



# Ruimtelijke Onderbouwing Langevliet 8 Julianadorp

Gemeente Den Helder

29 september 2022

# Toelichting

## Inhoud:

1.	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan.....	4
1.2	Initiatiefnemer.....	5
2.	Planologische situatie.....	6
2.1	Vigerend bestemmingsplan.....	6
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>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i> .....	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> .....	11
4.2	Provinciaal beleid.....	12
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i> .....	12
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i> .....	13
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.....	16
5.1	Cultuurhistorie.....	16
5.2	Archeologie.....	16
6.	Watertoets.....	18
6.1	Water.....	18
6.1.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i> .....	18
6.1.2	<i>Watervisie 2021</i> .....	18
6.1.3	<i>Waterprogramma</i> .....	18
6.1.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i> .....	18

6.1.5	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i> .....	18
6.1.6	<i>Waterkwaliteit</i> .....	19
6.1.7	<i>Waterveiligheid</i> .....	19
7.	Omgevingsaspecten .....	20
7.1	Ecologie .....	20
7.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i> .....	20
7.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i> .....	20
7.1.1.2	<i>Soortenbescherming</i> .....	21
7.1.1.3.	<i>Houtopstanden</i> .....	22
7.2	Bodem .....	23
7.3	Geluid .....	23
7.4	Luchtkwaliteit.....	24
7.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i> .....	24
7.5	Externe veiligheid .....	24
7.6	Kabels en leidingen.....	25
7.7	Bedrijven en milieuzonering.....	25
7.8	Geur.....	27
7.9	Milieueffectrapportage (MER) .....	27
8.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	29
8.1	Algemeen.....	29
8.2	Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid).....	29
8.3	Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid) .....	29

## Bijlagen:

Bijlage 1:	Watertoets
Bijlage 2:	Verkennend onderzoek natuur (Quickscan)
Bijlage 3:	Verkennend onderzoek natuur geactualiseerd 2022
Bijlage 4:	Aeriusberekening stikstofdepositie
Bijlage 5:	Verkennend bodemonderzoek 2016
Bijlage 6:	Verkennend bodemonderzoek 2019
Bijlage 7:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8:	Akoestisch onderzoek geactualiseerd 2022

# 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 op te richten. Voor de bouw van de woning is inmiddels een omgevingsvergunning verleend met aanvraagnummer W19295. De eerdere omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning zag tevens op een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid a, onder 3 van de Wabo.

Er zijn tussentijds opnieuw wijzigingen aan het ontwerp van de nieuw te bouwen woonboerderij aangebracht en deze wijzigingen zijn dusdanig dat opnieuw een omgevingsvergunning moet worden verleend. Nu de onderliggende bestemming niet is gewijzigd en het aangepaste bouwplan moet worden aangemerkt als een ander bouwplan, kan geen gebruik worden gemaakt van de eerder verleende omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Dit betekent dat voor de nieuwe aanvraag een nieuwe Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) moet worden aangeleverd en opnieuw een

procedure op grond van artikel 2.12, lid a, onder 3 van de Wabo (uitgebreide procedure) gevolgd moet worden. Deze GRO maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe situatie.

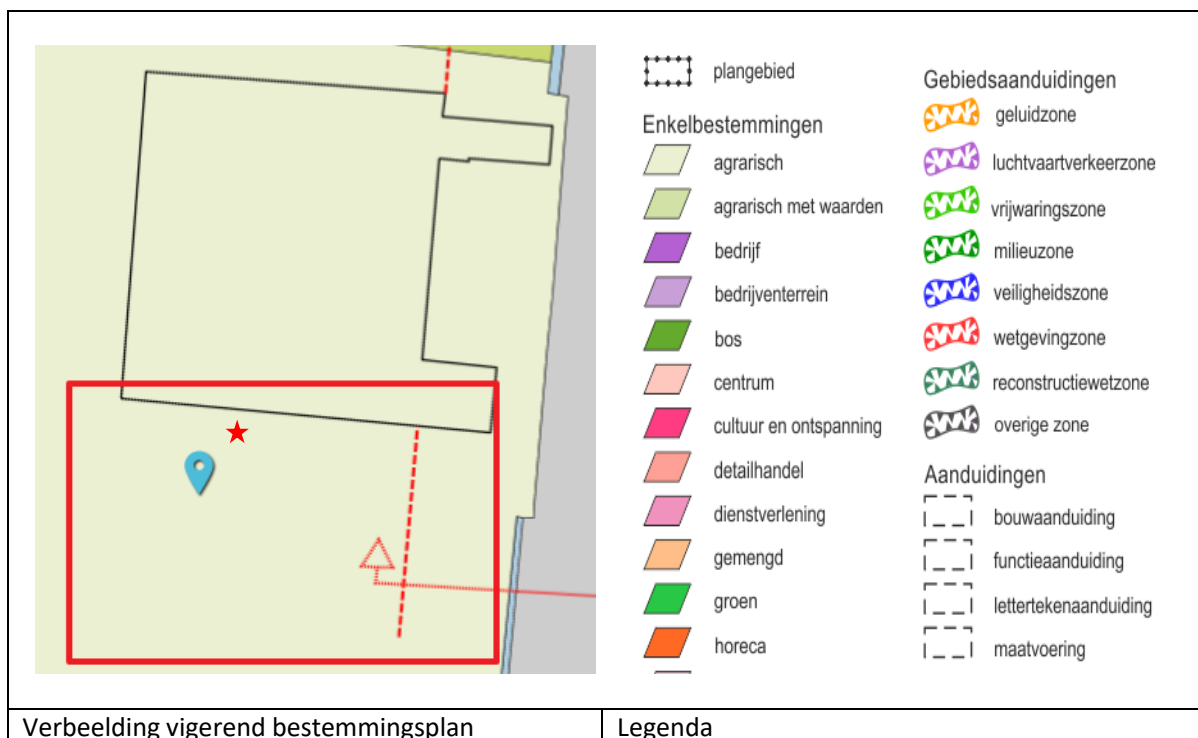
## **1.2 Initiatiefnemer**

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 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 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 45<sup>0</sup> bedraagt.

In dit geval voldoet de bedrijfswoning niet aan 3.4 sub c onder 1 omdat de oppervlakte van de bedrijfswoning 14 x 16 meter bedraagt en dit overschrijdt de maximale oppervlakte van 15 x 15 meter. Omdat de hoofdmaat van de woning niet groter is dan bij een oppervlakte van 15 x 15 meter, kan hiervan worden afgeweken.

Om de bouw van de nieuwe woning 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.

### 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.



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

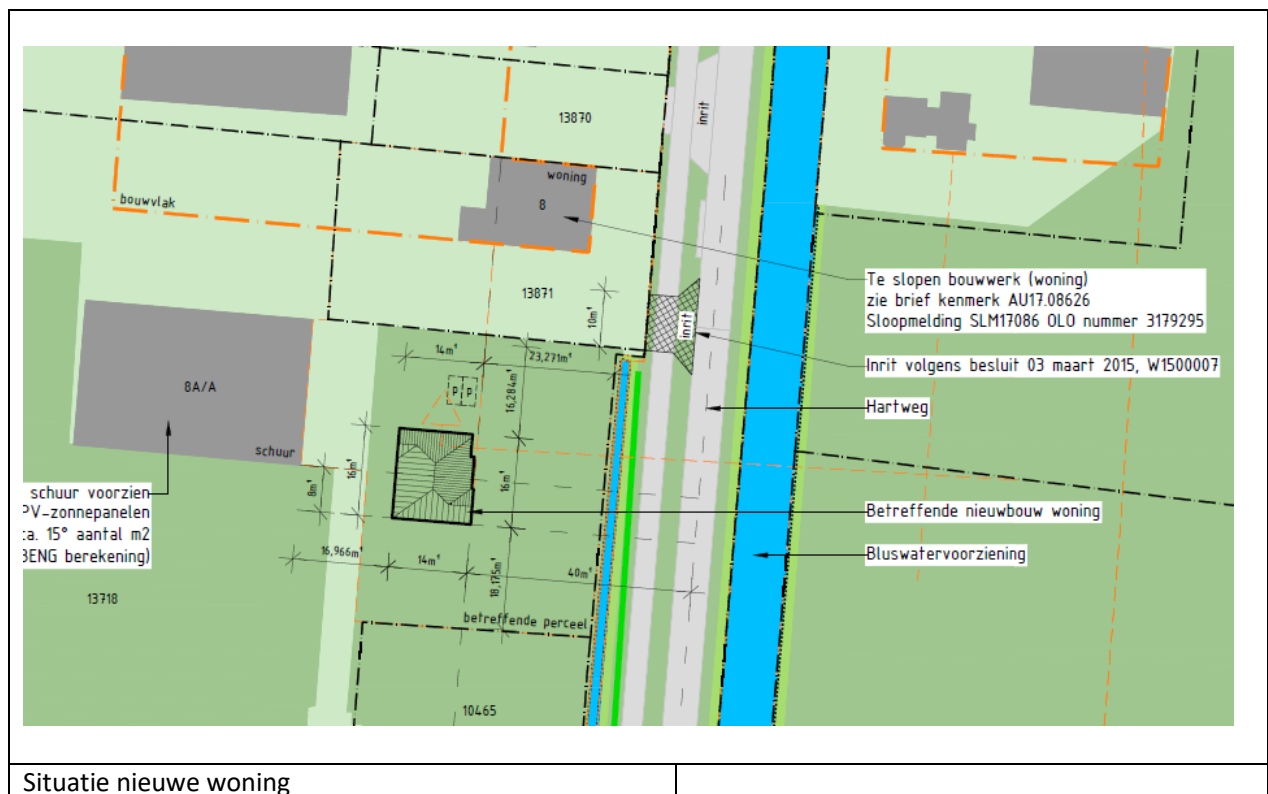
Het perceel Langevliet 8 is gelegen binnen de polder Koegras. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de 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 worden gerealiseerd. De bebouwde oppervlakte van de woning bedraagt 231,8 m<sup>2</sup>, de inhoud is 1342,88 m<sup>3</sup> en de hoogte van het bouwwerk is 10 meter.



Situatie nieuwe woning



De woning krijgt een afmeting van maximaal 14 x 16 meter met een staartstuk aan de voor- en achterzijde. 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. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente is verzocht om de boerderij een voetprint van 14 x 16 meter te geven. Dit is een logische maat om het gewenste programma in te verwerken. Omdat de hoofdmaat van de woning niet groter is dan bij een oppervlakte van 15 x 15 meter kan hieraan medewerking worden verleend.

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.

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.



Nieuwe woning

### 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 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is passend binnen de prioriteiten van de Novi*

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de ontwikkeling van een woning op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

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

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze Omgevingsvisie NH2050 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 een nieuwe bedrijfswoning 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.

De landbouw in Noord-Holland heeft baat bij innovatie om ook op lange termijn rendabel te kunnen functioneren. Door een economische groei van het bedrijf is men in staat om te innoveren in de bedrijfsvoering en deze vernieuwingen zijn bijvoorbeeld ook voordelig voor natuur en milieu.

Economische ontwikkelingen dienen aan te sluiten qua aard, omvang en vorm bij de regio of de locatie. Het is daarom van belang om deze locaties te versterken. 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 de bouw van een nieuwe woning zal niet alleen de kwaliteit op de planlocatie, maar ook van het omringende landschap worden versterkt.

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

#### 4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.33 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied agrarische bedrijven een ruimtelijk plan kan voorzien in een agrarisch bedrijf.

Een voorwaarde is 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.

Een andere voorwaarde is dat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning wordt toegestaan. In dit geval zal de huidige bedrijfswoning worden vervangen. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorwaarde voor één bedrijfswoning in de Omgevingsverordening.

In artikel 6.59 is de ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen in verband met ruimtelijke ontwikkelingen binnen het werkingsgebied landelijk gebied.

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 Koegras de open maat in het landschap zeer groot.

Binnen de polder Het Koegras 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 Koegras 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.

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 bedrijfscel 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 Koegrass, 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 het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

## 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 benoemd 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 Koegrasspolder 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. 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. 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 Koegrass 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.

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 beoordeeld door de welstandcommissie op 1 februari 2022. Het advies van de welstandscommissie met betrekking tot materiaalgebruik en kleuren is overgenomen, zodat het ontwerp van de woning nu voldoet aan het welstandsadvies.

## 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. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 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. De openheid op het perceel wordt juist versterkt door de nieuwe woning voor de bedrijfshal te plaatsen (paragraaf 3.3). 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 m<sup>2</sup> en grondroerende werkzaamheden dieper dan 50 centimeter of bij een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 meter archeologie-plichtig 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.

#### 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.

#### 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 m<sup>2</sup> en de nieuwe woning krijgt een oppervlakte van 232 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat het verhard oppervlak afneemt. Het hoogheemraadschap stelt in haar beleid dat bij een toename van meer dan 800 m<sup>2</sup>

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). In verband met wijzigingen in de nieuwbouwplannen en de verjaring van het natuuronderzoek is op 28 september 2022 een geactualiseerd onderzoek aangeleverd. (bijlage 3).

##### 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 4 (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, wespief 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 stolp 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 rugstreepad 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 rugstreepad dan ook niet noodzakelijk. Het is mogelijk dat tijdens de nieuwbouw geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreepad. De rugstreepad 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 opnieuw 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 5 en 6).

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 wegverkeerslawaaai op de nieuwe bedrijfswoning aan de Langevliet 8 in Julianadorp (zie bijlage 7). Op 4 april 2018 is het rapport aangepast, maar dit heeft niet geleid tot wijzigingen in de conclusies over de geluidwering.

Op 16 september 2022 is een herberekening van het wegverkeerslawaaai voor de nieuwe woning aan de Langevliet aangeleverd voor het peiljaar 2032 (bijlage 8).

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 hoogste geluidbelasting, voorgevel punt 1 (4,7m hoogte), bedraagt  $L_{den}$  = 54 dB vanwege het wegverkeerslawaaai van de Langevliet. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt met 6 dB overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde te brengen, door bronmaatregelen (dunne deklaag) is voor 1 woning niet kosteneffectief en bovendien niet genoeg geluidreducerend. Een doelmatig geluidscherm langs de weg is in deze situatie niet mogelijk en ook niet kosteneffectief. Geadviseerd wordt een hogere waarde aan te vragen.
- de geluidbelasting op de voorgevel bedraagt ten hoogste 54 dB, de zijgevels zijn lager belast, maximaal 50 dB, de achtergevel is geluidsluwig, maximaal 38 dB. Gelet hierop en geconstateerd dat maatregelen niet mogelijk zijn om de geluidbelasting voldoende te reduceren, is sprake van een ontheffingsgrond en kan een hogere waarde worden vastgesteld. De bestaande woning wordt gesloopt en wordt vervangen door de nieuwe woning, er is sprake van vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom, art.83 lid 7 Wgh.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de nieuwe woning te realiseren. Er is wel een hogere waardenbesluit noodzakelijk.*

## 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>). 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.

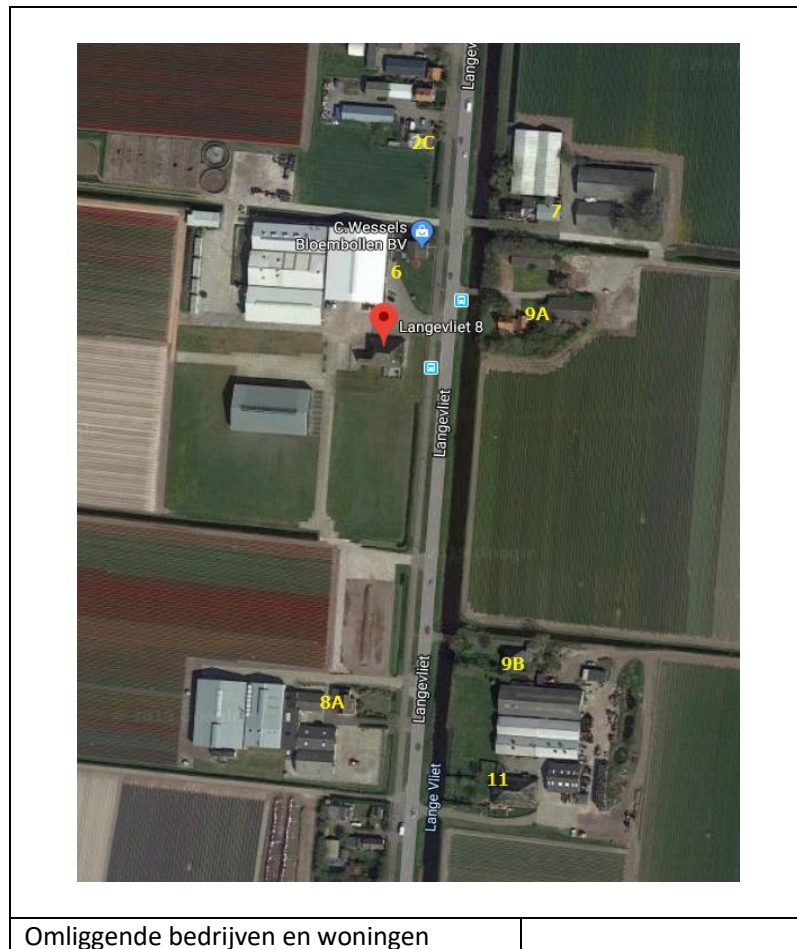
Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

## 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.



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 de VNG-brochure 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 m<sup>2</sup> of meer.

De bouw van één nieuwe woning valt niet onder een stedelijke ontwikkeling, zoals genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat de bovengenoemde drempelwaarden worden overschreden. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft te worden uitgevoerd met betrekking tot het Besluit milieueffectrapportage.

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 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.

### **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, zodat de bouw van een nieuwe woning op het perceel Langevliet 8 in Julianadorp, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.

De omgevingsvergunning wordt samen met deze goede ruimtelijke onderbouwing in het kader van het vooroverleg aangeboden aan diverse overlegpartners. Daarnaast worden de stukken 6 weken ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid hebben om een zienswijze in te dienen.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit vast. Na publicatie van het besluit start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de rechtbank en de Afdeling van de Raad van State. Er heeft overleg plaatsgevonden met direct belanghebbenden/buren over de nieuwbouw van de woning. Daaruit is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van het plan.