



Schoolweg 78 / 78a Julianadorp

Toelichting

In opdracht van:	Familie Snippe
Uitgevoerd door:	Hugo Misset, AgROM
Versie:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0400.518BPSCHOOLWEG78-VST1
Datum:	29 november 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.2. NIEUWE SITUATIE	7
2.3. VERTALING NIEUWE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	8
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	9
3.1. INLEIDING	9
3.2. RIJKSBELEID	9
3.3. PROVINCIAAL BELEID	12
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1. INLEIDING	18
4.2. WATER	18
4.3. BODEM	19
4.4. ECOLOGIE	20
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	21
4.6. GELUID	22
4.7. LUCHT	23
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	24
4.9. MILIEUZONERINGEN	25
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	27
4.11. VERKEER EN PARKEREN	28
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	30
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	30
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van de Schoolweg 78a te Julianadorp is een voormalige bedrijfswoning met bijbehorende gronden gelegen. De bedrijfswoning heeft deel uitgemaakt van het bedrijfsperceel Schoolweg 78 dat tot enkele jaren geleden benut werd voor een tuincentrum.

Feitelijk is er geen relatie meer tussen de bedrijfswoning en het bijbehorende bedrijf. Zo is het tuincentrum niet langer actief en is een groot deel van de bedrijfslocatie separaat van de bedrijfswoning verkocht; op deze gronden zijn recent kleinschalige bedrijfsunits vergund.

Initiatiefnemer heeft de wens om de bedrijfswoning als reguliere woning te kunnen gebruiken. Dit gebruik is niet toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan. Daartoe is door initiatiefnemer een principeverzoek bij de gemeente ingediend.

De gemeente Den Helder heeft in een principebesluit van 17 december 2021 aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het genoemde initiatief. Een belangrijke voorwaarde betreft dat er aangetoond wordt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan. Om dit te kunnen aantonen is voorgesteld om het bestemmingsplan ter plaatse van de stulp en de bedrijfsunits (inclusief bijbehorende gronden) te herzien, met dien verstande dat:

- de toegestane bedrijfsactiviteiten in de milieucategorie 3.1 binnen de bestemming Bedrijf geschrapt worden;
- de gronden gelegen tussen de units en het woonperceel met de stulp de bestemming Verkeer-Verblijf krijgen.

De eigenaar van de gronden van de bedrijfsunits heeft ingestemd met deze voorgestelde herziening.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor deze toekomstige situatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

De plangebied is ten oosten van Julianadorp gelegen aan de Schoolweg 78 en 78a. Het plangebied beslaat de gronden die kadastraal geregistreerd zijn als gemeente Den Helder, sectie C, nummers 14197, 10644, 14227 en 14228.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door het bedrijfsperceel Schoolweg 76a. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het fietspad dat langs de Schoolweg gelegen is. De oostelijke en zuidelijke grens van het plangebied sluiten aan op de agrarische gronden.



Afbeelding: weergegeven is het plangebied in relatie tot de (wijde) omgeving. Het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.



1.3. Vigerend bestemmingsplan

Julianadorp Oost 2011

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011, zoals dit op 19 december 2011 is vastgesteld en vervolgens onherroepelijk is geworden.

Ingevolge het bepaalde in dit bestemmingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Ook valt het grootste deel van het plangebied, op de noordzijde na, binnen de functieaanduiding 'tuincentrum'.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 ter plaatse van het plangebied.

Bedrijf (artikel 4)

In het bestemmingsplan is bepaald dat gronden met de bestemming Bedrijf gebruikt mogen worden voor gebouwen ten behoeve van bedrijven (zoals genoemd in bijlage C, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven) al dan niet in combinatie met één bedrijfswoning per bedrijf. Een bedrijfs-/dienstwoning is in artikel 1 gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

Ook is productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotmiddelen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding tuincentrum (tc) mag tevens een tuincentrum geëxploiteerd worden.

Aanvullend zijn bij deze functies behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfs-/dienstwoningen, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, wegen, straten, paden en bermen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en water toegestaan.

Met de bouwregels is onder andere bepaald dat een bedrijfswoning uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gerealiseerd. Het aantal bedrijfs- of dienstwoningen mag niet meer dan

één per bedrijf bedragen. Voor niet in pandige bedrijfs- of dienstwoningen gelden een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021

Het Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021 is op 27 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Den Helder. De bedoeling van het paraplubestemmingsplan is dat in ieder deel van de gemeente Den Helder bij (bouw)ontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. In voorliggend bestemmingsplan is de regeling uit dit parapluplan overgenomen.

Paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021

Op 9 juni 2021 is het paraplubestemmingsplan Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed & Breakfast 2021 vastgesteld. Met dit paraplubestemmingsplan is een gemeentedeekkende planologische regeling gemaakt waarin de Woonvisie Den Helder 2016-2020 en de nota 'Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder 2019' op onderdelen zijn verwerkt. In dit beleid zijn onder andere kamerverhuur en woningsplitsing opgenomen, die met dit paraplubestemmingsplan planologische vertaling hebben gekregen. Ook is er een regeling voor bed & breakfast opgenomen. De regelingen uit dit paraplubestemmingsplan zijn verwerkt in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Conclusie

Het beoogde gebruik als reguliere woning van de voormalige bedrijfswoning aan de Schoolweg 78a is niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er is daarmee strijdigheid met de gebruiksregels. Om dit gewenste gebruik te kunnen toestaan, dient een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is aan de westzijde van Julianadorp gelegen en maakt deel uit van het bebouwingslint dat zich langs de zuidzijde van de Schoolweg uitstrekt. De Schoolweg (maximum snelheid: 50 km/u) ontsluit (samen met Callantsogervaat) Julianadorp op de oostelijker gelegen N9.

Het bebouwingslint bestaat uit bebouwing die in verschillende stijlen en perioden gerealiseerd is. De dichtheid van het lint neemt in oostelijke richting af; ter hoogte van het projectgebied zijn de kavels ruimer en is de bebouwing groter. Het lint biedt daarbij plaats aan diverse functies, waaronder bedrijfsfuncties (al dan niet met bedrijfswoningen) en woonfuncties. Zo is direct ten westen van het projectgebied een transportbedrijf (Rietvink transport, Schoolweg 76a) gelegen.



Afbeelding: de foto's geven een impressie van de directe omgeving van het projectgebied. Op de foto linksboven is het transportbedrijf afgebeeld dat ten westen van het projectgebied gelegen is. Rechtsboven is het bollenbedrijf zichtbaar dat aan de overzijde van de weg ligt. De foto rechtsmidden toont het open agrarisch landschap ten oosten van het projectgebied. Rechtsonder betreft een impressie van de te realiseren bedrijfsunits ten zuiden van het projectgebied.

Het projectgebied vormt de kop van het lint. De lintbebouwing grenst hier aan het landelijke gebied dat in hoofdzaak voor agrarisch gebruik (bollengrond) aangewend wordt. Tegenover het projectgebied, aan de overzijde van de Schoolweg, is een agrarisch bedrijfsperceel gelegen. Hier

is aan de Schoolweg 3 bloembollenkwekerij (inclusief verkooppunt en bedrijfswoning) Hoornsman BV gelegen.

Het plangebied zelf bestaat uit delen te onderscheiden delen. Namelijk een kavel van 1505 vierkante meter aan de noordzijde van het plangebied. Op dit perceel is een stolp gerealiseerd (bouwjaar 1903) die tot recent dienst heeft gedaan als bedrijfswoning bij een tuincentrum. De stolpboerderij heeft een grondoppervlak van circa 375 vierkante meter en een woonoppervlakte van circa 670 vierkante meter. In het verlengde van de voorgevel van de stolp is een schutting gerealiseerd, welke het voorterrein van het achtererf scheidt. Het voorterrein is verhard en wordt aan de westzijde ook begrensd door een schutting. Ter plaatse van het voorterrein wordt geparkeerd. Het achtererf is ingericht als tuin en aan de westzijde ook grotendeels verhard.



Afbeelding: de foto toont het projectgebied. Zichtbaar is de stolp met het verharde voorterrein en de achter de schutting gelegen tuin.

Het andere deel van het plangebied betreft de bedrijfsgronden achter de stolpboerderij. Hier was het genoemde tuincentrum gevestigd in een kassencomplex. Onlangs is dit kassencomplex gesloopt en is vergunning verleend voor de realisatie van 'J-Plaza': een complex van drie vrijstaande multifunctionele loodsen met daarin 60 multifunctionele units. De units zijn circa 5 meter hoog. De gronden rond de units zijn verhard. De multifunctionele loodsen hebben geen relatie meer met de bedrijfswoning. De bedrijfsgronden zijn door een groenzone langs de oost- en zuidzijde van het plangebied landschappelijk ingepast. Het plangebied wordt aan de oostzijde door een sloot van het agrarisch gebied gescheiden.



Afbeelding: de plaatsje geven een impressie van de bedrijfsunits die recent vergund zijn en die gerealiseerd worden ter plaatse van het plangebied.

2.2. Nieuwe situatie

Zoals gesteld is de stolpboerderij planologisch als bedrijfswoning gekwalificeerd. Dit impliceert dat de woning uitsluitend bewoond mag worden door een aan het bedrijf gelieerd persoon. Het bijbehorende bedrijf, het vroegere tuincentrum, bestaat echter niet meer en voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten (de bedrijfsunits) op de achtergelegen gronden is geen bedrijfswoning nodig. De achtergelegen bedrijfsgronden zijn inmiddels ook privaatrechtelijk (qua eigendom) losgekoppeld van de bedrijfswoning.

De wens is om de bestaande stolp in hoofdzaak voor een reguliere woonfunctie te gebruiken. De intentie is daarbij niet om aanvullende bedrijfsactiviteiten te ontplooiën, die het gebruik als bedrijfswoning legitimeren.

Het plan is om de stolp, welke in een matige (bouwkundige) staat van onderhoud verkeert, met respect voor bestaande waarden te renoveren en om de ruimtelijke kwaliteit van het perceel te vergroten. Als onderdeel van de renovatie worden onder andere het dak en de gevels vernieuwd waardoor de uitstraling van het pand verbetert. Ook het erf wordt opnieuw ingericht, waarbij het de intentie is om de hoeveelheid verharding te verminderen en om meer groen aan te planten. De kavel zal met deze ingrepen in de nieuwe situatie meer aansluiten bij de uitstraling van een regulier woonperceel. Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit wordt ook een groensingel aangebracht op het terrein van de woning, welke als groene grens fungeert tussen de stolp en het achterliggende bedrijfsperceel.

Aanvullend op het bovenstaande is de intentie om een ruimte in het pand te benutten voor een B&B. Deze B&B zal maximaal 2 ruimten voor in totaal 4 personen bevatten.

Met het initiatief wordt aangesloten bij het beleid van de gemeente om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en om te voorzien in voldoende woningen.

De benodigde parkeercapaciteit wordt in de nieuwe situatie ter plaatse van het voorerf gevonden. Deze parkeerplaatsen worden groen ingepast.

2.3. Vertaling nieuwe situatie in bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt het gebruik van de stolpboerderij als reguliere woning mogelijk gemaakt. De gronden ter plaatse van de stolp en de bijbehorende tuin worden daarmee voorzien van de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan heeft verder een conserverend karakter, hetgeen inhoudt dat de bouwregels aansluiten bij hetgeen reeds toegestaan is. De stolp is toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, waarbinnen een maximum goothoogte van 3 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. De gronden gelegen tussen de stolp en de Schoolweg zijn bestemd met de bestemming Tuin. Binnen de bestemming Tuin zijn geen gebouwen toegestaan, waardoor gewaarborgd is dat dit stuk grond onbebouwd blijft. Dit is van belang voor het zicht op de stolp en de verkeersveiligheid.

Ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit wordt een groensingel aangebracht die het perceel met de stolpboerderij van de achtergelegen bedrijfskavel zal scheiden. De gronden ter plaatse van de groensingel krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming Groen.

In dit bestemmingsplan is ook de nieuwe situatie van de achterliggende gronden planologisch vastgelegd. Voor deze gronden is recent vergunning verleend voor de bouw van 60 bedrijfsunits. De planologische regeling is afgestemd op het vergunde. Dit houdt in dat er een bestemming Bedrijf van kracht blijft waarbinnen drie bouwvlakken geprojecteerd zijn: hier zijn de bedrijfsunits toegestaan. Bij de regels van dit bestemmingsplan is een lijst met bedrijfsactiviteiten opgenomen die ter plaatse toegestaan zijn. Het betreft activiteiten tot en met milieucategorie 2.

Om te waarborgen dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de stolpboerderij kan bestaan en dat de aanwezigheid van deze woning de bedrijfsfuncties niet frustreert is er een bestemming Verkeer-Verblijf tussen de bedrijfsunits en de woonbestemming opgenomen. Op deze gronden zijn verkeersfuncties ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfsunits toegestaan, maar mogen geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden. Op deze wijze wordt voldoende afstand tussen de bedrijfsfuncties en woonfunctie gecreëerd.

De groenstrook aan de randen van het plangebied en de watergang aan de oostzijde van het plangebied zijn opgenomen binnen respectievelijk de bestemmingen Groen en Water.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Vught in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan de stolpboerderij en de overige gronden binnen het plangebied. sluit aan bij het streven van het Rijk om steden en regio's op een duurzame wijze te versterken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen. Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het plangebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op (de bescherming) van waterstaatkundige elementen en als onderdeel van het plan wordt voldoende waterberging gerealiseerd. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

In artikel 1.1.1 van het Bro wordt als stedelijke ontwikkeling beschreven: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De afgelopen jaren is door jurisprudentie van de Raad van State nadere invulling gegeven aan deze definitie. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt de toevoeging van elf woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Met dit bestemmingsplan wordt toegestaan dat een voormalige bedrijfs woning als burgerwoning gebruikt kan worden. Verder worden reeds vergunde bedrijfsunits in dit bestemmingsplan opgenomen. Er wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig.

3.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en

ontwikkelprijncipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

De provinciale hoofdambitie is dat er een balans is tussen economische groei en leefbaarheid. Het verbeteren van de leefomgeving en het omgaan met klimaatverandering zijn daarbij speerpunten. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Specifiek voor het plangebied is van belang dat de provincie streeft naar het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief).

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat het plangebied gelegen is in de gebieden die als volgt genoemd worden:

- Werkingsgebied Agrarisch bedrijf: dit betreft regels ten aanzien van agrarische bedrijven, hetgeen voor dit plan niet relevant is.
- Werkingsgebied landelijk gebied Noord-Holland-Noord: dit betreft regels onder andere ten aanzien van de functiewijziging naar de functie wonen in landelijk gebied. In artikel 6.10 is bepaald dat een stedelijke functie naar wonen omgezet kan worden, waarbij de bedrijfswoning omgezet mag worden naar een burgerwoning.
- Peilbesluit-werkingsgebied: dit betreft regels die gelden voor het waterschap
- werkingsgebied Permanente bollenteelt: dit betreft regels ten aanzien van de vestiging van bollenteelt.

Beschouwing en Conclusie

In relatie tot dit bestemmingsplan is het bepaalde in artikel 6.10 van de omgevingsverordening van belang. In dit artikel is onder lid 3 bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;

- b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;
- c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden.

Ad a: aan deze voorwaarde wordt voldaan, de stolpboerderij betreft een bestaande bedrijfswoning.

Ad b: in dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de nabije (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

Ad c: het voormalige tuincentrum dat aan de stolpboerderij gerelateerd was is gesloopt. Op basis van het bestaande bestemmingsplan zijn echter bedrijfsunits vergund; de gemeente diende deze units te vergunnen daar zij in het bestemmingsplan pasten. De nieuwe units, die met dit bestemmingsplan conserverend planologisch worden vastgelegd (conform bestaande situatie, zonder uitbreidingsmogelijkheden), zijn echter significant kleiner dan het vroegere tuincentrum. In die zin wordt aangesloten bij de intentie van dit lid om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen. Ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit worden met dit bestemmingsplan ook een groensingel langs het plangebied en tussen de stolp en de bedrijfsgonden toegestaan. Hierdoor is de landschappelijke inpassing geborgd.

Met de burgerwoning en de bedrijfsunits wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan de gronden en wordt met verbetering van de leefbaarheid bijgedragen aan het versterken van de woonfunctie en de economische groei. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Den Helder 2025 (2012)

In de Strategische Visie 2020 is de Structuurvisie als één van de overkoepelende beleidskaders aangekondigd. De Structuurvisie Den Helder 2025 vertaalt de Strategische Visie in een ruimtelijk beleidskader. Met de Structuurvisie wordt beoogd om sturing te geven aan en samenhang aan te brengen in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen Den Helder in de periode tot 2025.

In de structuurvisie worden de ruimtelijke ingrepen en voorwaarden die nodig zijn om de strategische doelen uit de strategische visie te bereiken benoemd. De Structuurvisie geeft daarmee de hoofdlijnen van het toekomstig ruimtelijk beleid voor de gemeente Den Helder aan.

In de structuurvisie is gekozen voor een benadering die uitgaat van functionele netwerken. Een functioneel netwerk in de stad geeft de plekken in de stad aan die er tezamen voor moeten zorgen dat de economie van de stad goed kan functioneren, het woon- en leefklimaat voor inwoners op orde is, of de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers.

Er worden in de structuurvisie drie domeinen onderscheiden, die elk een samenhangend functioneel geheel vormen, te weten het bewonersdomein, het maritiem domein en het bezoekersdomein. Voor dit bestemmingsplan is het bewonersdomein van belang.

Het bewonersdomein omvat alle gebieden in Den Helder die er samen voor moeten zorgen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Prettig wonen, gaat in de eerste plaats over de

kwaliteit van het woningaanbod en van de directe woonomgeving. Een goed leefklimaat wordt vooral bepaald door het voorzieningenniveau en de omgevingskwaliteit.

Voor wat betreft wonen en woonomgeving wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het woningaanbod moet passen bij de veranderende vraag. Mensen die in Den Helder (willen) wonen, moeten een huis kunnen vinden dat past bij hun omstandigheden en woonwensen. Dit betekent dat er bij herstructurering en nieuwbouw uitgegaan moet worden van bouwen naar behoefte, niet om zoveel mogelijk te bouwen, maar om de juiste kwaliteit woningen in de juiste omvang te kunnen bieden voor de doelgroepen die daarom vragen.

In de visie wordt ook benoemd dat het opknappen en herinrichten van de openbare ruimte belangrijk is. Den Helder conformeert zich voorts aan de landelijke doelstelling om in 2025 de uitstoot van CO₂ binnen de gemeentegrenzen met de helft te verminderen ten opzichte van 1990. Duurzaam bouwen is daartoe belangrijk.

Strategische visie 2020

De strategische visie 2020 is op 21 mei 2007 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie wordt beschreven dat Den Helder haar positie in de regio wil hernemen door er voor te zorgen dat inwoners en bedrijven graag in Den Helder blijven en nieuwe inwoners en bedrijven zich in Den Helder willen vestigen.

Het is noodzakelijk dat er weer vitaliteit de stad wordt binnengebracht. Om dit te realiseren is het van groot belang om de woningproductie, onder andere in het stadshart, al op de korte termijn te vergroten voor het midden en hogere segment om de balans op de woningmarkt terug te brengen.

Tegelijkertijd moet de economie een flinke impuls krijgen en de werkeloosheid teruggedrongen worden. De sterke kanten van Den Helder als de zee, strand en duinen, rust en ruimte en het waardevolle (maritiem) cultuur historisch erfgoed worden gekoesterd. Om de stad goed bereikbaar te houden, moet de (hoofd)infrastructuur passen bij de geplande woningbouwproductie en bij de economische ontwikkeling.

Om het bovenstaande te bereiken zijn met de visie zes doelen opgesteld:

- Den Helder ontwikkelt een duurzame economie met de offshore, de haven, kennis & technologie (inclusief onderwijs), duurzame (wind)energie, toerisme & recreatie en zorg wellness als belangrijkste dragers.
- Sociale zwakte wordt tegengegaan door inwoners maatschappelijk betrokken te krijgen en mee te laten doen aan de samenleving, enerzijds door mensen aan het werk te krijgen door aanbieden van opleidingen op diverse niveaus inclusief HBO en voldoende aanbod van banen, anderzijds door mensen maatschappelijk te activeren met andere activiteiten dan werk.
- Den Helder biedt een grote variëteit aan ruim opgezette, groene, woonmilieus die tegemoet komt aan de vraag van de (potentiële) inwoners. Er is speciale aandacht voor bijzondere woonlocaties en het creëren van mogelijkheden tot wonen aan of op het water.
- Toerisme en recreatie worden geprofessionaliseerd, gebaseerd op enerzijds de rust, ruimte en natuur in Den Helder en anderzijds op het in de gemeente aanwezige (maritiem) cultuurhistorisch erfgoed. De kwaliteitsslag beoogt hogere bestedingen in deze economische pijler.
- Den Helder krijgt een levendig en veilig stadshart (inclusief Willemsoord) door te zorgen voor concentratie van stedelijke functies in het stadshart, een aantrekkelijk winkelcentrum met

diversiteit en kwaliteit, goede en sociaal veilige horeca, kunst, cultuur en evenementen en een goed voorzieningenniveau.

- De infrastructuur van Den Helder is afgestemd op de functie van centrumgemeente en past bij de geplande woningbouwproductie en is passend bij de economische ontwikkeling.

Omgevingsvisie Julianadorp

De gemeenteraad van de gemeente Den Helder heeft op 16 december 2019 de Omgevingsvisie Julianadorp vastgesteld. Met de visie wordt geanticipeerd op de eventuele komst van de Omgevingswet. Deze wet vraagt om een andere manier van werken, waarbij beleid meer in vroegtijdige participatie met de samenleving wordt opgesteld. De Omgevingsvisie Julianadorp vormt een gezamenlijk beeld van bewoners, ondernemers, maatschappelijke partijen en diverse overheden over de toekomst van Julianadorp.

In de visie wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het dorp. Op basis van de verkenningen en participatiebijeenkomsten in Julianadorp is een achttal grote opgaven voor Julianadorp gefomuleerd. Vier opgaven overstijgen de lokale of regionale schaal en gelden daarmee voor heel Julianadorp: omgaan met klimaatverandering, energietransitie, bereikbaarheid en een beleefbaar landschap. Vier opgaven zijn voornamelijk gebiedsgericht: het dorpshart van Julianadorp verder versterken, de toekomstbestendigheid van de woonbuurten waarborgen, duurzame ontwikkeling van toerisme en recreatie bevorderen en de Koegraspolder klaar voor de toekomst maken.

Woonvisie Den Helder 2020-2025 "Den Helder in beweging"

Op 2 november 2020 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Den Helder 2020-2025 "Den Helder in beweging" vastgesteld. In de visie wordt een toelichting gegeven op de ontwikkeling van de woningmarkt en het woonbeleid voor de komende jaren.

In de nieuwe woonvisie wordt de koers ten opzichte van de vorige visie deels gewijzigd. Toen ging het woonbeleid met name om het behoud van inwoners, bestaande woningvoorraad en woonomgeving en voorzieningenniveau. In de nieuwe woonvisie is het beleid ook gericht op het aantrekken van nieuwe inwoners (toename werkgelegenheid en beroepsbevolking) en op het bieden van een veelzijdig en onderscheidend nieuwbouwprogramma.

Als centrumgemeente van de regio Kop van Noord-Holland heeft Den Helder volop ruimte en kan zij nieuwe woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied realiseren. Hiermee geeft de gemeente uitvoering aan de afspraken met de andere gemeenten die gemaakt zijn in de regiodeal De Kop Groeit waarin wordt ingezet op het bouwen van 5.000 woningen in de regio tot 2030.

De kern en de koers van deze woonvisie worden uitgewerkt in de volgende thema's:

- 1. Kwantiteit en kwaliteit: er wordt ingezet op vraag- en aanbodgerichte nieuwbouw; een passende programmering huur/koop, prijssegment en woningtypologie op de juiste locaties, kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving, gemengde en veilige wijken en ruimte voor experimenten met nieuwe woonvormen.
- 2. Goed wonen voor iedereen: dit uit zich in goede huisvesting doelgroepen (studenten, jongeren, ouderen, gezinnen, kwetsbare groepen, statushouders, werknemers), een

levensloopbestendige woningvoorraad, stedelijke en wijkgerichte voorzieningen die goed bereikbaar zijn en een aantrekkelijk stadshart.

- 3. Duurzaam wonen: ingezet wordt op energiebesparing en energietransitie in de bestaande woningvoorraad, energiezuinige nieuwbouw en een duurzame woon- en leefomgeving.

Nota Groen

De Nota Groen is op 26 januari 2009 door de gemeenteraad van de gemeente Den Helder vastgesteld. Met de nota presenteert de gemeente Den Helder haar visie op de gewenste ontwikkeling en het beheer van de groene structuur. Daarbij gaat het over het stedelijk groen in de stad, maar ook over het groene landschap in het buitengebied.

De Nota Groen is een kaderstellende nota voor de uitwerking en uitvoering van plannen en projecten voor groen in Den Helder die in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en recreatie worden meegenomen.

De doelstelling van de nota is drieledig: Het bieden van een raamwerk, waarbinnen keuzes en afwegingen kunnen worden gemaakt in het kader van ruimtelijke ingrepen die van invloed zijn op het groen, alsmede bij veranderende maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de functies van het groen. Een kader bieden voor een duurzame groenontwikkeling; inrichting, beheer en gebruik van groen moeten op elkaar zijn afgestemd. Het bieden van achtergrondinformatie voor bestuurders, ambtenaren en burgers op het gebied van stedelijk groen en landschap.

Deze doelstelling vertaalt zich in de volgende ambities voor de Nota Groen:

- Ruimte voor groen in en om de stad: een vastgestelde hoofdgroenstructuur;
- Formuleren van een visie op het gebruik, de toegankelijkheid en de beleving van groen;
- Formuleren van uitgangspunten voor duurzaam beheer en onderhoud van openbaar groen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Voorts worden reeds vergunde bedrijfsunits, welke toegestaan zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan, in dit bestemmingsplan opgenomen. Met de burgerwoning en de bedrijfsunits wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan de gronden en wordt met verbetering van de leefbaarheid bijgedragen aan het versterken van de woonfunctie en de economische groei. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de groenstructuur aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, welke van belang is voor de landschappelijke inpassing: deze structuur is binnen de bestemming Groen opgenomen en wordt daarmee gerespecteerd. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4: Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen in strijd met het bestemmingsplan", te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016-2021 wordt antwoord gegeven op de vragen: Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier? Welke benadering wordt daarvoor gekozen? Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard? Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in de periode 2016 – 2021 uitgevoerd zullen worden. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. De insteek is daarbij om een integraal en doelmatig waterbeheer te bezigen.

Verharding/ watercompensatie

Langs de oostzijde van het plangebied is een watergang aanwezig. Deze blijft behouden en is opgenomen binnen de bestemming Water. Er is derhalve geen sprake van demping van bestaand oppervlaktewater. Er wordt met het bestemmingsplan geen extra verharding mogelijk gemaakt, dan wel een ontwikkeling mogelijk gemaakt die tot meer verharding leidt. Er zijn daarmee geen watercompenserende maatregelen nodig.

Waterkwaliteit

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van negatieve invloed kunnen zijn op de waterkwaliteit.

(bescherming) Waterstaatkundige elementen

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van (de beschermingszones van) waterkeringen of andere waterstaatkundige elementen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en dat dit de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgroden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan. Het plan gaat niet uit van ontwikkelingen die tot relevante bodemroerende werkzaamheden leiden. Zo blijft de bestaande stolpboerderij behouden. De stolpboerderij met aangrenzende tuin kent als bedrijfswoning reeds een woonfunctie; dit gebruik verandert niet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect bodem.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Er worden met dit bestemmingplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die tot nadelige effecten op flora en fauna kunnen leiden. Nader onderzoek is daarmee niet nodig.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 32,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Waddenzee en op 3,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder-Callantsoog'. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de

afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden

In relatie tot het bestemmingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Aangezien het bestemmingsplan niet uitgaat van bouwactiviteiten en het gebruik van de stolp feitelijk hetzelfde blijft kan gesteld worden dat er geen significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

In relatie tot het bestemmingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan gaat niet uit van ontwikkelingen die een effect op de cultuurhistorie of eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen hebben.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Schoolweg. Met het bestemmingsplan wordt geen nieuwe geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen nader onderzoek nodig in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als

gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op

omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgroonden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe (beperkt)kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Het gebruik van de stolpboerderij verandert feitelijk niet.

Raadpleging van de risicokaart leert dat er binnen relevante afstand van het plangebied geen risicobronnen gelegen zijn.

Met het bestemmingsplan wordt voorts geen risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringsafstanden, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende

richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kunnen deze richtafstanden toegepast worden, dan wel kan van deze richtafstanden afgeweken worden.

Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgronden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt een burgerwoning mogelijk gemaakt die als gevoelige functie bescherming geniet ten opzichte van nabije bedrijfsfuncties.

In relatie tot de bedrijven in de omgeving van het projectgebied kan gesteld worden dat de milieukundige situatie niet verandert: de bedrijfswoning was reeds beschermd ten opzichte van deze functies en dat wijzigt niet met de omzetting naar een reguliere woonfunctie. Gesteld kan daarmee worden dat er eerder geoordeeld is dat er in relatie tot deze bedrijven sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de toegestane burgerwoning de bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmert.

Wel verandert de situatie ten opzichte van de bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden op het voormalige bijbehorende bedrijfsterrein aan de Schoolweg 78. De bedrijfswoning genoot geen milieubescherming ten opzichte van het bijbehorende bedrijf. In de nieuwe situatie geniet de

reguliere woonfunctie binnen de stolp wel bescherming ten opzichte van de bedrijfsfuncties op de achtergelegen gronden (de units).

Met dit bestemmingsplan zijn ter plaatse van de achterliggende gronden bedrijfsfuncties tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke functies geldt een richtafstand van 30 meter. Conform de systematiek van de VNG-brochure mag deze richtafstand binnen gemengd gebied met één stap verlaagd worden en wel naar 10 meter. Gesteld kan worden dat het plangebied deel uitmaakt van gemengd gebied: er komen verschillende functies (bedrijfsfuncties, woonfuncties, agrarische functies en een drukke verkeersweg) in de omgeving voor. In dit bestemmingsplan is door een verkeersbestemming toe te passen tussen de bedrijfsunits en de burgerwoning afstand tussen de functies gecreëerd. Deze afstand is groter dan 10 meter. Daarmee wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en dat de bedrijfsfuncties niet belemmerd worden.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk. Tevens worden reeds vergunde bedrijfsunits met dit bestemmingsplan vastgelegd.

Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Aanvullend kan op basis van de in dit hoofdstuk behandelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies gesteld worden dat de effecten van de voorgenomen ontwikkeling lokaal en zeer beperkt optreden. Wezenlijke cumulatieve effecten met andere ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet te verwachten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt een voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De achterliggende bedrijfsgroden worden conform de bestaande en vergunde situatie opgenomen in dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van de parkeersituatie en de verkeersafwikkeling kan gesteld worden dat deze voor wat betreft de toegestane burgerwoning niet wijzigt. Het feitelijke gebruik van de stolpboerderij als woning wijzigt niet, hetgeen ook voor de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie geldt. De bestaande parkeervoorzieningen (meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein langs de Schoolweg) blijven behouden. Ook de ontsluiting op de Schoolweg verandert niet. Voor wat betreft de bedrijfsunits geldt dat dit reeds een bestaande vergunde situatie betreft, welke als zodanig in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeer uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehorende leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is aan de directe burens voorgelegd. De omgeving is derhalve geïnformeerd

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende 6 weken (t/m 15 oktober) ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft nog afstemming met de provincie plaatsgevonden, hetgeen geleid heeft tot enkele tekstuele aanvullingen en het invoegen van de bestemming Groen tussen de stolp en de bedrijfsgronden. De provincie is akkoord met deze aanpassing en heeft geen zienswijze ingediend.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan is onherroepelijk na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.
- 2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
- 3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

Artikel 3 Bedrijf

In artikel 3 zijn de regels ten aanzien van de bestemming Bedrijf opgenomen. Deze bestemming geldt ter plaatse van de bedrijfsunits en bijbehorende gronden. In lid 1 is aangegeven welke functies en welk gebruik er ter plaatse van deze gronden is toegestaan. Er wordt verwezen naar een bijlage bij de regels, in deze bijlage is vermeld welke bedrijfsfuncties toegestaan zijn.

In lid 2 staan de bouwregels. Voor de toegestane bouwhoogten wordt verwezen naar de verbeelding.

In lid 3 is vermeld dat het college van burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor genoemde situaties nader eisen kunnen stellen.

In lid 4 is aangegeven welk gebruik expliciet niet is toegestaan.

In lid 5 geeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vergunning te verlenen voor een bedrijf niet genoemd in de bijlage bij de regels, maar dat qua ruimtelijke/milieu-uitstraling gelijk is aan de toegestane bedrijven. Dit geeft enige flexibiliteit aan het toegestane gebruik.

Artikel 4 Groen

Dit artikel bevat regels voor de gronden die voorzien zijn van de bestemming Groen. Het betreft een strook grond langs de oost- en zuidrand van het plangebied en een strook grond tussen de stulp en de bedrijfsgronden. Deze strook dient ten behoeve van de landschappelijke inpassing. In lid 1 zijn de toegestane functies genoemd. Lid 2 bevat de bouwregels.

Artikel 5 Tuin

In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden voor de gronden met de bestemming Tuin. Het betreft de gronden die tussen de woning en de Schoolweg gelegen zijn.

In lid 1 is het toegestane gebruik geregeld. In lid 2 staan de bouwmogelijkheden, welke beperkt zijn tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Lid 3 bevat de nadere eisen die het college kan stellen. In lid 4 staat het expliciet verboden gebruik.

Artikel 6 Verkeer-Verblijf

In dit artikel zijn de regels opgenomen die gelden ter plaatse van gronden met de bestemming Verkeer-Verblijf. Het betreft de gronden die tussen de bedrijfsunits en de woning liggen en de gronden die voor de ontsluiting van de bedrijfsunits dienen. Deze gronden zijn in hoofdzaak bedoeld als ontsluiting en voor parkeervoorzieningen. In lid 2 zijn de bouwmogelijkheden

genoemd. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Lid 3 bevat de nadere eisen die het college kan stellen. In lid 4 staat het expliciet verboden gebruik.

Artikel 6 Water

Dit artikel bevat de regels die gelden voor de gronden met de bestemming Water. De bestaande sloot langs de oostrand is zo bestemd.

Artikel 7 Wonen

In dit artikel zijn de regels vermeld die gelden voor de gronden met de bestemming Wonen. Het betreft de gronden ter plaatse van de stolp en de bijbehorende tuin.

In lid 1 zijn de toegestane functies genoemd.

In lid 2 zijn de bouwregels opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt in regels voor een hoofdgebouw (de woning) en voor overige gebouwen en overkappingen. Ook gelden er aparte bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Lid 3 bevat de nadere eisen die het college kan stellen. In lid 4 staat het expliciet verboden gebruik. In lid 4.2 zijn regels opgenomen die in acht genomen moeten worden bij het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf. In lid 4.3 zijn regels opgenomen voor het exploiteren van een bed & breakfast.

In lid 5 is geregeld dat het college, onder genoemde voorwaarden, een omgevingsvergunning kan verlenen voor het vergroten van de mogelijkheden voor het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf.