

Schoolweg 76A Julianadorp

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend planologisch kader	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan	14
Hoofdstuk 3 Vigerend beleid	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid	17
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Water	21
4.3 Bodem	22
4.4 Ecologie	22
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	23
4.6 Geluid	25
4.7 Luchtkwaliteit	25
4.8 Externe veiligheid	26
4.9 Milieuzoneringen	28
4.10 Besluit milieueffectrapportage	30
4.11 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	31
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	31
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 16 juni 2014 is een omgevingsvergunning verleend (W1400185) voor de bouw van een bedrijfswoning op nummer 76AA (handelsonderneming) met bijbehorend bedrijfsgebouw van circa 1.220 m². Hierbij is als voorwaarde gesteld dat er bij deze bedrijfswoning bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd en dat de bedrijfswoning niet wordt gebruikt voor het transportbedrijf op nummer 76A maar voor een ander bedrijf, zijnde de handelsonderneming. De bedrijfswoning is gerealiseerd, voor de bouw van de bedrijfsruimte is in 2019 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning ingediend en verleend. De omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfsruimte van 22x22 meter (bij de gemeente geregistreerd onder nummer W195517, Omgevingsloket OLO nummer 4540437) is verleend op 23 oktober 2019.

In de zomer van 2021 is een perceel aan de zuidzijde van het bestaande bedrijfsperceel aangekocht (kadastraal perceel 14201). De grondaankoop is de aanleiding om het geplande bedrijfsgebouw niet op de plek te bouwen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, maar op het aangekochte perceel te situeren. Het kadastrale perceel 14201 heeft al een bedrijfsbestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.

Op 5 februari 2021 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Den Helder voor het realiseren van een bedrijfsgebouw op het kadastrale perceel 14201 ten behoeve van het bedrijf (handelsonderneming) aan de Schoolweg 76AA. De gemeente heeft per brief (6 april 2021) laten weten dat planologische medewerking wordt verleend als het huidige bouwvlak wordt verplaatst naar de nieuwe locatie. Daarbij is een aansluiting op de naastgelegen bebouwing mogelijk, waarbij de zuidelijke begrenzing van de bestaande naastgelegen bebouwing en de nieuwbouw in één lijn moet liggen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel om de situering van de beoogde bedrijfsbebouwing te verplaatsen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende kadastrale percelen: Julianadorp - Den Helder - Noord-Holland, sectie C, nummers: 13604, 11645, 14227 (Schoolweg 76A) en nummers 13654, 13605 en 14201 (Schoolweg 76A-A). Zie onderstaande luchtfoto met kadastrale gegevens.



1.3 Vigerend planologisch kader

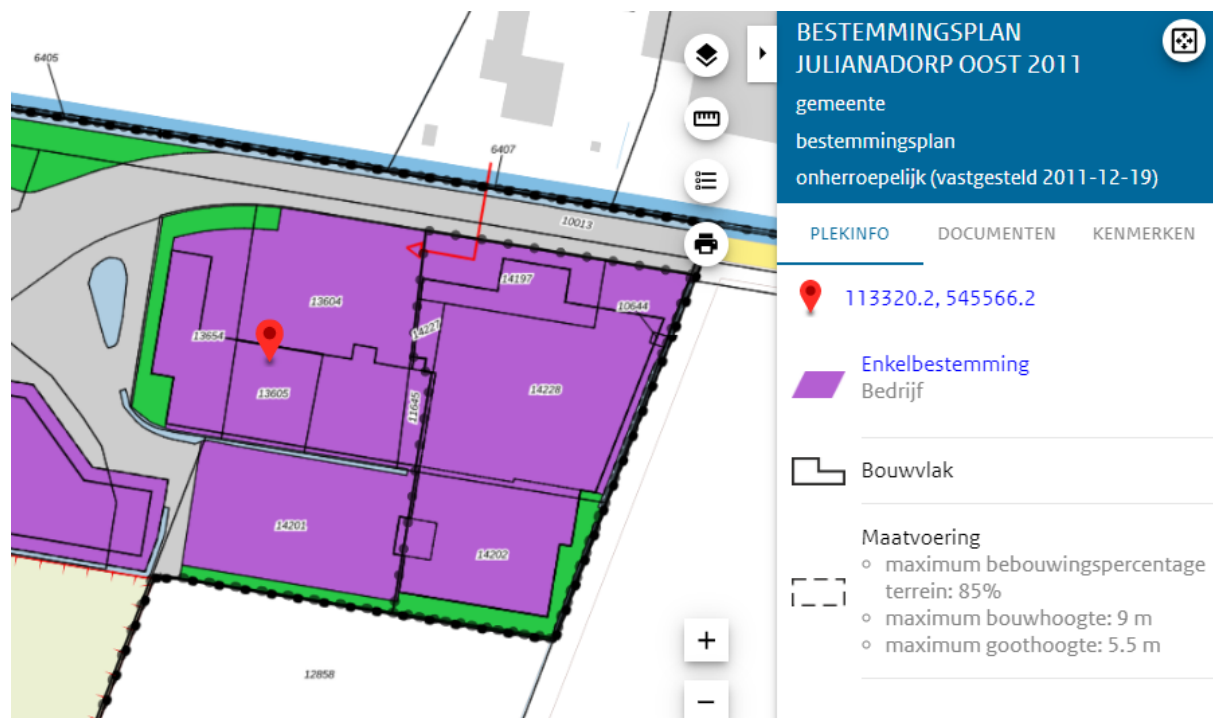
Ter plaatse gelden de volgende bestemmingsplannen:

1. Julianadorp Oost 2011
2. Paraplubestemmingsplan parkeren 2021

Daarnaast is een aantal voorbereidingsbesluiten genomen voor supermarkten, grootschalige datacenters en woningsplitsingen, kamerverhuur en bed&breakfast. De functies die vallen onder de genoemde voorbereidingsbesluiten zijn hier niet aan de orde, zodat deze hier verder geen bespreking behoeven.

1.3.1 Julianadorp Oost 2011

Op 19 december 2011 is het bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan is daarin bestemd als "Bedrijf". De sloot tussen de noordelijke percelen en het aangekochte kadastrale perceel 14201 is bestemd als "Water". Zie onderstaande afbeelding.



Bestemming Bedrijf

Toegestane functies

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage C, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, al dan niet in combinatie met;
 2. één bedrijfswoning per bedrijf ;
 3. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel in voedings- en genotsmiddelen;

met de daarbij behorende:

- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfs-/dienstwoningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. wegen, straten, paden en bermen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. water.

het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleid omtrent laden en lossen.

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 Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

Kadastrale begrenzing

Op dit gedeelte van de Schoolweg zijn in de huidige situatie twee bedrijven gevestigd; een handelsonderneming aan de Schoolweg 76AA en een transportbedrijf aan de Schoolweg 76A. De handelsonderneming aan de Schoolweg 76AA betreft de kadastrale percelen 13605, 13654 en het aangekochte perceel 14201. Het transportbedrijf aan de Schoolweg 76A betreft de kadastrale percelen 13604, 11645 en 14227. Zie onderstaande kadastrale kaart.



Feitelijk bestaand

De Schoolweg waar het transportbedrijf is gevestigd vormt een entree van Julianadorp. Het terrein van het transportbedrijf aan de Schoolweg 76A bestaat uit bedrijfserven, een bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen van in totaal circa 625 m². De handelsonderneming op Schoolweg 76AA bestaat uit een bedrijfswoning, onbebouwde erven en het aangekochte kadastrale perceel 14201 dat volledig verhard is. Zie onderstaande luchtfoto.

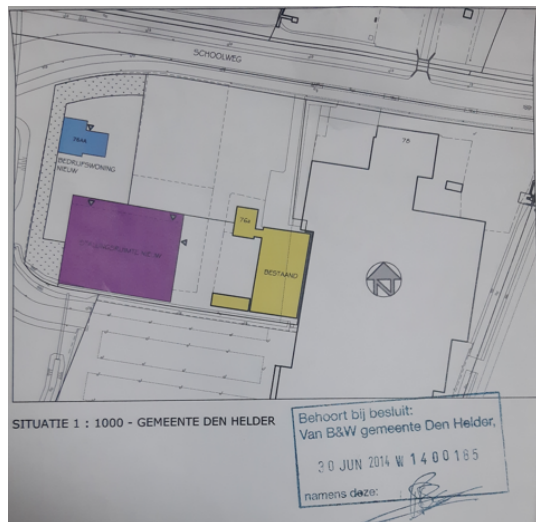


Het in 2021 aangekochte terrein (kadastraal perceel 14201) is in de huidige situatie volledig verhard, zie onderstaande foto.



Omgevingsvergunning uit 2014

In juni 2014 is een omgevingsvergunning verleend (W1400185) voor de bouw van een bedrijfswoning (nummer 76AA). In 2014 is door de gemeente bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor deze bedrijfswoning nadrukkelijk als voorwaarde gesteld dat er bij deze bedrijfswoning bedrijfsbebouwing wordt gerealiseerd en dat deze woning niet mag worden gebruikt ten behoeve van het transportbedrijf maar voor een ander bedrijf, zijnde de handelsonderneming. De nieuwe bedrijfswoning is inmiddels gerealiseerd.



Omgevingsvergunning 2019

Op 24 juli 2019 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Den Helder voor het oprichten van een bedrijfsruimte van 22 x 22 meter (lichte industrie, opslag) op het terrein van de handelsonderneming (groothandel) op Schoolweg 76AA. De aanvraag is geregistreerd onder nummer W19517 (OLO4540437). Deze aanvraag is gedaan ter uitvoering van de gestelde voorwaarden in de omgevingsvergunning van 2014. De omgevingsvergunning is op 23 oktober 2019 verleend. In de omgevingsvergunning is aangegeven dat de voorgenomen goothoogte van 5,4 meter en de bouwhoogte (nok) van 9 meter passend zijn binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Principeverzoek februari 2021

Op 5 februari 2021 is een principeverzoek bij de gemeente Den Helder ingediend voor het verplaatsen van het bouwvlak ten behoeve van een bedrijfsloods naar het aangekochte perceel 14201. In reactie daarop heeft de gemeente Den Helder aangegeven dat op de beoogde plek nog geen bouwvlak in het bestemmingsplan is opgenomen, dus dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

De gemeente Den Helder heeft aangegeven dat aansluiting van de nieuwe bedrijfsloods op het naastgelegen project (op de bestemming van het voormalig tuincentrum) denkbaar is. Daarbij zou de zuidelijke begrenzing in één lijn moeten liggen met de bestaande bebouwing van het naastgelegen perceel. Aan de oostzijde wordt voor wat betreft de bouwgrens aangesloten op de bouwgrens van de al aanwezige bedrijfsbebouwing van nummer 76A. De bouw mogelijkheden voor de vergunde loods moeten komen te vervallen, zodat het toegestane bebouwde oppervlak niet toeneemt.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Onderbouwing voor nieuwe locatie

In 2019 is een omgevingsvergunning (OLO 4540437) voor de bouw van een bedrijfsruimte van 22 x 22 meter (lichte industrie, opslag) behorend bij de handelsonderneming op Schoolweg 76AA verleend. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de locatie van de loods verderop het terrein, op het aangekochte perceel 14201 gebouwd. Hierdoor wordt het nieuwe gebouw vanaf het dorp en vanaf de Schoolweg minder zichtbaar en met de clustering van de bebouwing van het naastgelegen bedrijfsperceel wordt de impact op het landschap minimaal. Bovendien kan het groen op de in 2014 beoogde plek van de loods behouden blijven doordat de loods op het nieuwe perceel 14201 wordt gebouwd. Dat perceel is in de huidige situatie al volledig verhard, dus daar gaat geen groen verloren.

2.2.2 Bebouwing

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het bouwen van een bedrijfsloods van circa 1.200 m² (afmetingen 40 bij 30 meter) op het aangekochte kadastrale perceel 14201 ten behoeve van de handelsonderneming op de Schoolweg 76AA. Van deze 1.200 m² zal ongeveer 300 m² worden gebruikt door het bestaande transportbedrijf op nummer 76A en 900 m² door de handelsonderneming op 76AA.

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd haaks op de Schoolweg en met dezelfde nokrichting als het bestaande bedrijfsgebouw gerealiseerd. Overeenkomstig wat de gemeente in antwoord op het principeverzoek heeft aangegeven is de zuidelijke begrenzing van de nieuwe loods gelijk aan de zuidelijke begrenzing van de naastgelegen bedrijfsbebouwing op nummer 78A.



Afbeelding: concept plan A. Tuin Den Helder BV, juli 2021

De voorgenomen goothoogte van de nieuwbouw bedraagt 5,5 meter, de maximale nohoogte 9 meter. Zie onderstaande impressie van de voorzijde van de nieuwe loods.

Het gebouw wordt met 30 x 40 meter (1.200 m²) groter dan waar in de omgevingsvergunning van 2019 (22 x 22 = 484 m²) van is uitgegaan. Met dit grotere oppervlakte wordt tegemoet gekomen aan de grotere vraag naar opslagruimte dan waar eerder vanuit werd gegaan. Voor deze opslagruimte is ook al een concrete huurder, zodat er geen sprake zal zijn van leegstand.

2.2.3 Terrein

De rest van het terrein van het aangekochte perceel 14201 is in de huidige situatie volledig verhard. In de nieuwe situatie verandert dat niet. Naast de nieuwbouw van de bedrijfsloods blijft de bestaande verharding volledig gehandhaafd.

2.2.4 Bedrijfsactiviteiten voor de nog te bouwen loods

De gebruiksfunctie van deze loods valt onder 'industrie'. De loods zal worden gebruikt voor opslag van goederen/objecten gerelateerd aan de bestaande activiteiten (transport & logistiek) en daardoor ook direct ook voor het laden en lossen van die goederen. Het is mogelijk dat er 24 uur, 7 dagen in de week beweging plaats kan vinden op het terrein.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

Omgeving

Het bedrijfsperceel Julianadorp 76A(A) ligt aan de noord-oostelijke rand van de kern Julianadorp. Volgens de provinciale omgevingsverordening behoort deze locatie tot het landelijke gebied. Materieel gezien gaat het echter meer om een uitloper van de stedelijke bebouwing van Julianadorp. Aan de zuidkant grenst deze bedrijfslocatie aan agrarisch gebied. Ook aan de noordkant van dit perceel, aan de overzijde van de Schoolweg, bevinden zich agrarische gronden. Aan de (zuid)west- en oostkant van ervan bevinden zich echter andere bedrijfs- en woonfuncties. Direct de westkant van Julianadorp 76A(A) ligt tussen dit perceel en de overige bebouwing aan de Schoolweg een weg (Zuiderhaaks) met een rotonde.

Qua functie past de beoogde ontwikkeling (bouw van een nieuw bedrijfsgebouw) daarmee goed in deze directe gemengde omgeving met verschillende stedelijke functies. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is er ook geen sprake van een functieverandering of –verzwaring. Het initiatief wordt verder zodanig vormgegeven dat er ten opzichte van de bestaande mogelijkheden op het perceel ook geen sprake is van een toename aan bebouwing. Voor de maatvoering van het op te richten bedrijfsgebouw wordt eveneens aangesloten bij de bouwregels van de al geldende planregeling. Aangenomen kan worden dat in dit moederplan eerder al een stedenbouwkundige afweging is gemaakt

met betrekking tot de aanvaardbaarheid van de bebouwingsintensiteit in deze omgeving. Deze planwijziging brengt hier geen verandering in. De ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling is daarmee niet groot, de bouw van het bedrijfsgebouw is in lijn met de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden die op grond van de geldende bestemmingsplanregeling al mogelijk zijn. De enige ruimtelijke verandering of afwijking is dat het bedrijfsgebouw wordt gebouwd op een ander deel van de bedrijfslocatie dan waar het vigerende bestemmingsplan in voorziet.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland)

Volgens de provinciale leidraad Landschap en cultuurhistorie ligt de locatie Schoolweg 76A(A) binnen het ensemble Koegraspolder. Het is daar in aangeduid als 'erven aan de weg'. De nieuwe loods wordt gebouwd op het terrein dat in de Leidraad is aangeduid als "erf". De kernwaarden van dit ensemble bestaan uit landschappelijke karakteristiek, de openheid en ruimtelijke beleving en een aantal ruimtelijke dragers.



Er bevinden zich geen ruimtelijke dragers, zoals deze in de leidraad worden aangegeven, in de omgeving van deze locatie die voor de bouw c.q. de verplaatsing van het bedrijfsgebouw beïnvloed zouden kunnen worden. Omdat het hier enkel gaat om een ontwikkeling op een bestaand, al bebouwd, niet-agrarisch bedrijfsperceel in of grenzend aan de kern Julianadorp is er ook geen sprake van een ontwikkeling die een (nadelig) effect heeft op de in leidraad benoemde landschappelijke karakteristiek van de Koegraspolder als een efficiënte (bollen)productie-polder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en vieten en weinig beplanting.

Qua landschappelijke inpassing van het bedrijfsgebouw geldt dat de nieuwe situering bijdraagt aan de beoogde openheid door clustering van bebouwing. De gewenste grote mate van openheid van de Koegraspolder als geheel wordt verder door planwijziging verder niet aangetast.

De in het plangebied aanwezige smalle sloot heeft op grond van het huidige bestemmingsplan een waterbestemming. Deze waterbestemming wordt overgenomen in de nieuwe planregeling waarmee wordt uitgesloten dat dit deel van het perceel voor bedrijfsmatige doeleinden kan worden gebruikt. Het behoud van dit aanwezige waterelement is hiermee aldus geborgd.

Inpassing bebouwing op het bedrijfserf

Het paarse vlak op de onderstaande afbeelding is de plek waarvoor in 2019 een omgevingsvergunning is afgegeven voor de bouw van een loods. Zoals is af te zien van de luchtfoto zou het bouwen van de loods op die locatie betekenen dat het bestaande groen op die plek plaats zou moeten maken. Het gele vlak op de afbeelding geeft de plek aan waar de nieuwe loods gebouwd zou moeten worden. Zoals op de afbeelding is te zien is dat terreindeel nu volledig verhard en gaat door de bouw van de loods op die plek geen groen verloren en blijven de groenranden bestaan. Daarnaast wordt de loods in lijn geplaatst met de al bestaande bebouwing op het terrein zodat een logischere clustering van bebouwing ontstaat. Zie onderstaande luchtfoto met de oorspronkelijke (reeds vergunde) en nieuwe locatie.



In de huidige situatie is het parkeerterrein waar de nieuwe loods wordt voorzien volledig verhard en aan de zuidzijde voorzien van een smalle groenzone met bomen en bosschages. Deze rand zorgt nu al voor een visuele afscherming van het bedrijfserf vanaf het omliggende landschap. Deze groene zoom blijft behouden en daarmee wordt de nieuwbouw met een goothoogte van maximaal 5,5 meter en een nokhoogte van 9 meter voor het grootste gedeelte visueel afgeschermd. In het voorliggende bestemmingsplan is de groene zoom ook bestemd als "Groen" zodat de groene invulling ook blijvend juridisch geborgd is.

De nieuwe loods wordt gebouwd op het oostelijk deel van het bestaande verharde bedrijfserf. Daarmee wordt de bebouwing geclusterd met de bestaande bebouwing van het naastgelegen perceel op nummer 78. Door deze situering is de bebouwing op deze bestaande bedrijfserven zoveel mogelijk geclusterd waarmee de open bebouwingsstructuur langs de Schoolweg in tact blijft.

Op de reeds vergunde locatie zou een deel van het bestaande groen moeten worden verwijderd voor de bouw van de loods, en dat kan door de nieuwe plek behouden blijven. In het document in Bijlage 2 is aangegeven welk groen op het terrein aanwezig is en behouden blijft.

Groeninfilling van het terrein

Net als de gemeente Den Helder en de provincie Noord-Holland staat bij de initiatiefnemers en het transportbedrijf biodiversiteit hoog in het vaandel.

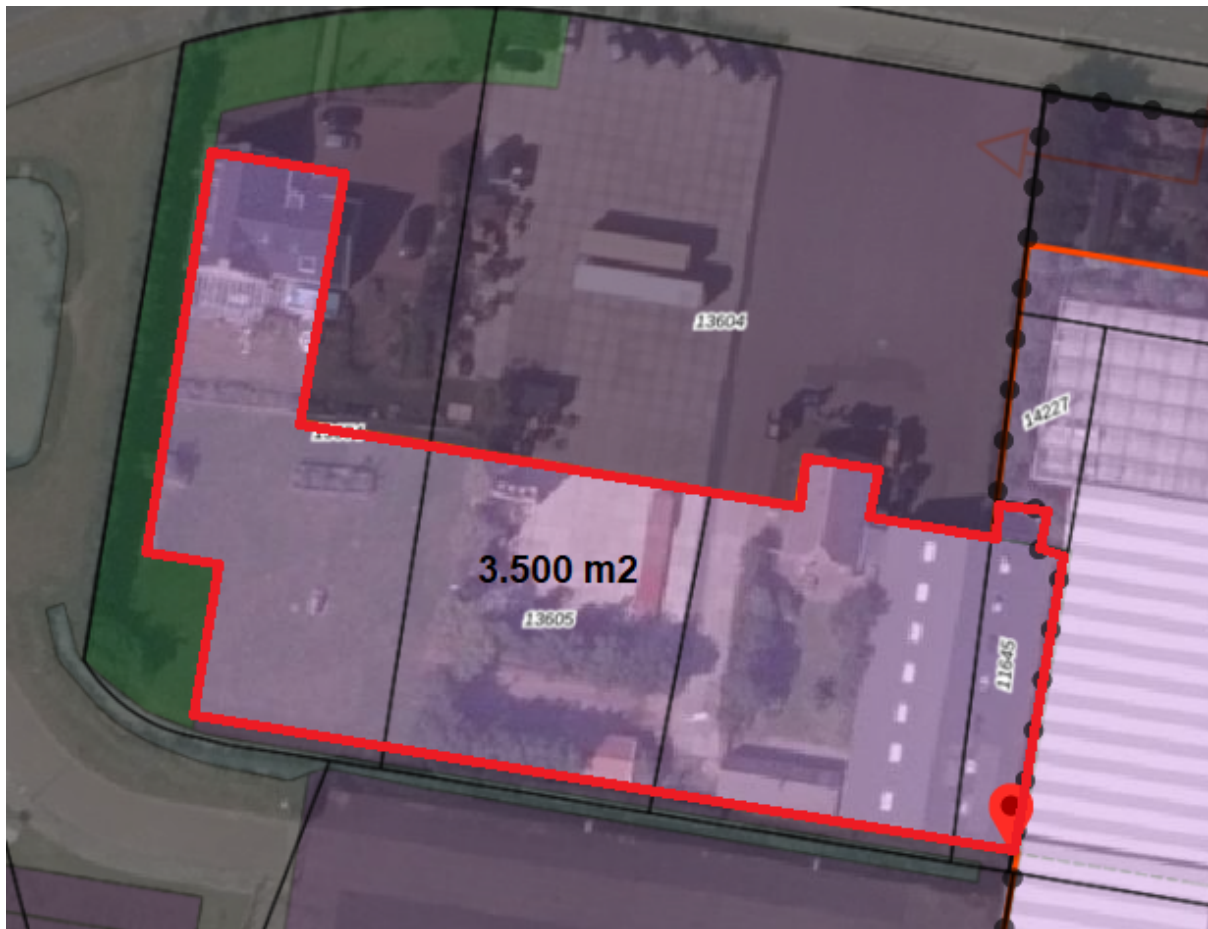
Al het groen op de percelen wordt door middel van een permacultuur visie gereguleerd. Zo zijn er op perceel 14201, de gewenste plek voor de vergunning, inmiddels meerdere bomen, fruitsoorten en struikgewassen bij geplant om de groenstrook te diversifiëren en uit te breiden. Er zijn onder andere wilgen en Amerikaanse dennen geplant. De wilg is geplant, omdat dit een inheemse boomsoort is, maar ook omdat de wilg een waterreinigende functie heeft. Dit komt weer ten goede van de kwaliteit van het slootwater. De Amerikaanse den is geplant, omdat dit een trager groeiende boomsoort is, maar wel een kwalitatief sterkere boomsoort is. Dit komt ten goede aan de balans. Daarnaast staat er in de toekomst nog meer op de planning om de groenstrook uit te breiden; zo worden er onder andere in het voorjaar bessenstruiken, rozenbottels en bamboe bijgeplant.



2.3 Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het verplaatsen van het reeds vergunde bedrijfsgebouw van het kadastrale perceel 13605 / 13654 naar het aangekochte perceel 14201. Overeenkomstig de gemeentelijke reactie op het principeverzoek van april 2021 moet daarbij sprake zijn van een oppervlakteneutrale verplaatsing, waarbij het toegestane bebouwde oppervlak niet mag toenemen. Voor de nieuwbouw van de bedrijfsloods met een oppervlak (footprint) van 1.200 m² op het kadastrale perceel 14201 moet het bestaande bouwvlak op de kadastrale percelen 13605 en 13654 met 1.200 m² worden verkleind.

Het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan heeft een oppervlak van circa 3.500 m² voor zover dat binnen de grenzen van het bestemmingsplan ligt. Zie onderstaande afbeelding. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag dit bouwvlak voor 85% worden bebouwd, dus 2.975 m² bebouwd oppervlak.



Dit bouwvlak moet met 1.200 m² worden verkleind om op het aangrenzende perceel 14201 de nieuwe bedrijfsloods van 1.200 m² mogelijk te maken met inachtneming van een oppervlakteneutrale verplaatsing. Dat wordt als volgt gedaan:

- a. het gedeelte van het kadastrale perceel 13654 waar de bedrijfswoning Schoolweg 76A/A staat met een oppervlak van circa 365 m² behoudt het bouwvlak en mag voor 85% worden bebouwd - footprint 310 m²;
- b. het gedeelte van het kadastrale perceel 13604 waar de huidige bedrijfsbebouwing staat behoudt het bouwvlak van circa 1.300 m² en mag voor 85% worden bebouwd - footprint 1.100 m²
- c. het middelste gedeelte van het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan (deel kadastraal perceel 13654 en 13605) behoudt de huidige omvang, maar wordt voorzien van een aanduiding die de hoeveelheid bebouwing in dat bouwvlak beperkt.
 1. het toegestane bebouwde oppervlak (footprint) van het gehele bouwvlak is 2.975 m² op grond van het geldende bestemmingsplan (3.500 m² met een bebouwingspercentage van 85%);
 2. daar moet het bouwvlak voor het nieuwe bedrijfsgebouw van 1.200 m² op het kadastrale perceel 14201 van af worden getrokken
 3. daar moeten de bouwvlakken zoals benoemd onder a en b van af worden getrokken; in totaal $1.100 + 310 = 1.410 \text{ m}^2$
 4. voor het resterende deel van het bouwvlak met een omvang van 1.835 m² mag nog $2.975 \text{ m}^2 - 1.200 \text{ m}^2 - 1.410 \text{ m}^2 = 365 \text{ m}^2$ bebouwing worden gerealiseerd.



Hoofdstuk 3 Vigerend beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Daarin heeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland gepresenteerd. Voor vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Deze prioriteiten hebben onder andere betrekking op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en het voorzien in nieuwe woningen binnen het bestaande stedelijke gebied.

In de NOVI is een 21-tal nationale belangen opgenomen. Dit betreft onder meer het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving, het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel, waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur, behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal en belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Met het verplaatsen van een reeds toegestaan bedrijfsgebouw op eigen terrein worden geen Rijksbelangen geraakt.

3.2.2 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. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

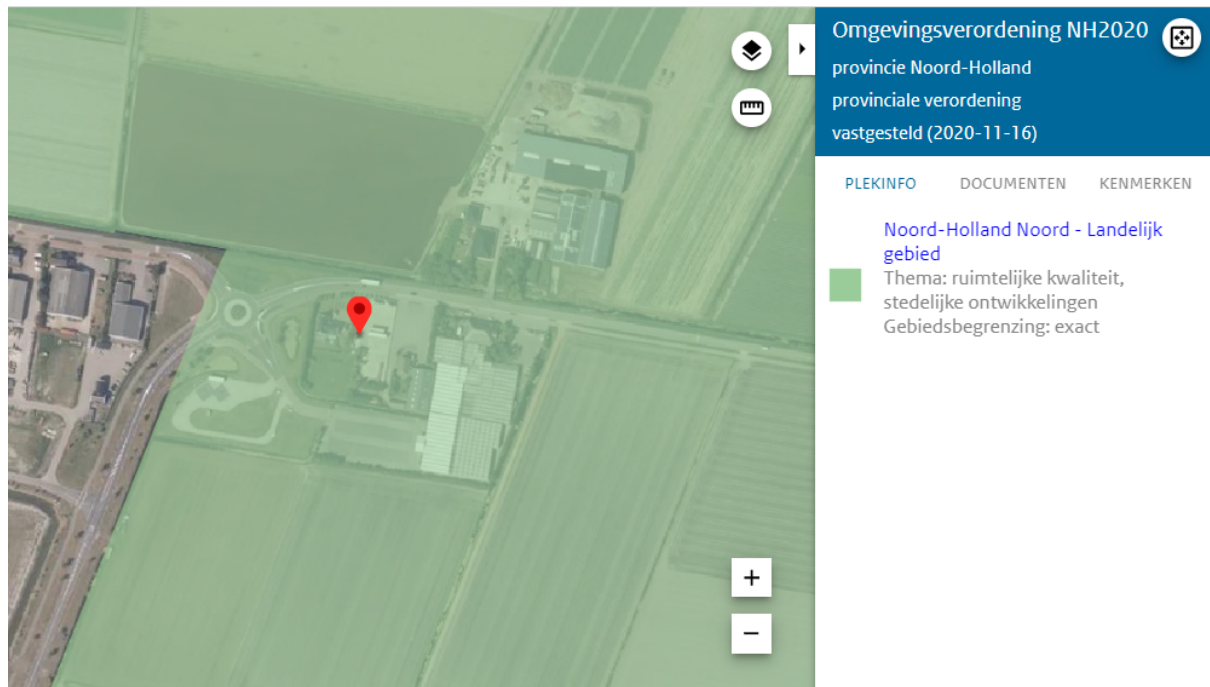
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

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. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt. Eén van de doelstellingen is om (stedelijke) functies zoveel mogelijk te concentreren bij knooppunten en bestaand stedelijk gebied. De bedrijfskavel aan de Schoolweg is daar onderdeel van, getuige de bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan en de ligging van de kavel die aansluit op de bebouwde kom van Julianadorp. Het bouwen van een bedrijfsgebouw op een kavel met een bedrijfsbestemming past in dit beleidskader.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door de provincie Noord-Holland. Het perceel aan de Schoolweg 76AA is onderdeel van het gebied "Noord-Holland Noord - landelijk gebied". Zie onderstaande afbeelding.



In de provinciale verordening zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen en "kleinschalige ontwikkelingen (niet zijnde woningbouw)" in het landelijke gebied. Het toevoegen van woningen is bij Schoolweg 76A niet aan de orde.

Een "kleinschalige ontwikkeling" is in de verordening gedefinieerd als: *nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening*. Kleinschalige ontwikkelingen zijn op grond van de verordening (artikel 6.4) alleen toegestaan op plekken waar al een stedelijke functie is toegestaan, het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot en het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

In geval van de Schoolweg 76AA wordt de plek van een reeds toegestaan bedrijfsgebouw verplaatst naar een ander deel van het perceel waar op grond van het bestemmingsplan een stedelijke functie (bestemming "Bedrijf") is toegestaan. Dit valt onder de noemer "kleinschalige ontwikkeling" en is op grond van de provinciale verordening toegestaan.

Door de provincie Noord-Holland is voor het landelijke gebied de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" (2018) opgesteld waarin voor de verschillende landschappen in Noord-Holland kernwaarden zijn beschreven die behouden moeten worden. Zie voor een nadere toelichting daarop paragraaf 2.2.5 van deze toelichting.

3.3.3 Wijzigingsbesluit - wijziging werkingsgebieden (2022)

Op 1 februari 2022 is het "Wijzigingsbesluit - wijziging werkingsgebieden (ronde 2021)" vastgesteld. De wijziging heeft onder andere betrekking op het werkingsgebied van de agrarische bedrijven. Dit is bij Schoolweg 76AA niet aan de orde, hier is sprake van een bestaande handelsonderneming waarvoor een nieuw bedrijfsgebouw wordt gerealiseerd.

3.3.4 Omgevingsverordening NH2022 (ontwerp)

Op 26 april 2021 is de ontwerp-Omgevingsverordening NH2022 gepubliceerd, deze is nog niet in werking getreden. In de ontwerp verordening is de Schoolweg 76A ook onderdeel van het landelijke gebied Noord-Holland Noord. Ook in de nieuwe (nog niet vastgestelde) verordening zijn regels opgenomen voor kleinschalige ontwikkelingen (artikel 6.14), deze zijn inhoudelijk hetzelfde als de al geldende verordening NH2020.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Julianadorp (2019)

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.

3.4.2 Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021

Op 30 januari 2017 is de Nota Parkeernormen Den Helder 2017-2021 vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen voor de verschillende functies opgenomen, waarbij is uitgegaan van de richtlijnen van het CROW (publicatie 317). De verstedelijkingsgraad van een gemeente wordt vastgesteld door het CBS en is afhankelijk van het aantal adressen per vierkante kilometer. De adressendichtheid in Den Helder is door het CBS vastgesteld op 1665. Op basis van de publicatie van het CROW is de stedelijkheidsgraad van Den Helder daardoor "sterk stedelijk". De gemeente Den Helder hanteert geen "buitengebied" dus de locatie aan de Schoolweg valt onder "rest bebouwde kom".

Voor arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (waar handelsondernemingen onder vallen) geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In geval van de Schoolweg 76AA is er sprake van het verplaatsen van een bouwrecht voor een bedrijfsgebouw van 1.200 m² van een deel van het perceel naar een ander deel van het bedrijfsperceel. In planologisch opzicht wordt er geen BVO bedrijfsgebouwen toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het plan hoeft dan ook niet te voorzien in extra parkeergelegenheid.

Overigens is er op het bestaande bedrijfserf en het onbebouwde deel van het aangekochte bedrijfserf met kadastraal nummer 14201 ruim voldoende verharde ruimte beschikbaar om de benodigde parkeergelegenheid te realiseren. Voor de 1.200 m² zouden op grond van de norm 24 parkeerplaatsen nodig zijn. Het kadastrale perceel 14201 heeft een omvang van 3.950 m² waarvan 1.200 m² bebouwd zal worden. De rest van het perceel blijft volledig verhard. Op de resterende 2.750 m² kunnen de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.4.3 Nota Groen

Beschrijving

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 driedig: 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.

Toets voornemen

Met dit bestemmingsplan wordt de verleende omgevingsvergunning voor een bedrijfsloods verplaatst naar een naastgelegen aangekocht kavel met een bedrijfsbestemming. Met de verplaatsing van de vergunning wordt een toekomstbestendige invulling gegeven aan de gronden en wordt met verbetering van de leefbaarheid bijgedragen aan de economische groei. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de groenstructuur aan de noord-, west 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. Zie in dat verband ook paragraaf 2.2.5 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

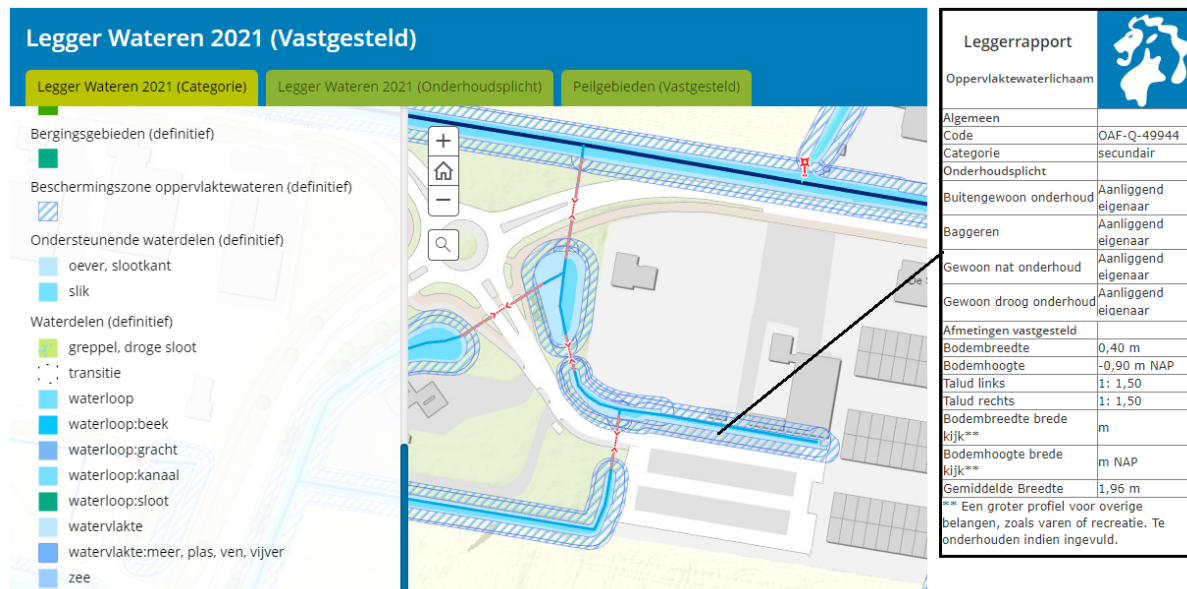
Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving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

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Op de kaart "Legger Wateren 2021" is de watergang tussen het noordelijk deel van het perceel en het aangekochte kadastrale perceel 14201 aangeduid als secundair waterlichaam. Uitgangspunt voor de planvorming is het instandhouden van deze watergang. In het voorliggende bestemmingsplan is de watergang overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd als "Water".



Het plan voorziet in de aanleg van een duiker in de bestaande watergang zodat een verbinding kan worden gemaakt tussen het aangekochte kadastrale perceel 14201 en de rest van het terrein. Voor de aanleg van een duiker is een vergunning aangevraagd bij het Hoogheemraadschap.

Verharding

Het bestemmingsplan maakt voor het bestaande deel van het perceel bebouwing mogelijk die overeenkomt met de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan, waarbij het toegestane oppervlak (footprint) aan bebouwing ter plaatse van het bestaande bouwvlak met 1.200 m² is verminderd

om de nieuwe bedrijfsloods op het aangekochte kadastrale perceel 14201 mogelijk te maken. Dat perceel is in de huidige situatie al volledig verhard en in gebruik als parkeerterrein. Met de bouw van de bedrijfsloods van 1.200 m² neemt het bebouwde/verharde oppervlak niet toe. Compensatie in de vorm van nieuw open water is daarmee niet nodig.

Oppervlaktewater en (bescherming) waterkeringen/waterstaatkundige elementen

Met het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op (de beschermingszones van) waterkeringen, dan wel waterstaatkundige elementen. Binnen het plangebied is oppervlaktewater aanwezig, daarvoor zijn geen ingrepen voorzien in de vorm van demping.

Waterkwaliteit

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

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. 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.

Onderzoek

Door GRS Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 1 Bodemonderzoek 09.02.2022. In het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgelegd. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdacht voor het grondwater te worden aangenomen. De grond is niet verontreinigd, de verwachte verontreinigingen zijn hier niet aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Vanuit het onderzoek is er geen oorzaak voor deze verontreiniging aanwezig. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw van het bedrijfsgebouw.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

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. Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming van toepassing.

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 tabellen 1, 2 en 3 uit de Flora- en faunawet 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.

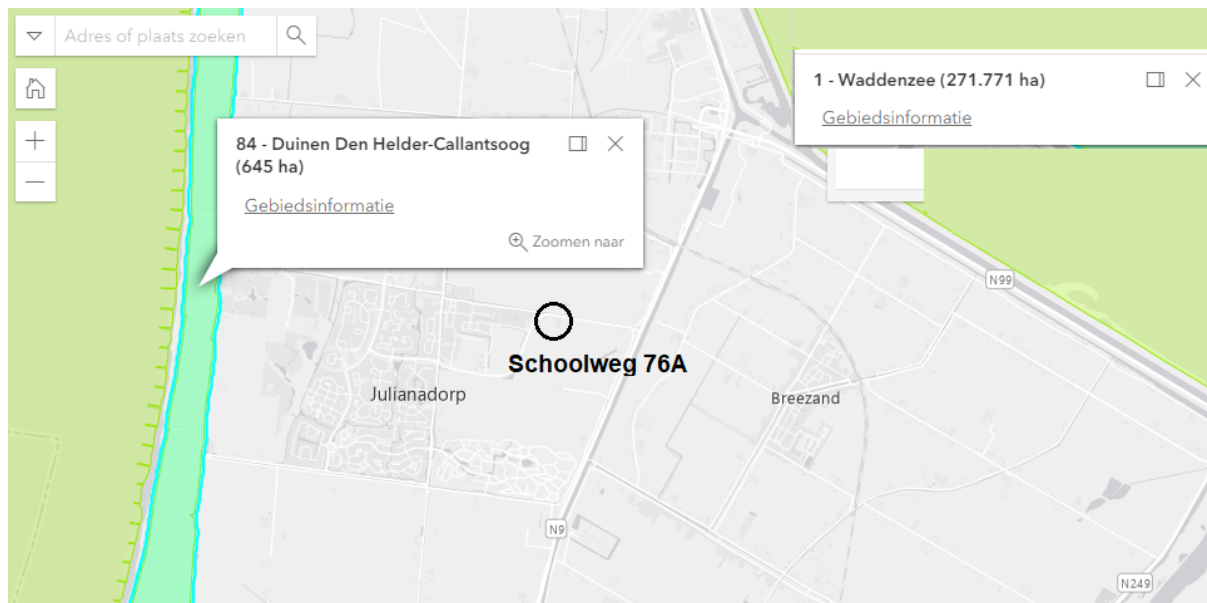
Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een bedrijfsloods mogelijk op het kadastrale perceel 14201. Het bestaande bouwvlak op het overige deel van het terrein wordt overeenkomstig verkleind, zodat het totale toegestane bebouwde oppervlakte niet toeneemt. Het kadastrale perceel 14201 waar de nieuwe bedrijfsloods is geprojecteerd is in de huidige situatie volledig verhard en in gebruik als parkeerterrein. Ecologische waarden die vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming worden niet verwacht. De bestaande watergang blijft behouden en daar worden geen ruimtelijke ingrepen voorzien. Op basis van bovenstaande beschouwing kan gesteld worden ter plaatse geen beschermde flora en fauna aanwezig is en dat het plangebied geen significante betekenis heeft voor dergelijke soorten. Er hoeft derhalve geen ontheffing te worden aangevraagd.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt op een afstand van circa 3,5 kilometer van de Natura 2000 gebieden Duinen Den Helder-Callantsoog en de Waddenzee. Het bestemmingsplan gaat uit van een oppervlakteneutrale verplaatsing van een al vergund en op basis van het geldende bestemmingsplan toegestaan bedrijfsgebouw. Het toegestane bebouwde oppervlakte wordt niet groter, dus er is geen sprake van extra verkeersaantrekkende werking die een toename van de stikstofdepositie zou kunnen veroorzaken. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Wet natuurbescherming,



Conclusie

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

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 rijksbeschermde gebouwen 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).

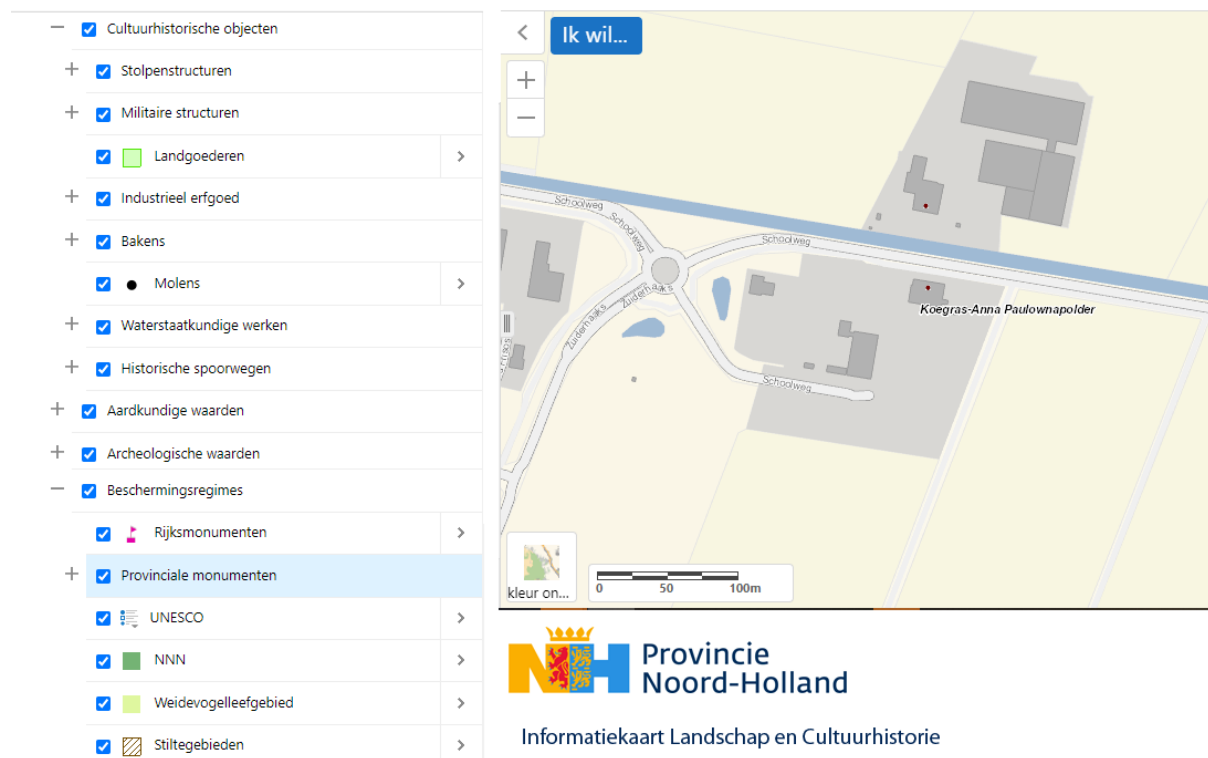
Wro/Bro

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.

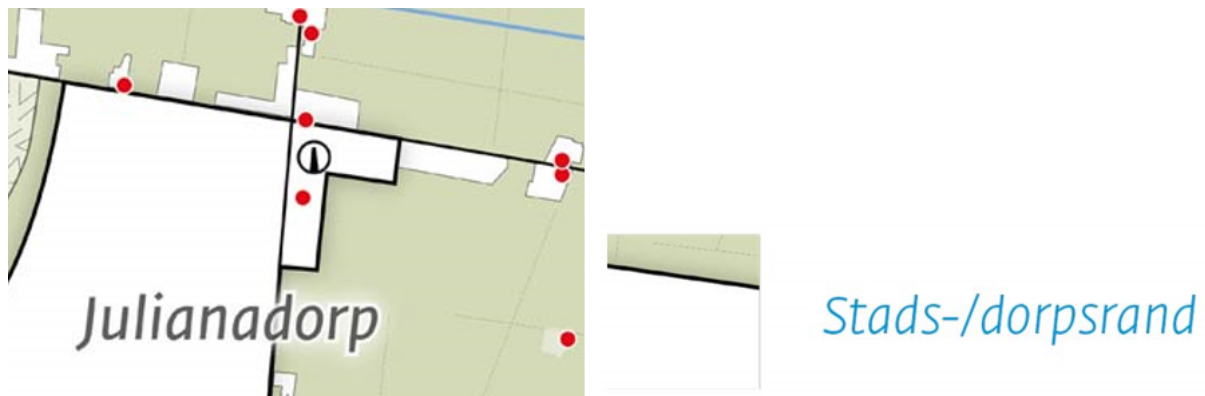
Beschouwing

Cultuurhistorie

In en rond het plangebied zijn overeenkomstig de Informatiekaart landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geen cultuurhistorische waardevolle elementen te verwachten.



Het gebied is onderdeel van het ensemble "Koegras-Anna Paulownapolder". Het perceel aan de Schoolweg is daarin aangeduid als "stads-/dorpsrand". De kernwaarden van het ensemble bestaan uit de landschappelijke karakteristiek, de openheid en ruimtebeleving en de ruimtelijke dragers zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.



Behoud van de openheid van het landschap en de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) is daarbij het uitgangspunt. Met het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods op het kadastrale perceel 14201 (in de stads- en dorpsrand) dat direct aansluit op het bestaande bedrijfsperceel en op grond van het geldende bestemmingsplan al een bedrijfsbestemming heeft, tast de ruimtelijke karakteristieken niet aan. De bestaande watergang op het terrein blijft behouden.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het geldende bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 geen archeologische dubbelbestemming. Ook op de Informatiekaart landschap en cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland zijn geen archeologische waarden aangegeven. Het bestemmingsplan gaat ook uit van uitsluitend bovengrondse gebouwen.

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

Het bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw. Dit is geen geluidgevoelige functie, zodat akoestisch onderzoek niet nodig is. Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt ook niet dicht bij woningen gebouwd dan de al bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel, zodat er ook vanuit het aspect bedrijven- en milieuzonering geen beperkingen zijn.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van een bedrijfsgebouw van 1.200 m² op het bedrijfsperceel waarbij de toegestane bebouwing op het bestaande bedrijfsperceel met hetzelfde oppervlak wordt verminderd. Er is daardoor geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor het project te beschouwen is als "niet in betekenende mate" en in overeenstemming is met de Wet milieubeheer.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Kader

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.

4.8.2 Beschouwing

Vuurwerkopslag

Op de risicokaart is het naastgelegen perceel (Schoolweg 78) voorzien van een aanduiding voor vuurwerkopslag. Echter, op grond van het geldende bestemmingsplan voor dat perceel zijn "risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven" expliciet uitgesloten als toegestaan gebruik. De vuurwerkbunker met de bouw van de nieuwe loods ook inmiddels gesloopt. Bovendien is een bedrijfsloods behorend bij een handelsonderneming geen "kwetsbaar object" of "beperkt kwetsbaar object". Er zijn wat dit betreft dus geen beperkingen voor de bouw van de beoogde bedrijfsloods.



Afbeelding: risicobronnen in de omgeving (bron: www.risicokaart.nl)

Gasleiding

Op een afstand van circa 490 meter ligt een ondergrondse buisleiding met een invloedsgedied van 540 meter. Het invloedsgedied van het plaatsgebonden risico is 210 meter (bron: bestemmingsplan Julianadorp Zuidoost 2010). Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw ligt net binnen de invloedssfeer (1% letaliteitsgrens). Aan de grenswaarde van het plaatsgebonden risico kan worden voldaan. Het bedrijfsgebouw wordt gebouwd ten behoeve van opslag. Er zullen dus nauwelijks personen langdurig verblijven. De bijdrage aan het groepsrisico is hierdoor verwaarloosbaar. In geval van een calamiteit met de gasleiding kunnen personen van de gasleiding af vluchten over eigen terrein.



4.8.3 Advies brandweer / Veiligheidsregio Noord Holland Noord

Op 4 oktober 2022 heeft de brandweer / Veiligheidsregio Noord Holland Noord geadviseerd over het project. Geconcludeerd is dat de realisatie van de het bedrijfsgebouw geen noemenswaardige invloed heeft op een eventueel rampscenario. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.

4.8.4 Conclusie

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

4.9 Milieuzonerings

Kader

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 milieuzonerings, 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.

Beschouwing

Op het perceel Schoolweg 76A, inclusief het aangekochte kadastrale perceel 14201 rust al een bedrijfsbestemming waar een transportbedrijf ("Goederenwegvervoerbedrijf" met een bebouwd oppervlak < 1.000 m²) is toegestaan, onder de noemer milieucategorie 3.1. Het bestaande transportbedrijf op nummer 76A heeft bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 625 m² en behoort tot categorie 3.1. Van de nieuw te bouwen bedrijfsloods van 1.200 m² wordt circa 300 m² aangewend voor het transportbedrijf. Ook met de nieuwe maat van circa 925 m² is er sprake van een categorie 3.1 bedrijf.

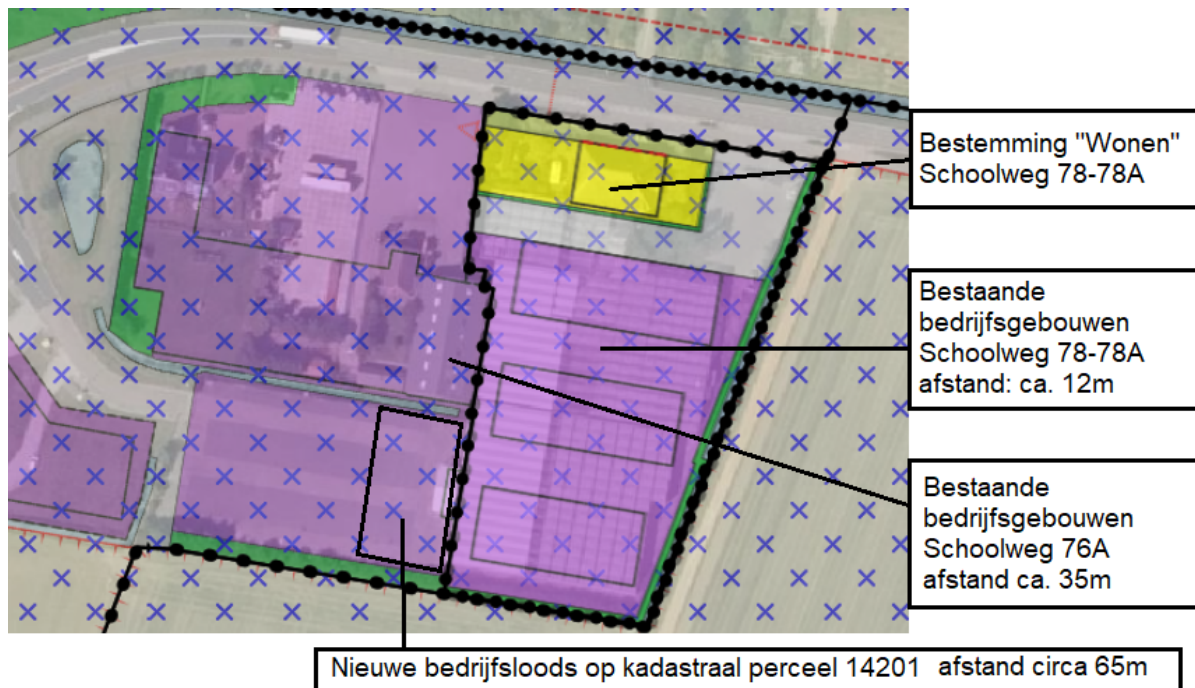
Voor transportbedrijven categorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter tot woningen, waarbij de

richtafstand wordt bepaald door de factor geluid. De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden. In geval van de Schoolweg 76A is sprake van een gemengd gebied, omdat er sprake is van een drukke ontsluitingsweg en bebouwing met gemengde functies (wonen en werken). De richtafstand tot woningen bedraagt daarmee 30 meter voor categorie 3.1 bedrijven.

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bouwvlakken waarmee het mogelijk wordt het reeds toegestane bedrijfsgebouw van circa 1.200 m² te bouwen op het kadastrale perceel 14201. De realisatie van de bedrijfshal zal niet bijdragen aan een dermate uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten of transportbewegingen in de dag-, avond- of nachtperiode ten opzichte van de huidige situatie. De bedrijfsactiviteiten en bijbehorende transportbewegingen zullen worden verdeeld over de terreinen. De nieuw te bouwen loods wordt vooral voor opslag gebruikt.

In de directe nabijheid van het bedrijfsperceel is één woonbestemming, op het naastgelegen perceel aan de Schoolweg 78 waar tevens bedrijven van milieucategorie 2 zijn toegestaan met een richtafstand van 10 meter (gemengd gebied).

Het nieuwe bedrijfsgebouw wordt gebouwd op een afstand van circa 65 meter van de bestaande woning op nummer 78, daarmee wordt aan de richtafstand voor categorie 3.1 bedrijven voldaan. Bovendien staat de bestaande bedrijfsbebouwing van het transportbedrijf op nummer 76A alsmede de bedrijfsbebouwing op het perceel Schoolweg 78-78A al op kortere afstand dan de beoogde nieuwbouw van de bedrijfsloods op het kadastrale perceel 14201, zie ondestaande afbeelding. Bovendien wordt de nieuwe loods aan de westzijde ontsloten, dus van de bestaande woning af. De bestaande bedrijfsbebouwing op nummer 76A en 78A hebben een akoestisch afschermende werking tussen de woning en de nieuwe loods. De nieuwe bedrijfsloods is voor wat betreft de bedrijven- en milieuzonering daarmee inpasbaar.



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..

Het bestemmingsplan gaat uit van de bouw van een bedrijfsloods van circa 1.200 m² op een aangekocht kadastraal perceel 14201, waarbij de bebouwingsmogelijkheden van het overige deel van het bedrijfsp perceel aan de Schoolweg 76A met hetzelfde oppervlak worden beperkt. Per saldo wordt er dus geen bedrijfsbebouwing toegevoegd. Op grond van het geldende bestemmingsplan is er al sprake van een bedrijfsbestemming, die met voorliggend bestemmingsplan wordt gehandhaafd. Het ruimtebeslag van het bedrijf wordt daarmee niet groter. Gelet op het voorgaande kan er niet worden gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet noodzakelijk.

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

Verkeer

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een bedrijfsloods mogelijk, die op grond van een eerder verleende omgevingsvergunning reeds mogelijk is, maar dan op een ander deel van het bedrijfsp perceel. Per saldo zal er geen sprake zijn van extra bedrijfsbebouwing en daarmee ook geen extra verkeersbewegingen ten opzichte van hetgeen al mogelijk is. Het kadastrale perceel 14201 waar de nieuwe bedrijfsloods wordt gebouwd is in de huidige situatie volledig verhard en heeft een eigen auto-ontsluiting, die in de nieuwe situatie gehandhaafd blijft. Het verkeer van en naar de nieuwe bedrijfsloods kan daarmee goed worden afgewikkeld.

Parkeren

Voor arbeidsintensieve / bezoekersextensieve bedrijven (waar handelsondernemingen/opslag onder vallen) geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In geval van de Schoolweg 76AA is er sprake van het verplaatsen van een bouwrecht voor een bedrijfsgebouw van 1.200 m² van een deel van het perceel naar een ander deel van het bedrijfsp perceel. In planologisch opzicht wordt er geen BVO bedrijfsgebouwen toegevoegd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het plan hoeft dan ook niet te voorzien in extra parkeergelegenheid.

Overigens is er op het bestaande bedrijfserf en het onbebouwde deel van het aangekochte bedrijfserf met kadastraal nummer 14201 ruim voldoende verharde ruimte beschikbaar om de benodigde parkeergelegenheid te realiseren. Voor de 1.200 m² zouden op grond van de norm 24 parkeerplaatsen nodig zijn. Het kadastrale perceel 14201 heeft een omvang van 3.950 m² waarvan 1.200 m² bebouwd zal worden. De rest van het perceel blijft volledig verhard. Op de resterende 2.750 m² kunnen de benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeerscapaciteit 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. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen opmerkingen op het plan te hebben.

De brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is in de gelegenheid gesteld om te adviseren. Op 4 oktober heeft de brandweer/Veiligheidsregio aangegeven dat de realisatie van het bedrijfsgebouw geen noemenswaardige invloed heeft op een eventueel rampscenario. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord kan de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving bestrijden.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat de plantoelichting zou moeten worden aangevuld met een ruimtelijke analyse van het plangebied in relatie tot de omgeving, waar het ontwerp op inspeelt. De voorgenomen nieuwbouw lijkt erg kolossaal en laat weinig ruimte voor landschappelijke inpassing langs de randen van het perceel. De provincie mist een beeld dat laat zien wat de nieuwe situatie aan ruimtelijke kwaliteit oplevert. Het is goed dat het groen op het oude perceel behouden blijft en de impact op het landschap wordt beperkt door de clustering van bebouwing, maar dit is niet gevisualiseerd. Geadviseerd is om dit uitgebreider te visualiseren en meer aandacht te besteden aan landschappelijke inpassing en vergroening van de rest van het perceel, met daarbij ook aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit (denk aan halfverharding en beplanting rondom de parkeervoorziening). Naar aanleiding van deze opmerking is de toelichting op dit punt aangevuld. Daarbij is ook ingegaan op de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018.

Omgevingsdienst Noord Holland Noord

De omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft verzocht de plantoelichting aan te vullen met een analyse of de nieuwe situatie resulteert in een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten/transportbewegingen in de dag-, avond- of nachtperiode. Dat is niet of nauwelijks het geval, aangezien de nieuwe loods vooral voor opslag zal worden benut.

Voor het onderwerp externe veiligheid is verzocht de plantoelichting aan te vullen met een beschouwing van de gasleiding die in de omgeving ligt. Naar aanleiding van de opmerking is de toelichting op dit punt aangevuld.

Tenslotte is aangegeven dat het transportbedrijf een type B-bedrijf is. Type B-bedrijven zijn

meldingsplichtig. Vanwege de wijziging van de inrichting zal een melding Activiteitenbesluit moeten worden ingediend gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning.

5.2.2 Ontwerpbestemmingsplan - zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen.

5.2.3 Vaststelling en 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.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Artikel 3 Bedrijf

Het perceel aan de Schoolweg 76A is in het geldende bestemmingsplan al bestemd als "Bedrijf", die regeling is in het voorliggende bestemmingsplan als basis gebruikt. Uitgangspunt is het bestaande bouwvlak dat voor het perceel 76A is opgenomen op de planverbeelding van het geldende bestemmingsplan Julianadorp Oost (2011).

Op een deel van het bouwvlak is in de huidige situatie bebouwing gerealiseerd in de vorm van een bedrijfswoning behorend bij het transportbedrijf op nummer 76A en een bedrijfswoning behorend bij de handelsonderneming op 76AA. Daarnaast is een aantal bedrijfsgebouwen gebouwd behorend bij het transportbedrijf. Het onbebouwde terrein is ingericht als bedrijfserf, groenvoorziening en tuin behorend bij de bedrijfswoningen. Binnen de grenzen van het bouwvlak is op basis van een verleende omgevingsvergunning een bedrijfsgebouw van 22x22 meter toegestaan dat nog niet gebouwd is. Dit bouwrecht wordt met voorliggend bestemmingsplan verplaatst en vergroot naar de kadastrale kavel 14021 waar in het geldende bestemmingsplan wel een bedrijfsbestemming geldt maar nog geen bouwvlak. In voorliggend bestemmingsplan is het betreffende deel voorzien van een bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte.

Omdat het uitgangspunt is dat er een (bestemmingsplantechnische) oppervlakteneutrale verplaatsing plaatsvindt, waarbij het toegestane bebouwde oppervlak (footprint) niet mag toenemen is voor de verschillende delen van het bouwvlak een passende regeling opgesteld. De cijfermatige onderbouwing is opgenomen in 2.3.

Zie onderstaande afbeelding:

- het deel van het bouwvlak van de bestaande bedrijfswoning op nummer 76AA heeft een oppervlak van circa 365 m². Hiervoor wordt het geldende bebouwingspercentage van 85% aangehouden. De bestaande bedrijfswoning past daar binnen.
- het middelste deel van het bouwvlak, waar in eerste instantie het nieuwe bedrijfsgebouw was beoogd heeft een oppervlak van circa 1.835 m². Dat gedeelte mocht op grond van het voorgaande bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 voor 85% worden bebouwd. Dat is nu teruggebracht tot maximaal 365 m², zodat de 1.200 m² voor het beoogde bedrijfsgebouw op kavel 14201 kan worden gerealiseerd, met inachtneming van het uitgangspunt dat het totale toegestane bebouwde oppervlak niet toeneemt. Er is bij dit deel gekozen voor een maximum bebouwd oppervlak in plaats van een bebouwingspercentage omdat dit gemakkelijker te toetsen is
- het rechter deel van het bouwvlak betreft de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning 76A. Hiervan is de begrenzing van het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 aangehouden, evenals het geldende bebouwingspercentage. De bestaande bebouwing past binnen dit maximum bebouwingspercentage.
- voor de nieuwe kadastrale kavel is een bouwvlak toegevoegd waar maximaal 1.200 m² bebouwing (footprint) mag worden gebouwd. De zuidelijke begrenzing van het nieuwe bouwvlak loopt gelijkop met de zuidelijke begrenzing van de bestaande bebouwing op nummer 78A. Aan de oostzijde voor de begrenzing van de bestaande bedrijfsbebouwing op 76A aangehouden als uiterste bebouwingsgrens.



Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw van circa 1.200 m² wordt voor 900 m² gebruikt door de handelsonderneming op nummer 76AA en voor 300 m² door het transportbedrijf op nummer 76A. Voor beide bedrijven geldt dat het bebouwde oppervlak minder blijft dan 1.000 m². Beide bedrijven vallen daarbij onder milieucategorie 3.1.

Artikel 4 Groen

Het bestaande groen aan de westzijde van de bestaande bedrijfswoning alsmede de groenstrook op de zuidelijke grens van het kadastrale perceel 14201 zijn overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011 bestemd als Groen. De geldende planologische regeling is overgenomen.

Artikel 5 Verkeer

Een klein deel van de aangekochte kadastrale kavel 14201 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Verkeer". Deze vigerende bestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 6 Water

De bestaande en te behouden watergang tussen de noordelijke kadastrale kavels van het bedrijfsperceel

bestemmingsplan Schoolweg 76A Julianadorp

en het aangekochte kadastrale perceel 14201 is bestemd als "Water" overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Julianadorp Oost 2011.

