Goede Ruimtelijke Onderbouwing Nieuweweg 35 Den Helder

Gemeente Den Helder

3 februari 2021

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding 4
   1.1 Aanleiding en doel van het plan 4
2. Geldende planologische situatie 5
   2.1 Omgevingsvergunning 5
3. Planbeschrijving 6
   3.1 Bestaande situatie 6
   3.2 Planomgeving 8
   3.3 Nieuwe situatie 8
   3.4 Verkeer en Parkeren 9
4. Beleid 10
   4.1 Rijksbeleid 10
      4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 10
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 10
      4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 10
   4.2 Provinciaal beleid 11
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 11
      4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (POV) 11
   4.3 Gemeentelijk beleid 12
      4.3.3 Structuurvisie Den Helder 2025 12
      4.3.4 Welstandsnota 12
5. Cultuurhistorische en archeologische belangen 14
   5.1 Cultuurhistorie 14
   5.2 Archeologie 14
6. Watertoets 16
   6.1 Water 16
      6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water 16
      6.1.2 Watervisie 2021 16
      6.1.3 Waterprogramma 16
      6.1.4 Water in het plan/Watertoets 16

7. Milieuaspecten 18
7.1 Natuur 18
7.1.1 Wet Natuurbescherming 18
7.1.1.1 Gebiedsbescherming 18
7.2.1.2 Soortenbescherming 19
7.3 Bodem 22
7.4 Geluid 22
7.5 Luchtkwaliteit 23
7.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 23
7.6 Externe veiligheid 24
7.7 Kabels en leidingen 25
7.8 Bedrijven en milieuzonering 25
7.9 Milieueffectrapportage (MER) 26
7.10 Duurzaamheid 26
7.11 Spuitvrijezone 26
8. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 28
8.1 Algemeen 28
8.2 Grondexploitatie (economische uitvoerbaarheid) 28
8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid) 28
8.3.1 Belanghebbenden 28
8.4 Conclusie Goede Ruimtelijke Ordening 29

Bijlage:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur

Bijlage 3: Aeriusberekening stikstofdepositie

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Aanvullend memo akoestisch onderzoek

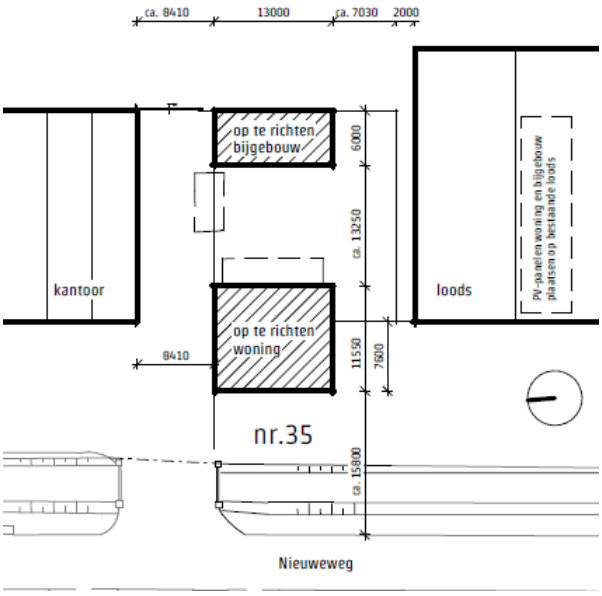
Bijlage 6: Berekening gevelwering

Bijlage 7: NIBM-luchtkwaliteit

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan Nieuweweg 35 in Den Helder is een bedrijfswoning aanwezig met diverse grote bedrijfspanden daar omheen.
De bedrijfswoning op het perceel is gedateerd en het plan is om deze te vervangen.



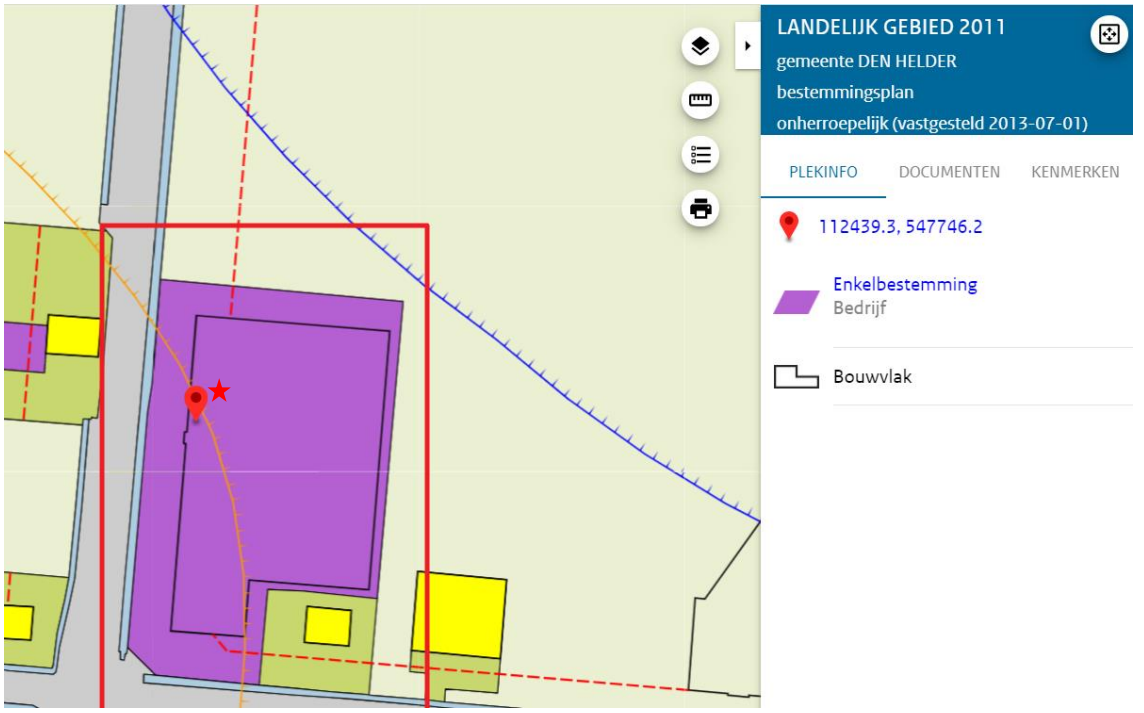
Planlocatie	Bron Google Maps

Bij de herbouw van de bedrijfswoning zal deze worden verschoven richting de Nieuweweg, zodat de voorgevel van de woning voor de omliggende bedrijfsgebouwen komt te staan. Bovendien komt door de verplaatsing de woning buiten de geluidscontour van vliegveld “De Kooy” te staan. Weliswaar wordt de woning meer richting de Nieuweweg verplaatst, maar uit het akoestisch onderzoek blijkt (paragraaf 7.4) dat het binnenklimaat in de nieuwe woning zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Omgevingsvergunning

Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning is op een aantal punten strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2011” waarin het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ heeft.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan	Legenda

Het huidige bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschriften in artikel 4.2.1.a van de bestemming “Bedrijf” dat een gebouw uitsluitend in een bouwvlak gebouwd mag worden. Het plan betreft het oprichten van een nieuwe bedrijfswoning buiten het bouwvlak.
Het vigerende bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschriften in artikel 4.2.2.c onder 2 van de bestemming “Bedrijf” dat de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen. De bouwhoogte van de nieuwe woning ter hoogte van de nok bedraagt meer dan 10 meter ten opzichte van het aansluitend terrein.
Het vigerende bestemmingsplan bepaalt volgens de voorschriften in artikel 4.2.3.b van de bestemming “Bedrijf” dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfs- of dienstwoning niet meer dan 45 m2 bedragen.
De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt meer dan 45m2.
Om de ontwikkeling van de bedrijfswoning 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

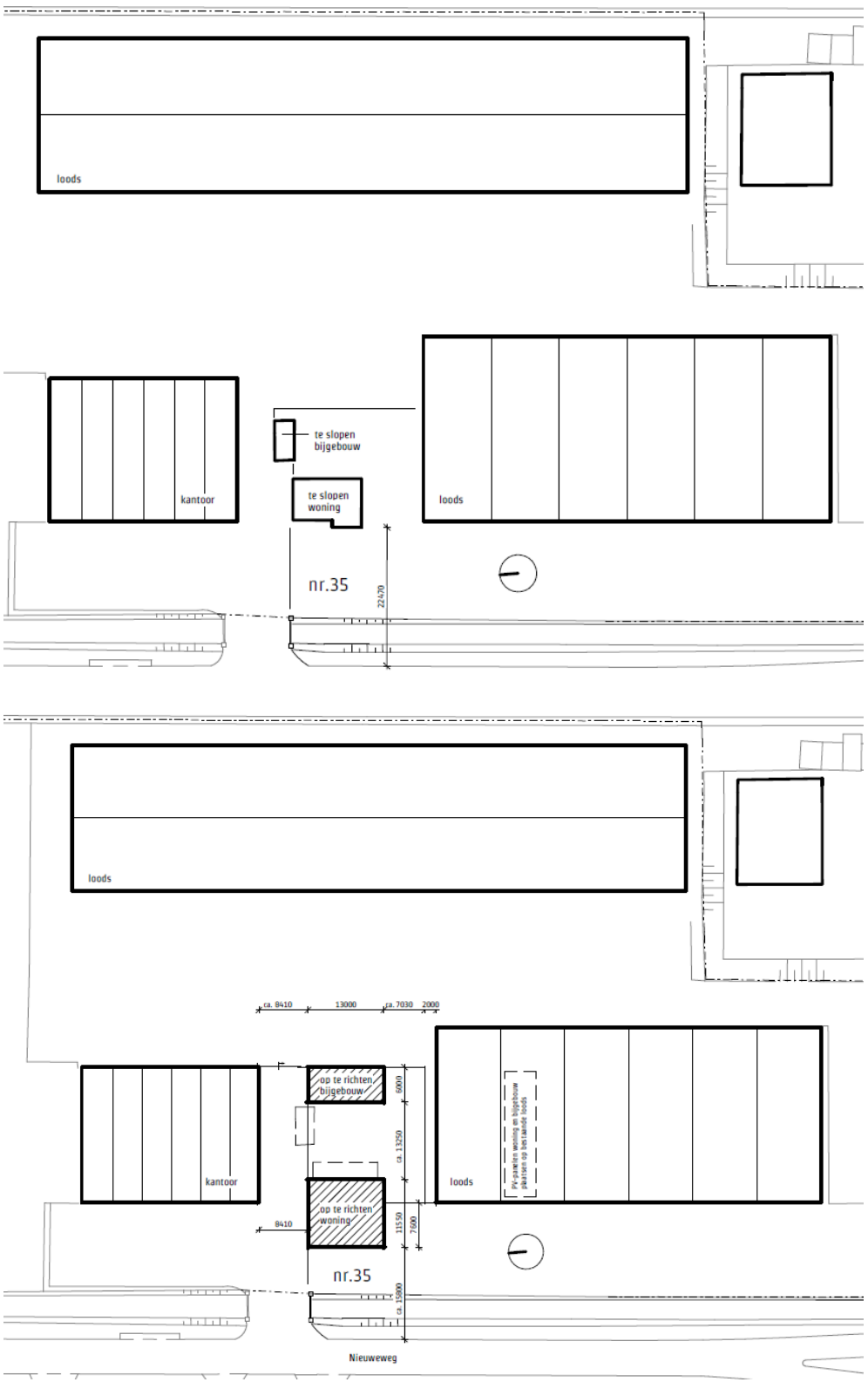
3.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig met daarom heen diverse bedrijfsgebouwen. Op het perceel is een bedrijf gevestigd wat gespecialiseerd is in de engineering en aanleg van infrastructuur en verlichting. In de bedrijfsgebouwen is een kantoor gevestigd en worden machines en materieel opgeslagen.
Vanuit de bedrijfswoning wordt het toezicht en beheer op het bedrijf geregeld.
Aan de voorzijde van de bedrijfswoning is een siertuin aanwezig. Het perceel wordt ontsloten door een brede uitrit op de Nieuweweg.

Zicht vanaf Nieuweweg

Bestaande situatie	Bron Google Maps

De planlocatie is gelegen op de hoek van de Nieuweweg en Middenweg en ligt in het buitengebied van Den Helder. Rond de planlocatie zijn voornamelijk agrarische bollenbedrijven aanwezig.



Bestaande en nieuwe situatie inrichting perceel	

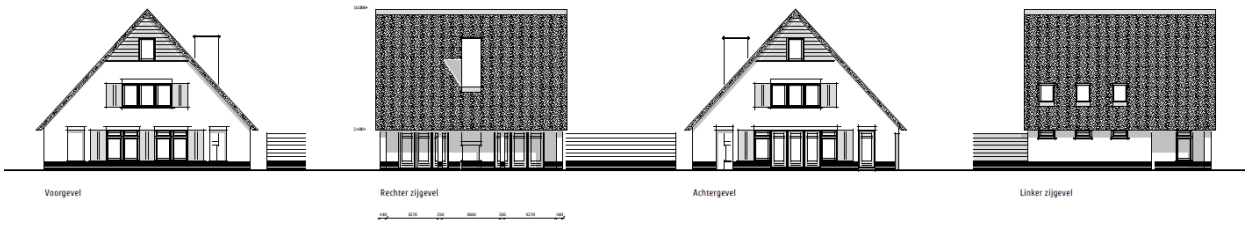
Op de planlocatie zijn diverse loodsen aanwezig voor de opslag van machines en materieel. Daarnaast staat aan de voorzijde van het perceel een kantoor naast de huidige te slopen bedrijfswoning.

3.2 Planomgeving

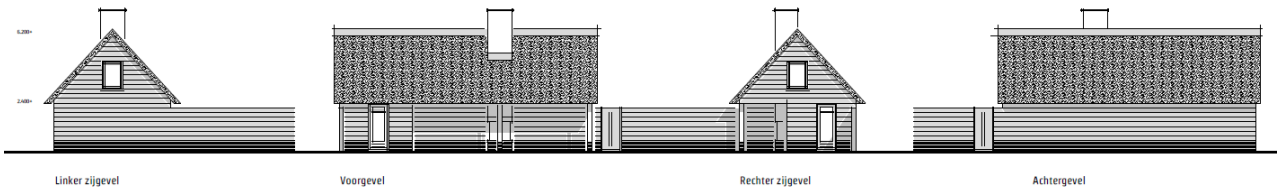
Het perceel Nieuweweg 35 is gelegen binnen de polder Koegras. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de 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 Nieuwe situatie

De huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en er zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Deze woning wordt buiten het huidige bouwvlak geplaatst richting de Nieuweweg. Dit heeft als positief effect dat er vanuit de woning meer zicht ontstaat op de omgeving en er meer lichtinval is.



Nieuwe woning



Nieuw bijgebouw

Aan de achterzijde van de woning komt een nieuw bijgebouw te staan.
Op het dak van de bestaande loods aan de zuidzijde van de woning zullen zonnepanelen worden aangelegd. Hierdoor is het mogelijk om de woning gasloos uit te voeren en te voorzien van duurzame energie.

Door de woning naar voren te plaatsen komt deze woning voor de bestaande rooilijn te staan. Hierdoor wordt op het perceel een duidelijkere scheiding aangebracht tussen wonen en werken, zoals dit in de omgeving ook het geval is. Bij de omringende bedrijven staat de bedrijfswoning vooraan op het perceel en daarachter zijn de bedrijfsgebouwen gelegen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt sluit de verplaatsing van de woning aan bij de woningen in de omgeving.

3.4 Verkeer en Parkeren

De Nieuweweg is een belangrijke verbindingsweg tussen Julianadorp en Den Helder. De toegestane snelheid bedraagt 70 kilometer per uur.
De verkeerssituatie rondom de bedrijfswoning blijft ongewijzigd en de huidige uitrit op de Nieuweweg wordt gehandhaafd.
Opgemerkt wordt dat op de planlocatie ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, waar in de huidige situatie ook al gebruik van wordt gemaakt.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De nieuwbouw van één bedrijfswoning valt conform de ladder niet onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In een uitspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) is bepaald dat bij de ontwikkeling van meer dan 11 nieuwe woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval betreft het de vervanging van een bestaande woning.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

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

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie aan de Nieuweweg is volgens de Omgevingsvisie NH 2050 gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.
Door de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling binnen de planlocatie plaats gericht op wonen, werken en economische groei. De nieuwe woning wordt stedenbouwkundig ingepast en de ruimtelijke kwaliteit blijft gehandhaafd. De doorvertaling van de Omgevingsvisie vindt plaats in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Conclusie: *Het vervangen van de bedrijfswoning is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 (POV)

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 6.4 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
b. het toegestane bebouwd oppervlak niet worden vergroot; en
c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Bij de ontwikkeling van het plan zal de huidige bedrijfswoning worden gesloopt en naar voren geplaatst. Dit gebeurt op een locatie met een stedelijke functie en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. De woning wordt wel naar voren geplaatst, waarbij deze gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt geplaatst. Dit betekent dat het bebouwd oppervlak wordt vergroot. Door het naar voren plaatsen van de woning komt deze buiten de geluidcontour van vliegveld “De Kooy” te staan en wordt het leefklimaat in de woning verbeterd. De nieuwbouw van de woning zorgt ook voor een beter en veiliger woonklimaat in de woning. In de huidige woning is asbest verwerkt en er is een vochtprobleem wat schadelijk is voor de volksgezondheid. Door de nieuwbouw van de woning worden deze problemen opgelost. Dit zijn redenen dat gedeeltelijk wordt afgeweken van het provinciaal beleid.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is deels strijdig met het provinciaal beleid, maar dit is nodig om een goed woon- en leefklimaat in de woning te realiseren.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.3 Structuurvisie Den Helder 2025

De structuurvisie geeft sturing en brengt samenhang aan in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Den Helder. In de visie worden ruimtelijke ingrepen en voorwaarden benoemt die nodig zijn om de strategische doelen te bereiken. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen aan van het toekomstig ruimtelijke beleid van de gemeente en verschaft planologische duidelijkheid.
In de structuurvisie wordt gesteld dat het open landschap van de Koegraspolder een grote kwaliteit vormt voor de gemeente Den Helder en de vele bezoekers. De openheid en de relatieve leegte van het gebied bieden rust, ruimte en weidsheid. Deze kwaliteit wil de gemeente Den Helder ook op langere termijn waarborgen. De identiteit van rust, ruimte en schone lucht van het buitengebied mag niet verstoord worden door functies die visuele hinder, stank of geluidhinder met zich meebrengen.
De sloop en nieuwbouw van de bedrijfswoning voegt kwaliteit aan het landschap toe. In de bestaande situatie is er een gedateerde bungalow op het perceel aanwezig met een sober karakter. Door de bouw van de nieuwe woning wordt er een woning met een landelijke uitstraling aan het perceel toegevoegd, voorzien van een rijke uitstraling, wat passend is in de omgeving.

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

4.3.4 Welstandsnota

Door de rationeel verkavelde polder Koegras lopen van oudsher een aantal belangrijke structuurlijnen, zoals onder andere ook de Nieuweweg. 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 Nieuweweg een woning aanwezig en deze wordt vernieuwd en iets naar voren geplaatst. Zowel de voorgevel van de woning als het bijgebouw zullen haaks op de kavelrichting worden geplaatst.
De polder Koegras heeft een open en kaal karakter, waarmee dit bollenteeltgebied zich onderscheidt binnen de regio. Door nieuwbouw van de bedrijfswoning op nagenoeg dezelfde locatie blijft het open karakter van de polder behouden.
Het plan is beoordeeld door de welstandcommissie ven gemeente Den Helder. Het plan is aangepast naar aanleiding van opmerkingen vanuit de welstandscommissie. Daarbij heeft onder andere de woning een zadeldak gekregen en een landelijk karakter. Daarmee voldoet het plan aan de redelijke eisen van de welstand.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

5. Cultuurhistorische en archeologische belangen

5.1 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt kansen voor een verdere ontwikkeling van een gebied. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland is de polder Koegras aangegeven als een historisch geografisch element van grote waarde (zie paragraaf 4.2.2.).
De regelmatige blokverkaveling van de Koegras Polder is kenmerkend voor de ontwikkeling van het landschap, hoewel het een minder regelmatig karakter heeft dan de andere polders uit deze periode. Door een aantal grootschalige ontwikkelingen is afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid en de openheid van de polder, zoals het ontstaan van Julianadorp en de uitbreiding van Den Helder. Binnen de polder Koegras is een samenhang aanwezig tussen de verkaveling, de watergangen, de dijken en het wegenpatroon. Ook de landaanwinning is zeer kenmerkend voor de ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland. In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is zeer kenmerkend, maar niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.
De bestaande bedrijfswoning op de planlocatie is geen Rijks-, provinciaal of gemeentelijke monument. Door de bouw van de nieuwe bedrijfswoning worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast. De situatie op het perceel blijft nagenoeg ongewijzigd.

Conclusie: *Door de bouw van een nieuwe woning worden de openheid en de cultuurhistorische waarden niet aangetast, want de situatie verandert niet op de planlocatie.*

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^2 en grondroerende werkzaamheden dieper dan 50 centimeter of bij een oppervlakte van 50 m^2 en grondroerende werkzaamheden dieper dan 4 meter archeologie-plichtig zijn.
Bij de bouw van de nieuwe bedrijfswoning zal er geen risico optreden voor aanwezige archeologische waarden. De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd is grotendeels geroerd, want de woning komt gedeeltelijk op de locatie van de oude woning te staan. Tijdens de bouw van de bestaande woning is er een palenfundering aangebracht en het toevoegen van een aantal heipalen voor de nieuwe woning heeft geen effect op de archeologische waarden.

Conclusie: *Op het perceel Nieuweweg 35 is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Door de ontwikkeling van het plan worden geen archeologische waarden aangetast.*

6. Watertoets

6.1 Water

6.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

6.1.2 Watervisie 2021

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

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

6.1.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast 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 Nieuweweg 35 in Den Helder(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 dat een korte procedure kan worden doorlopen en de waterhuishoudkundige belangen beperkt zijn.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat het de vervanging van een bestaande bedrijfswoning betreft, waarbij er een kleine oppervlakte aan verhardingstoename zal worden gerealiseerd. Bij een verhardingstoename van meer dan 800 m² dient compenserende waterberging te worden gegraven. In dit geval wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuwe woning gebouwd. Deze woning met bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 228 m². Voor de vervanging van de bedrijfswoning hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Waterkwaliteit
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. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie: *De waterhuishoudkundige belangen zijn bij de ontwikkeling van het plan aan de Nieuweweg 35 getoetst en gebleken is dat het plan geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding.*

7. Milieuaspecten

7.1 Natuur

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 een verkennend onderzoek natuur uitgevoerd en op 16 juli 2020 is het rapport aangeleverd. Op 30 oktober 2020 is een aanvullend onderzoek aangeleverd (bijlage 2 en 2A).

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.
Om te beoordelen of het planvoornemen effecten heeft op de stikstofdepositie, en daarmee op Natura 2000 gebieden, is het toekomstige gebruik beoordeeld met behulp van het rekeninstrument Aerius. Dit programma berekent hoeveel ruimte er is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, in dit geval de sloop- en bouw van een bedrijfswoning.
Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied zijn de Duinen Den Helder Callantsoog (2,1 kilometer).

Tijdelijke situatie
Tijdelijk (8 maanden) is er sprake van bouwverkeer van en naar de projectlocatie. De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor het slopen en nieuwbouwen van de bedrijfswoning zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie.
Gerekend is met de inzet voor werkzaamheden per jaar, aangezien Aerius geen tijdelijke activiteit kent van één of enkele jaren. Aerius berekent hierbij dan ook voor een te lange periode, aangezien de werkzaamheden tijdelijk van aard zijn.
Voor de sloop van de woning wordt een sloopkraan ingezet (16 uur) en de verwachting is dat 4 vrachtwagens het sloopmateriaal zullen afvoeren.

Voor de bouw van de woning wordt gebruikt gemaakt van een heistelling (8 uur), een betonpomp (4 uur) en een bouwkraan (40 uur). Voor de aanvoer van bouwmateriaal worden 10 vrachtwagens verwacht. Gedurende 160 werkdagen zullen twee bestelbusjes van en naar de bouwlocatie rijden.

	Bewegingen 8 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Cat	Bouwjaar	Brandstof (l/j)	Emissie (kg/j)
Vrachtwagen	28							0,6
Bestelbus	640							1,7
Sloopkraan			16	75-130	R	2014	256	0,3
Heistelling			8	130 – 560	Q	2014	144	0,2
Betonpomp			4	130- 560	Q	2014	72	0,1
Bouwkraan			40	75 -130	R	2014	640	0,8
Verkeer bewoners		8						3,4
Totale emissie								**7,1**

Nieuwe situatie
De nieuwe woning zal gasloos worden gebouwd en daarom is de stikstofuitstoot als gevolg van de verwarming van de woning buiten beschouwing gelaten.
Het aantal verkeersbewegingen naar de nieuwe vrijstaande woning is bepaald op 8 per etmaal.

Conclusie en advies stikstofdepositie
Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd met het programma Aerius (bijlage 3). Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de projectlocatie door het planvoornemen toeneemt met 7,1 kg per jaar ('worst case' benadering want Aerius kent geen tijdelijke situatie en berekent per jaar).
Aan de hand van de gehanteerde 'worst case' benadering zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig.
Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

7.2.1.2 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 tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, 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- ofverblijfplaats 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, wespendief 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.
Met uitzondering van het pannendak op het woonhuis, zijn (mogelijke) jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of sporen die wijzen op hun aanwezigheid niet aangetroffen op het terrein. Gezien het type dak en de aanwezigheid van huismussen op de projectlocatie, dient nader onderzoek plaats te vinden om het exacte aantal broedpaar te bepalen. Gezien het pannendak is het tevens mogelijk dat een soort als gierzwaluw voorkomt op de projectlocatie en is nader onderzoek noodzakelijk.
Andere jaarrond beschermde vogelsoorten of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen herinrichting wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Met uitzondering van huismus en gierzwaluw is een nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing ten behoeve van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels niet noodzakelijk. Een nader onderzoek naar huismus en gierzwaluw heeft plaatsgevonden en inmiddels is een ontheffing Wnb verleend en zijn mitigerende maatregelen getroffen voor de tijdelijke en permanente situatie.

Zoogdieren
Met uitzondering van vleermuizen, worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Andere, zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden)zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.
Het erf vormt in samenhang met andere erven/tuinen in de directe omgeving geschikt foerageergebied voor vleermuizen in het open poldergebied. De tuinen vormen echter geen doorlopende lijnvormige groenstructuur, waardoor de erfbeplanting geen belangrijke vliegroute vormt voor vleermuizen. Tevens zijn potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing op het erf. Zowel het woonhuis als de garage vormen vanwege de aanwezigheid van een pannendak en deels toegankelijk spouwmuren een geschikte vaste rust- en verblijfplaats. Hierdoor is het mogelijk dat soorten als gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis een verblijfplaats hebben in de garage of de woning. In verband met de voorgenomen sloop van de aanwezige gebouwen en herinrichting van het erf, is het dan ook noodzakelijk een

nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van (verblijfplaatsen van) vleermuizen. Een vleermuisonderzoek dient plaats te vinden conform het protocol voor vleermuisinventarisaties (*Vleermuisvakberaad NGB & Zoogdiervereniging, maart 2017*). Aan de hand van de uitkomsten van het vleermuisonderzoek zal worden beoordeeld of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming aan de orde is.

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 bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.
Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het projectgebied. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat tijdens de nieuwbouw geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, kan het alsnog noodzakelijk zijn een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen.

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).
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: *Voor de bouw van de woning dient nader onderzoek plaats te vinden naar huismussen, gierzwaluw en vleermuizen. Aan de hand van dit onderzoek zal beoordeeld worden of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming aan de orde is.*

7.3 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.
Bij de ontwikkeling van het plan is geen sprake van een functiewijziging en de nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd op ongeveer dezelfde locatie als de huidige bedrijfswoning. In het verleden zijn er diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en daaruit blijkt dat ter plaatse van de huidige woning geen verontreinigingen zijn aangetroffen in het kader van de bodemkwaliteit. Voor de bouw van de nieuwe woning volstaat de huidige bodemkwaliteit.

Conclusie: *Het is niet noodzakelijk om de bodemkwaliteit te onderzoeken.*

7.4 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.
Doordat de nieuwe bedrijfswoning richting de Nieuweweg wordt verplaatst is door Witteman Geluidtechniek op 16 juli 2020 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Tijdens de beoordeling van het onderzoek is gebleken dat er geen sprake was van een stedelijke situatie (zoals in het onderzoek wel was aangenomen), maar van een buitenstedelijke/buiten de kom situatie. Vervolgens is op 18 september 2020 (bijlage 5) een aanvullende memo aangeleverd, waaruit blijkt dat:

- er getoetst moet worden aan artikel 83, lid 7 van de Wgh (buitenstedelijk/buiten de bebouwde kom) en de maximale ontheffingswaarde is dan 58 dB, met aftrek van artikel 3.4 van het RMV 2012.
- de hoogste geluidbelasting op de voorgevel van de nieuw te bouwen woning na aftrek artikel 3.4 van het RMV2012, bedraag $\mathbf{L_{den}}$ 63 dB. Zonder verdergaande maatregelen zou de woning conform de Wet geluidhinder niet gebouwd kunnen worden, omdat de wettelijke grenswaarde van 58 dB met 5 dB wordt overschreden. Daarom is een maatregelpakket voorgesteld.
- De voor- en linkerzijgevel worden doof uitgevoerd.
- Op de tweede etage (zolder, geen geluidgevoelige ruimte zoals slaap/hobbykamer).

Op 21 december 2020 (bijlage 6) is op verzoek van het bevoegd gezag een geluidweringsonderzoek uitgevoerd naar de karakteristieke geluidwering van de gevels waarachter een geluidgevoelige ruimte is gelegen. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen:

- de hoogste geluidbelasting vanwege het wegverkeer over de Nieuweweg bedraagt op de voorgevel van de te herbouwen woning, op de 1e etage van het pand

Lden = 64 dB. Deze (voor)gevel wordt als een dove gevel in de zin van de Wet geluidhinder uitgevoerd, omdat de maximaal toelaatbare geluidbelasting van Lden 58 dB met 6 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting op de linkerzijgevel bedraagt maximaal 60 dB, maar dit betreft een ruimte die niet grenst aan de buitenlucht. Bovendien zijn aan deze zijde geen geluidgevoelige ruimten gelegen. Deze gevel wordt doof uitgevoerd. Op beide dove gevels is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Wel zullen de dove gevels voldoende geluidwering moeten bezitten om te voldoen aan de eisen van het bouwbesluit;

- Op de overige gevelvlakken is de geluidbelasting lager, de achtergevel is geluidluw. In de geluidwerings berekeningen zijn deze lagere niveaus betrokken.
- Met de toe te passen bouwkundige materialen zoals aangegeven in de aangeleverde tekeningen(Bijlage III), is de geluidwering van de (buiten)gevels voor geluidgevoelige ruimten volgens de Nederlandse Praktijk richtlijn “NPR 5272” berekend. Er zijn geen natuurlijke ventilatieroosters beschouwd omdat de gehele woning wordt voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesyteem.
- Berekend is dat de geluidwering van de gevels van de geluidgevoelige verblijfsruimten ruim voldoende is om met een gevelbelasting op de voorgevel van 64 dB en de lagere geluidbelasting op de overige gevels, een binnenniveau van **Lden**/Lbi = 33 dB niet te overschrijden. De **$G_{A,k}$** waarden voldoen aan het bouwbesluit. Uit oogpunt van geluid kan de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning op de locatie Nieuweweg 35 te Den Helder worden afgegeven.

<u>Conclusie:</u> Het aspect geluid vormt geen belemmering om de bedrijfswoning te realiseren. Wel worden mitigerende maatregelen getroffen om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder.

7.5 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.

7.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van 1 nieuwe woning. Uit de NIMB-tool blijkt (bijlage 7) dat de ontwikkeling van het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

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

7.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. 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 van het plan voor de woning op het perceel Nieuweweg 35 (beperkt kwetsbaar object) gaat het om de volgende risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd:
- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;
- er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen wegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- de bedrijfswoning komt door de verplaatsing net buiten de geluidscontour van vliegveld “De Kooy” te liggen. In paragraaf 7.4 is hierover een afweging gemaakt.

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

7.7 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. Er is geen sprake 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.*

7.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning van een bedrijfswoning 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 woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
Rond de planlocatie zijn drie agrarische bedrijven (bloembollenbedrijven) aanwezig op Nieuweweg 32 en Middenvliet 25 en 25A. Het bedrijf op Middenvliet 32 is het dichtstbijzijnde bedrijf en gelegen op een afstand van ongeveer 35 meter. De andere bedrijven zijn veel verder weg gelegen.
De nieuwe bedrijfswoning zal circa 5 meter opschuiven richting het bedrijf op Nieuweweg 32. Voor een bloembollenbedrijf geldt een richtafstand van 30 meter in het kader van het milieuaspect geluid. Voor de overige milieuaspecten zoals stof, geur en gevaar is de richtafstand lager. Tussen de nieuwe bedrijfswoning en dit bedrijf is een werkelijke afstand van 30 meter aanwezig. Het bedrijf op Nieuweweg 32 zal door de ontwikkeling van het plan niet in zijn bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Conclusie: *De bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Nieuweweg 35 vormt geen probleem voor de milieuzonering van de nabijgelegen agrarische bedrijven.*

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^2 of meer.

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

Conclusie: *Op basis van deze GRO kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.*

7.10 Duurzaamheid

Conform de huidige wetgeving moet een nieuwe woning gasloos worden gebouwd. Dit betekent dat de isolatiewaarde van de woning hoog moet zijn om gebruik te kunnen maken van andere energiebronnen zoals bijvoorbeeld zonnepanelen of een warmtepomp. In vergelijking met de huidige situatie zal de nieuwe woning energiezuinig zijn en gebruik maken van duurzame energie. Op het dak van de bestaande loods aan de zuidzijde van de woning zullen zonnepanelen worden aangelegd. Hierdoor is het mogelijk om de woning gasloos uit te voeren en te voorzien van duurzame energie.

7.11 Spuitvrijezone

Rondom de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe bedrijfswoning in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden. Daarbij wordt een richtafstand gehanteerd van 50 meter.

Alleen aan de westzijde van de planlocatie is een agrarisch perceel aanwezig op een afstand die kleiner is dan 50 meter. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt circa 35 meter.
In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije zone te worden vrijgehouden van 1,50 meter. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.
Dit betekent dat de afstand tot het dichtstbijzijnde perceel wordt vergroot tot 36,5 meter.
Bovendien is op dit dichtstbijzijnde perceel een pad aanwezig langs de planlocatie van 5 meter breed en hier worden geen gewassen geteeld. Hierdoor wordt de afstand tot de planlocatie vergroot tot 41,5 meter.
De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west en de ligging van het dichtstbijzijnde perceel is dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen weliswaar richting de bedrijfswoning waait, maar dit kan grotendeels worden gereduceerd door de aanwezige beplanting. Bovendien is de afstand meer dan 40 meter en dus zal een deel van de drift het perceel niet bereiken.
Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon-en leefklimaat te realiseren in de bedrijfswoning in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het dichtstbijzijnde perceel.

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 grondexploitatieregeling 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 bedrijfswoning. Dit valt niet onder een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.
Planschade is voor rekening van de aanvrager, er wordt namelijk een planschadeovereenkomst gesloten met de gemeente.

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

8.3 Afweging (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

Het ontwerpbesluit wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.
Nadat het ontwerpbesluit ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.
Het ontwerpbesluit zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het besluit definitief vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.
Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.3.1 Belanghebbenden

Over de uitvoering van het plan heeft overleg plaatsgevonden met direct belanghebbenden. Hieruit zijn geen opmerkingen naar voren gekomen en men gaat akkoord met de bouw van de nieuwe woning.

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

8.4 Conclusie Goede Ruimtelijke Ordening

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevings-vergunning met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee het realiseren van een bedrijfswoning, in afwijking van het bestemmingsplan, mogelijk wordt gemaakt.
Het project is niet strijdig met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau en veroorzaakt geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving. In de beoogde situatie is ook sprake van een verantwoorde milieusituatie.