is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het toeval wil dat beide bedrijven opereren onder nagenoeg dezelfde bedrijfsnaam, namelijk V.O.F. C. Wessels & Zonen en Henrico Wessels.

Tijdens de vaststelling van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2011' is een omissie in het plan opgetreden en zijn beide bedrijven grotendeels binnen één agrarisch bouwvlak gesitueerd, omdat destijds niet duidelijk was dat het hier twee verschillende agrarische bedrijven betreft.

De bedrijfshal van Henrico Wessels (Langevliet 8) is daarbij geheel buiten het agrarische bouwvlak komen te liggen.



Het plan is om de huidige bedrijfswoning te slopen en een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw op te richten. Door de omissie in het bestemmingsplan is dit niet mogelijk binnen het agrarische bouwvlak. Er heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Den Helder en hieruit is naar voren gekomen dat medewerking wordt verleend voor de bouw van een nieuwe woning buiten het bouwvlak.

Door de verplaatsing van de bedrijfswoning en de aanleg van een nieuwe inrit zal de scheiding van de agrarische bouwvlakken op het perceel Langevliet 6 en 8 in het landschap duidelijk zichtbaar worden.

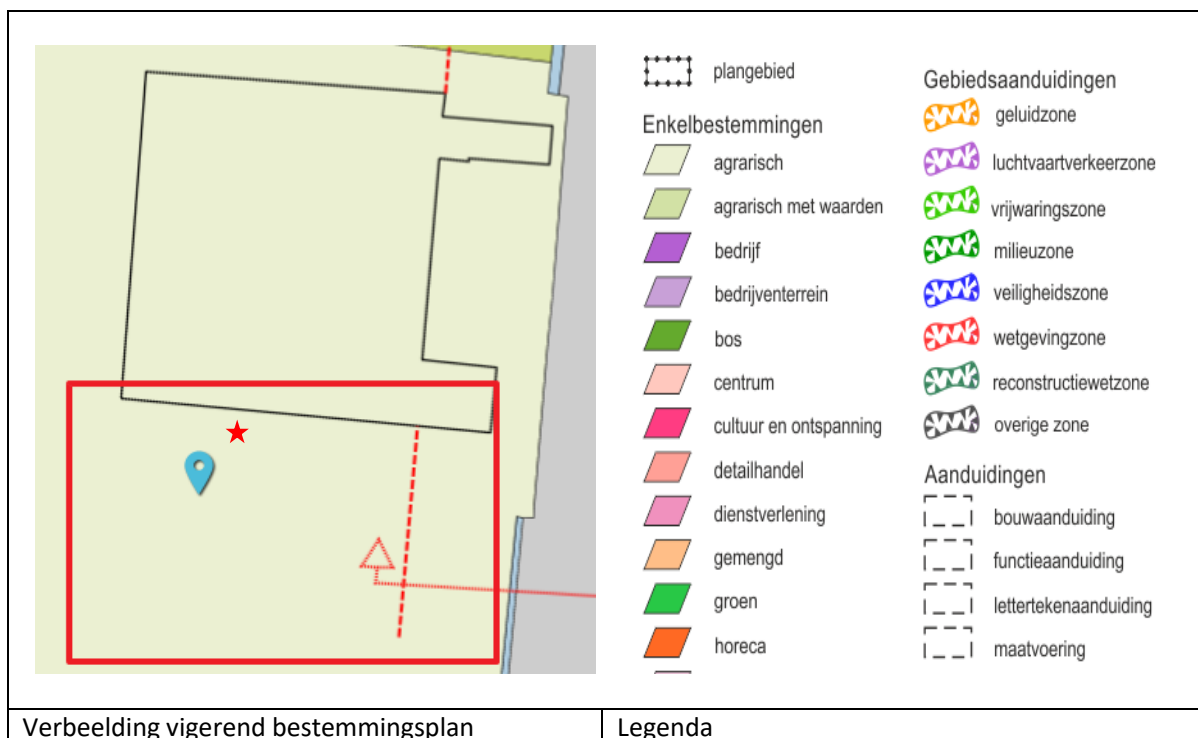
1.2 Initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor dit plan is de heer Henrico Wessels, Langevliet 8 in Julianadorp.

2. Planologische situatie

2.1 Vigerend bestemmingsplan

De bouw van een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2011” waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft. De nieuwe woning wordt buiten het bouwvlak geplaatst, het volume is groter dan voorgeschreven, de bouwhoogte wijkt af en op de gronden is geen functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch-bedrijfswoning” aanwezig.



In het vigerende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.4, onder c voor de bouw van een bedrijfswoning met een groter volume en bouwhoogte, mits:

1. het oppervlak van de bedrijfswoning minimaal 12 x 12 meter en maximaal 15 x 15 meter bedraagt, en
2. de bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een piramide- of schilddak en;
3. de hellingshoek van de kap minimaal 45⁰ bedraagt.

In dit geval voldoet de bedrijfswoning alleen niet aan 3.4 sub c onder 1 omdat de oppervlakte van de bedrijfswoning 14x16 meter bedraagt. Omdat de oppervlakte van de bedrijfswoning niet groter is dan bij een oppervlakte van 15x15 meter, kan hiervan worden afgeweken.

Voor het bijgebouw geldt dat dit volgens jurisprudentie geen bijbehorend bijgebouw is. Het bijgebouw blijft gelet op het gehele bouwplan voldoende ondergeschikt aan de bedrijfswoning, maar is wel in strijd met het bestemmingsplan.

Om de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit initiatief kan mogelijk worden

gemaakt via een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een buitenplanse afwijking.
Voor de bouw van de nieuwe woning met bijgebouw is het noodzakelijk dat een GRO onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel een stolpboerderij aanwezig met aan de achterzijde een bedrijfshal. Deze stolpboerderij zal worden gesloopt.

Het perceel wordt ontsloten door één uitrit op de Langevliet. Rondom de bebouwing is erfverharding aangebracht en de rest van het erf bestaat uit gras.

Het perceel grond aan de achterzijde van het bedrijfsgebouw is in eigendom van de heer Wessels en hier worden bollen geteeld.



Bestaande situatie

★ Bron Google Maps

Het plangebied is gelegen langs de Langevliet in Julianadorp. De Langevliet is een verbindingsweg tussen de dorpen Callantsoog, Groote Keeten, Julianadorp en de stad Den Helder. De weg loopt van noord naar zuid door de polder Koegras.

Een gedeelte van de Langevliet loopt langs de bebouwde kom van Julianadorp, maar het grootste gedeelte van de weg loopt door het buitengebied. Langs de weg is in het buitengebied incidenteel bebouwing aanwezig en dit zijn voornamelijk bollenbedrijven. Rondom Julianadorp wordt het landschap gedomineerd door bollenvelden, want het betreft hier een bollenconcentratiegebied.

3.2 Planomgeving

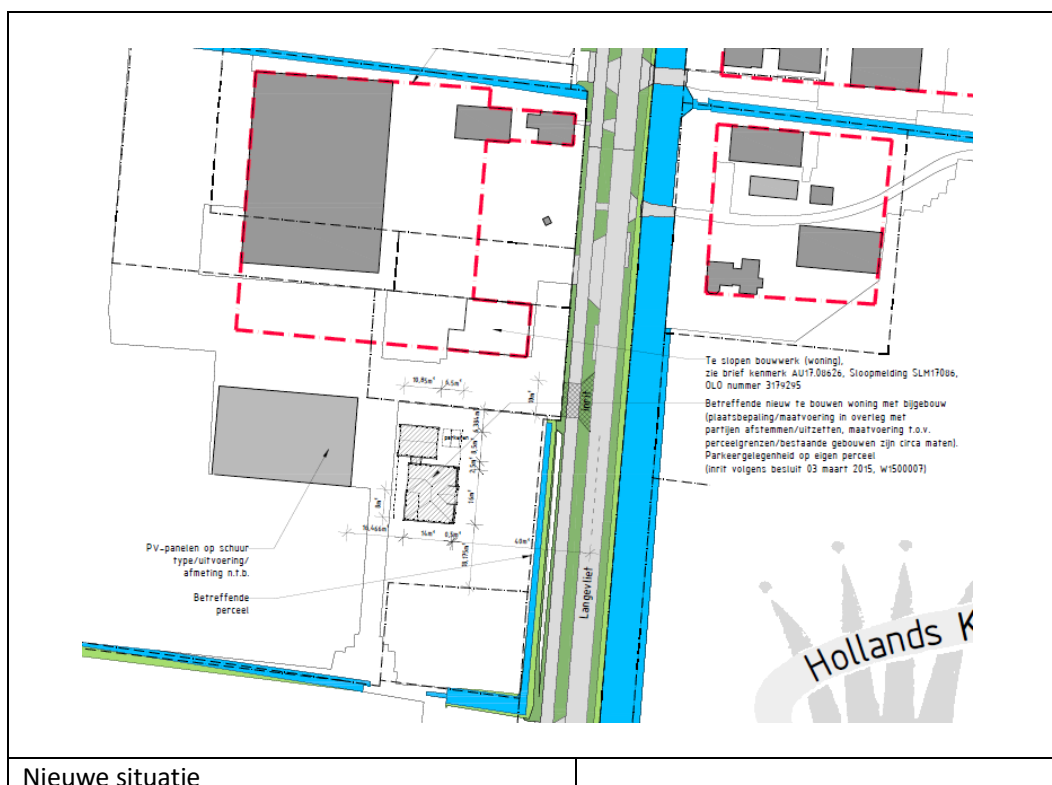
Het perceel Langevliet 8 is gelegen binnen de polder Koegras. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en het duingebied van Julianadorp aan de westzijde van het plangebied.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen in en rondom Julianadorp is de bebouwing geconcentreerd.

Aan de westzijde van het plangebied zijn twee natuurgebieden gelegen die aangewezen zijn als Natura-2000 gebied. Dit zijn de duinen van Callantsoog naar Den Helder en de Noordzeekustzone. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 2 kilometer.

3.3 Motivering nieuwe situatie

De oude stolpboerderij wordt gesloopt en er zal een nieuwe stolp met bijgebouw worden gerealiseerd.



De bebouwde oppervlakte van de woning bedraagt 226,3 m², de inhoud is 1282,2 m³ en de hoogte van het bouwwerk is 10 meter. De bebouwde oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 99,7 m², een inhoud van 387,5 m³ en een bouwhoogte van 5 meter.

Het bijgebouw wordt

De woning krijgt een afmeting van maximaal 16 meter bij 14 meter. De opdrachtgever wil een levensloopbestendig boerderij bouwen. Het programma van wensen past niet in een voetprint van 12 x 12 meter. Volgens het bestemmingsplan is een voetprint van 15 x 15 meter mogelijk. De voorgevel van de nieuwe boerderij dient 40 meter uit het hart van de Langevliet te worden gesitueerd, waardoor een kleine achtertuin overblijft. Ook is de ruimte tussen de boerderij en de bedrijfsruimte klein.

In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is verzocht om de boerderij een voetprint van 16 meter bij 14 meter te geven. Dit is een logische maat om het programma in te verwerken. De achtertuin en de ruimte naar de bedrijfshal wordt hiermee één meter groter.

Voor het bijgebouw geldt dat dit volgens vaste jurisprudentie geen bijbehorend bijgebouw is. Het bijgebouw krijgt een afmeting van 8,5 meter bij 10,8 meter en een bouwhoogte van 5,0 meter. Het bijgebouw blijft gelet op het gehele bouwplan voldoende ondergeschikt aan de bedrijfswoning.



Door de sloop- en nieuwbouw van de boerderij wordt het mogelijk om de woning dichterbij de bedrijfshal te plaatsen wat uit oogpunt van beheer en toezicht positief is. Daarbij komt dat door verplaatsing van de bedrijfswoning (milieugevoelige functie) deze buiten de milieuzonering van het nabij gelegen agrarische bedrijf wordt geplaatst.

Bovendien is de bestaande stolpboerderij sterk verouderd en voldoet niet aan de normen van de huidige tijd. Herstel van de boerderij is daarbij financieel onaantrekkelijk.

Het bouwplan is beoordeeld door de welstandscommissie en hieruit is een positief advies naar voren gekomen. Op het perceel ontstaat een grote hoofd woning met een ondergeschikt bijgebouw, waarbij het bijgebouw haaks op de weg staat.

De materialisatie en detaillering zijn eenvoudig en dit past binnen het landelijk gebied. Richting de nieuwe stolpboerderij en bedrijfshal wordt een nieuwe inrit aangelegd. De reden is dat de inrit nu wordt gedeeld met het naastgelegen bedrijf, maar dit is vanuit bedrijfsoogpunt een ongewenste situatie. Door een eigen oprit te realiseren wordt het toezicht en beheer op het bedrijf verbeterd.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Langevliet tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 70 kilometer per uur. De nieuwe uitrit vanaf het perceel Langevliet 8 levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg en het naastgelegen fietspad is goed en de uitrit wordt voldoende breed. Het perceel aan de Langevliet 8 is groot genoeg om alle auto's en landbouwvoertuigen op eigen terrein te parkeren.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De [Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte \(SVIR\)](#) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het [Besluit algemene regels ruimtelijke ordening \(Barro\)](#) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de [Omgevingsvisie NH2050](#) vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;

- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Door de nieuwe stolpboerderij voor de bedrijfshal te plaatsen wordt landschappelijk gezien een eenheid gerealiseerd en wordt duidelijk dat er twee afzonderlijke bedrijven aanwezig zijn.

Aan beide zijden van de bedrijfshal op het perceel Langevliet 8 ontstaat een doorzicht naar de achtergelegen polder. In de huidige situatie wordt het zicht belemmerd door de bestaande boerderij. Bovendien zal de ruimtelijke kwaliteit van de woning zelf sterk worden verbeterd. De huidige boerderij is sterk verouderd en heeft geen mooie uitstraling in vergelijking met de nieuw te bouwen stolp.

Door een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw op het agrarische perceel toe te voegen, vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Dit zorgt ervoor dat bij het bedrijf kan worden gewoond, hierdoor een efficiënte bedrijfsvoering mogelijk is en het bedrijf economisch kan doorgroeien.

Conclusie: *De bouw van een nieuwe bedrijfswoning is in lijn met de omgevingsvisie.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

[De Provinciale Ruimtelijke Verordening](#) is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 7 juni 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De kwaliteitseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Er kan worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, hierbij rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de provinciale structuren. Belangrijk hierbij zijn de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het landschap.

Het gebied van de Zijpe- en Hazepolder en Koegras valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

De rationeel verkavelde Polder het Koegras is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en vlieten en weinig beplanting. Het Noordhollands Kanaal en de N9 vormen de oostgrens van de polder.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. Zo is in polder Het Koe gras de open maat in het landschap zeer groot.

Binnen de polder Het Koe gras is de scherpe overgang tussen de duinen en de polder een belangrijke ruimtelijke drager.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Het Noordhollands Kanaal vormt, ondanks de geringe hoogteverschillen wel een heel herkenbare ruimtelijke structuur in het gebied.

Binnen de polder Het Koe gras is het wenselijk om nieuwe bebouwing te clusteren of te groeperen bij bestaande bebouwing aan het agrarische lint, met een relatief grote afstand tussen de clusters. Door de nieuwe stolpboerderij dicht bij de bedrijfshal te plaatsen wordt een agrarisch cluster gevormd en wordt de open ruimte met het naastgelegen agrarische cluster vergroot. De sloop van de huidige woning zorgt ervoor dat het zeer open karakter van de polder wordt versterkt.

In artikel 26 van de PRV staat beschreven dat agrarische bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel. Door een omissie in het bestemmingsplan wordt er buiten het bestaande agrarische bouwvlak gebouwd, maar hier kan van worden afgeweken aangezien op Langevliet 8 een zelfstandig agrarisch bedrijf is gevestigd.

Tevens staat in artikel 26 vermeld dat één bedrijfswoning is toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en de nieuwe stolpboerderij wordt dicht bij de bedrijfshal geplaatst. Er is één bedrijfswoning op het bedrijf aanwezig.

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bij woningbouw moet worden beschreven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Conform de huidige wetgeving moet een nieuwe woning gasloos worden gebouwd. Dit betekent dat de isolatiewaarde van de woning hoog moet zijn om gebruik te kunnen maken van andere energiebronnen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of een warmtepomp. In vergelijking met de huidige situatie zal de nieuwe woning energiezuinig zijn en gebruik maken van duurzame energie.

Het plan Langevliet 8 te Julianadorp is op 17 december 2019 behandeld in de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De ARK heeft het volgende geadviseerd: *De verplaatsing van de bedrijfswoning zorgt voor duidelijke scheiding tussen twee bedrijfsperscelen en meer doorzicht vanaf de Langevliet op de smalle Noordzeekust. De ruimtebeleving van het landschap neemt hierdoor toe. De te verplaatsen bedrijfswoning is een vroeg 20ste-eeuwse stolp die evenals de andere stolpen langs de Langevliet steeds met de noklijn haaks op de weg is gesitueerd. Om het historisch ruimtelijk beeld te behouden en te blijven binnen de typologie van de stolpen binnen de polder Koe gras, verdient het aanbeveling om de vervangende stolp eveneens met de noklijn haaks op de weg te situeren en zonder risalerende middenpartij waardoor het karakter soberder wordt en meer past in de genoemde typologie. Ten slotte verdient het aanbeveling om de erfinrichting, inclusief erfbeplanting verder uit te werken en deze goed te beargumenteren.*

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de uitvoering van het plan te realiseren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.3 Structuurvisie Den Helder 2025

De structuurvisie geeft sturing en brengt samenhang aan in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Den Helder. In de visie worden ruimtelijke ingrepen en voorwaarden benoemt die nodig zijn om de strategische doelen te bereiken. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van het toekomstig ruimtelijke beleid van de gemeente en verschaft planologische duidelijkheid.

In de structuurvisie wordt gesteld dat het open landschap van de Koegraspolder een grote kwaliteit vormt voor de gemeente Den Helder en de vele bezoekers. De openheid en de relatieve leegte van het gebied bieden rust, ruimte en weidsheid. Deze kwaliteit wil de gemeente Den Helder ook op langere termijn waarborgen. De identiteit van rust, ruimte en schone lucht van het buitengebied mag niet verstoord worden door functies die visuele hinder, stank of geluidhinder met zich meebrengen.

De sloop en nieuwbouw van de bedrijfswoning voegen juist kwaliteit aan het landschap toe. De rust en ruimte blijven gewaarborgd.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in lijn met de structuurvisie.*

4.3.4 Welstandsnota

Door de rationeel verkavelde polder Koegras lopen van oudsher een aantal belangrijke structuurlijnen, zoals onder andere ook de Langevliet. Langs deze weg heeft zich in de loop van de tijd een langgerekt bebouwingslint ontwikkeld. De bebouwing langs het lint bestaat uit boerderijen met een woonhuis op de kop van de kavel en daar op enige afstand achter de bedrijfsgebouwen. De boerderijen liggen ver uit elkaar waardoor een hoge mate van transparantie binnen het lint aanwezig is.

In de huidige situatie is op het perceel aan de Langevliet 8 een stolpboerderij aanwezig. Traditioneel staat een stolpboerderij met de voorgevel haaks op de kavelrichting. De nieuwe bedrijfswoning wordt verplaatst en zal wederom een stolpboerderij worden. De streekeigen landelijke bebouwing blijft hierdoor behouden en de voorgevel zal haaks op de kavelrichting worden gerealiseerd. Het bijgebouw zal haaks op de weg worden geplaatst.

De polder Koegras heeft een open en kaal karakter, waarmee dit bollenteeltgebied zich onderscheidt binnen de regio. Door de verplaatsing van de bedrijfswoning blijft het open karakter van de polder behouden.

Het plan is diverse malen beoordeeld door de welstandcommissie en op 17 juni 2019 is het plan akkoord bevonden. Het welstandsbeleid in het landelijk gebied is met name gericht op behoud van landschappelijke waarde. De bebouwing dient zorgvuldig ingepast te worden, rekening houdend met de zichtbaarheid over grotere afstand. De situering van gebouwen op de kavel en de relatie met de openbare weg is richting gevend. Het ontwerp voldoet aan de genoemde criteria uit de welstandsnota.

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt kansen voor een verdere ontwikkeling van een gebied. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland is de polder Koegras aangegeven als een historisch geografisch element van grote waarde (zie paragraaf 4.2.2.).

De regelmatige blokverkaveling van de Koegras Polder is kenmerkend voor de ontwikkeling van het landschap, hoewel het een minder regelmatig karakter heeft dan de andere polders uit deze periode. Door een aantal grootschalige ontwikkelingen is afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid en de openheid van de polder, zoals het ontstaan van Julianadorp en de uitbreiding van Den Helder. Binnen de polder Koegras is een samenhang aanwezig tussen de verkaveling, de watergangen, de dijken en het wegenpatroon. Ook de landaanwinning is zeer kenmerkend voor de ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland. In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is zeer kenmerkend, maar niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.

Door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. In tegendeel de openheid op het perceel wordt versterkt door de nieuwe woning voor de bedrijfshal te plaatsen. Het perceel krijgt een eigen inrit waardoor een zelfstandig agrarisch cluster ontstaat met aan beide zijden doorzicht op de achtergelegen polder.

Conclusie: Op het perceel Langevliet 8 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan. Door de bouw van de nieuwe woning wordt de openheid en de cultuurhistorische waarde van het perceel versterkt.

5.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Koegras Polder. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor het gebied rond Julianadorp is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig in het bestemmingsplan.

In het 'Beleidskader Archeologie 2017 Gemeente Den Helder' staat vermeld dat bij ontwikkelingen binnen de Koegraspolder met een oppervlakte van meer dan 5000 m² en grondroerende werkzaamheden dieper dan 50 centimeter of bij een oppervlakte van 50 m² en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 meter archeologieplichtig zijn.

Bij de bouw van de nieuwe stolpboerderij zal er geen risico optreden voor aanwezige archeologische waarden, want de oppervlakte is vele malen kleiner en de grondroerende werkzaamheden zullen niet tot grote diepte gaan.

Conclusie: Op het perceel Langevliet 8 is een licht beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Door de ontwikkeling van het plan worden geen archeologische waarden aangetast.

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de [Europese Kaderrichtlijn Water](#) van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: Een doorvertaling van dit beleid vindt plaats in het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zie paragraaf 6.1.3 t/m 6.1.6

6.1.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, [Watervisie 2021](#), vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: Een doorvertaling van dit beleid vindt plaats in het beleid van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zie paragraaf 6.1.3 t/m 6.1.6

6.1.3 Waterprogramma

In het [Waterprogramma 2016-2021](#) (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking wordt vastgelegd in afspraken.

6.1.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Langevliet 8 in Julianadorp (bijlage 1). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een beperkt waterschapsbelang te hebben.

6.1.5 Verharding en compenserende maatregelen

De bestaande oppervlakte van de huidige woning bedraagt ongeveer 295 m² en de nieuwe woning krijgt een oppervlakte van 309 m². Dit betekent dat het verhard oppervlak toeneemt met ongeveer 14 m². Het hoogheemraadschap stelt in haar beleid dat bij een toename van meer dan 800 m² verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Bij de ontwikkeling van de woning aan de Langevliet 8 is het niet nodig om compenserende maatregelen te treffen.

De nieuwe woning wordt gebouwd op een afstand van meer dan 5 meter vanaf de dichtstbijzijnde waterloop. Het hoogheemraadschap stelt als voorwaarde dat een zone van 5 meter langs de waterloop vrij moet blijven van bebouwing, zodat het onderhoud gewaarborgd is.

6.1.6 Waterkwaliteit

De bedrijfswoning wordt aangesloten op het vuilwaterriool. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Binnen het plan wordt het hemelwater afgekoppeld. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

6.1.7 Waterveiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Conclusie: *De waterhuishoudkundige belangen zijn bij de ontwikkeling van het plan aan de Langevliet 8 getoetst en gebleken is dat het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.*

7. Omgevingsaspecten

7.1 Ecologie

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

7.1.1 *Wet Natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 30 augustus 2017 een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd (bijlage 2)

7.1.1.1 *Gebiedsbescherming*

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied zijn de Duinen Den Helder-Callantsoog op een afstand van ongeveer 2,2 kilometer en de Waddenzee ligt op een afstand van 3,5 kilometer.

Door het wegvallen van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) in verband met een uitspraak van de Raad van State, is het zaak om te beoordelen of het te ontwikkelen plan een negatief effect heeft op de omringende Natura 2000 gebieden in het kader van stikstof.

In bijlage 3 (Aeriusberekening) is de uitvoerbaarheid van het plan getoetst inzake stikstof-(ammoniak)depositie. De berekening laat zien dat zowel in de gebruiksfase bestaand/gewijzigd als tijdens de bouw van de woning de stikstofdepositie, na afronding van alle werkzaamheden, op nabijgelegen Natura 2000-gebieden lager is dan de grenswaarde (0,00 mol/ha/jaar). Het aspect stikstofdepositie vormt dan ook geen belemmering, daar hoeven geen extra maatregelen te worden getroffen.

De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen in het kader van Natuur Netwerk Nederland (NNN), een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

7.1.1.2 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is ook het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan.

Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie.

Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw, wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Ook wordt niet verwacht dat met de voorgenomen ontwikkeling de landelijke staat van instandhouding ten aanzien van in het gebied aanwezige vogelsoorten in het geding is. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer. Aangezien opgaande landschapselementen of groenstructuren ontbreken binnen het plangebied, wordt ervan uitgegaan dat de projectlocatie een beperkte functie heeft voor grondgebonden zoogdiersoorten.

Andere, zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot de beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. Echter geldt hiervoor ten alle tijde de algemene zorgplicht.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied van beperkt belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen stolp vormen echter geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast ontbreken doorlopende groenstructuren van en naar de projectlocatie, waardoor niet wordt verwacht dat de projectlocatie een (belangrijke) functie

heeft als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de stulp is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming.

Gezien de voorgenomen plannen, wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van Julianadorp. In de huidige situatie ontbreekt een geschikt leefgebied voor dit soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Het is mogelijk dat tijdens de nieuwbouw geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Als genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk!

Overige beschermde soorten

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

7.1.1.3. Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Conclusie: *Er is een inventarisatie op grond van de Wet Natuurbescherming uitgevoerd en er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.*

7.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Binnen het plangebied is op 3 oktober 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd en op 20 augustus 2019. Uit beide onderzoeken blijkt dat in de bodem geen ernstige vervuiling aanwezig is en dat de bodemkwaliteit geschikt is voor een woonfunctie (zie bijlage 4 en 5).

Conclusie: *De bodemkwaliteit staat de beoogde functie niet in de weg*

7.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Op 30 augustus 2017 heeft Witteman Geluidbeheersing een rapportage uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de nieuwe bedrijfswoning aan de Langevliet 8 in Julianadorp (zie bijlage 6). Op 4 april 2018 is het rapport aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de Regionale Uitvoeringsdienst, maar dit heeft niet geleid tot wijzigingen in de conclusies over de geluidwering.

In het onderzoek is de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning berekend vanwege de weg Langevliet voor het prognosejaar 2027. De berekende geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g. Wgh) is ervoor om na te gaan hoeveel de karakteristieke gevelwering $G_{A,k}$ moet zijn, opdat de binnenniveaus in de geluidgevoelige ruimten van de woning een waarde van L_{den} 33 dB niet zal overschrijden (bouwbesluit 2012).

- de toekomstige geluidbelasting zal, zonder de aftrek 5 dB, vanwege het wegverkeer over de Langevliet, voor het peiljaar 2027 afgerond L_{den} 59 dB (voorgevel punt 1) gaan bedragen. Op de zijgevels bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 55 dB, de achtergevel is geluidsluw.
- om conform het bouwbesluit 2012 een binnenwaarde van L_{den} 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste $G_{A,k}$ 26 dB benodigd; de vereiste $G_{A,k}$ waarde per gevelvlak kan door middel van een gevelweringonderzoek worden bepaald.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de nieuwe woning te realiseren. Het is mogelijk om aan de geluidweringseis van tenminste $G_{A,k}$ 26dB te voldoen.*

7.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

7.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning. Er is sprake van vervangende nieuwbouw, qua gebruik zijn er geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Doordat het aantal woningen in dit plan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft, zal een overschrijding van de grenswaarden niet optreden en betreft het een plan dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Op de Risicokaart Nederland kan worden gecheckt of er mogelijke risicosituaties in de nabijheid van de planlocatie op kunnen treden. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten voor de realisatie van een woning (kwetsbaar object) aan de Langevliet 8 gaat het om de volgende risicobronnen:

- a. bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;

- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- c. transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Er zijn in de directe omgeving van de nieuwe woning geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en de locatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Doordat er zich geen risicovolle activiteiten of transportroutes in de nabijheid van de planlocatie bevinden, zal het risico om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een risicovolle activiteit (plaatsgebonden) of vervoer van gevaarlijke stoffen (groepsrisico) niet toenemen door de bouw van een nieuwe woning.

Conclusie: *Het onderdeel externe veiligheid staat het plan niet in de weg.*

7.6 Kabels en leidingen

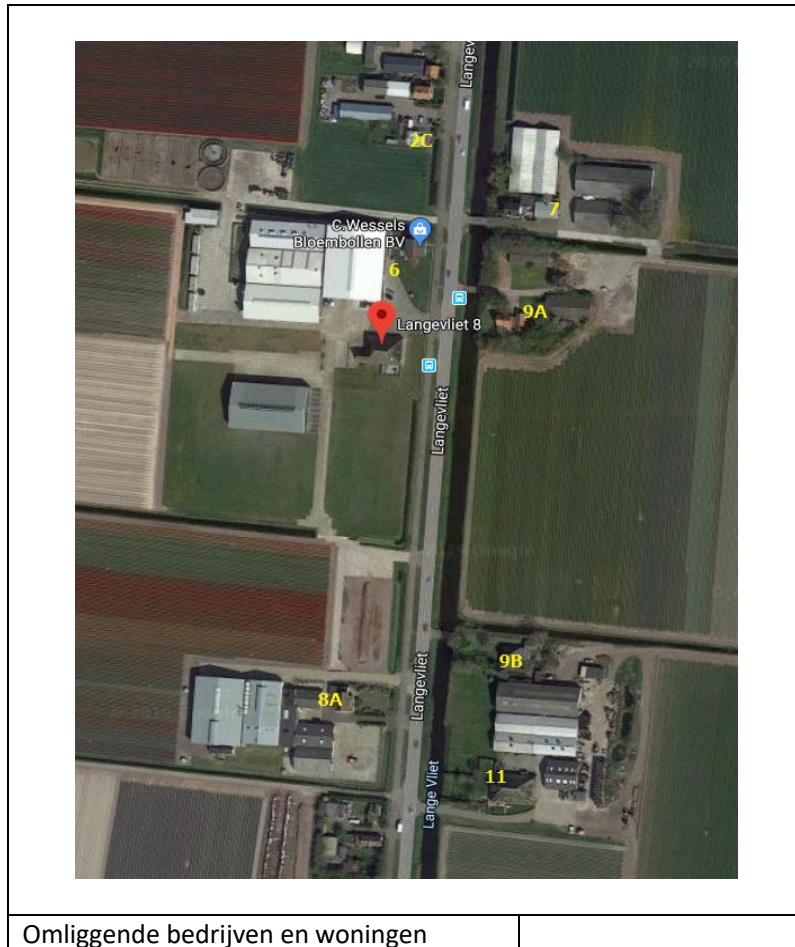
Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De bouw van de nieuwe bedrijfswoning aan de Langevliet 8 kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.



Omliggende bedrijven en woningen

Aan de noordzijde van Langevliet 8 is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf gevestigd op Langevliet 6 (akkerbouwbedrijf met 5 of meer paarden). De richtafstand tot een dergelijk bedrijf bedraagt 100 meter voor het aspect geur en 30 meter voor de aspecten geluid en stof. Op basis van het Activiteitenbesluit milieubeheer kan voor het aspect geur in het buitengebied een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. De paardenstal op het perceel Langevliet 6 is op een grotere afstand gelegen dan 50 meter van de huidige bedrijfswoning op Langevliet 8.

De ontwikkeling en bedrijfsvoering van het bedrijf op Langevliet 6 zal door de bouw van een nieuwe bedrijfswoning niet worden belemmerd, want de afstand tot aan het dierenverblijf, en dus emissiepunt, wordt hierdoor juist vergroot.

Voor de overige milieuaspecten geluid en stof is de werkelijke afstand vanaf de nieuwe bedrijfswoning groter dan de genoemde richtafstand van 30 meter tot aan de bestemmingsgrens van het bedrijf op Langevliet 6.

De nieuwe woning komt wel dicht bij het eigen bedrijf te staan, maar een bedrijfswoning behorende bij de inrichting kent vanuit het milieuspoor geen wettelijke bescherming. Op het perceel Langevliet 7 en 9 A (ten noorden van planlocatie) zijn twee agrarische bedrijven (bollenteelt) aanwezig, waarbij de richtafstand voor het aspect geluid 30 meter bedraagt en voor de aspecten geur en stof 10 meter. De werkelijke afstand vanaf de woning aan de Langevliet 8 tot aan de bestemmingsgrens van deze bedrijven bedraagt meer dan 50 meter waardoor het niet mogelijk is om deze bedrijven in hun ontwikkeling of

bedrijfsvoering te belemmeren. Door de verplaatsing van de bestaande woning wordt de afstand tot deze bedrijven juist vergroot.

Op het perceel Langevliet 8A (ten zuiden van planlocatie) en 11 zijn twee bollenbedrijven aanwezig en de nieuwe woning wordt dichterbij geplaatst. De afstand tot aan deze bedrijven bedraagt na verplaatsing nog ongeveer 150 meter waardoor ook deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Op het perceel Langevliet 2C en Langevliet 9B zijn particuliere woningen aanwezig. De afstand tot aan het plangebied bedraagt in beide gevallen meer dan 150 meter, waardoor deze woningen in het kader van de milieuaspecten niet in hun ontwikkeling worden belemmerd.

Conclusie: *De bouw van een nieuwe bedrijfswoning vormt geen probleem voor de milieuzonering van de nabijgelegen bedrijven en woningen.*

7.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor het aspect geurhinder van dierenverblijven en veehouderijen. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen geurhinder.

Voor paarden geldt dat zij geen geuremissiefactor hebben, waardoor een minimumafstand geldt tussen veehouderijen met paarden en een geurgevoelig object. Deze afstand is 50 meter in het buitengebied gemeten vanaf het emissiepunt tot aan de gevel van het geurgevoelige object.

De nieuwe woning wordt verplaatst en komt daarmee op een grotere afstand te liggen tot aan het bedrijf op het perceel Langevliet 6 waar paarden worden gehouden. De afstand tussen het emissiepunt en de gevel van de nieuwe woning bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee voldoet de ontwikkeling van het plan aan de voorwaarden in de Wet geurhinder en veehouderij.

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

7.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

Conclusie: *Uit jurisprudentie blijkt dat voorliggend plan geen stedelijk ontwikkelingsproject is zoals bedoeld in Besluit milieueffectrapportage. Zie ABRvS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1876.*

8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning. Het project betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid)

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De omgevingsvergunning voorziet in de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw buiten het agrarische bouwvlak. Dit valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

Het gaat hierbij om een particulier initiatief, alle kosten van deze ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer en niet voor de gemeente. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen beide partijen.

Conclusie: Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het geen bouwplan betreft zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro.

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning met bijgebouw, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.

Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.

Er heeft overleg plaatsgevonden met direct belanghebbenden/buren over de nieuwbouw van de woning. Daaruit is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen het te ontwikkelen plan.

Conclusie: Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.