

**BESTEMMINGSPLAN
OBDAM - LUTKEDIJK 14**

Vastgesteld
9 juli 2012

**Bestemmingsplan Obdam - Lutkedijk
(ruimte voor ruimte)**

Code 1099171 / 09-07-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie en cultuurhistorie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	7
3. 6. Geluid	7
3. 7. Luchtkwaliteit	7
3. 8. Externe veiligheid	8
3. 9. Kabels en leidingen	9
4. PLANUITGANGSPUNTEN	10
4. 1. Huidige situatie	10
4. 2. Toepassing 'Ruimte voor Ruimte-regeling'	10
4. 3. Beoogde ontwikkeling	11
4. 4. Uitgangspunten	12
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	13
5. 1. Algemeen	13
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	13
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	15

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ecologisch onderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Wateradvies Hoogheemraadschap Hollands Noorder-
kwartier

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Lutkedijk, ten noorden van Obdam, is een kassenbedrijf gelegen. De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Het bedrijf maakt deel uit van een groter agrarisch bedrijf en heeft verschillende locaties in Noord-Holland. Gezien de afstand tot de overige locaties van het bedrijf, is gebleken dat dit perceel geen rendabel onderdeel van het bedrijf kan vormen. De activiteiten op het perceel zijn al enige tijd geleden gestaakt. Om te komen tot een sanering van de aanwezige kassen, is het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling aangevraagd.

De gemeenteraad van Koggenland heeft in september 2010 de Leidraad Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Hierin is een aantal eisen opgenomen ten aanzien van het toepassen van de regeling. Zo moet er onder meer sprake zijn van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Er is geen ondergrens aan het te slopen oppervlakte aan bebouwing gesteld. Tevens is er geen maximum aan het aantal compensatiewoningen verbonden. De toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling is maatwerk.

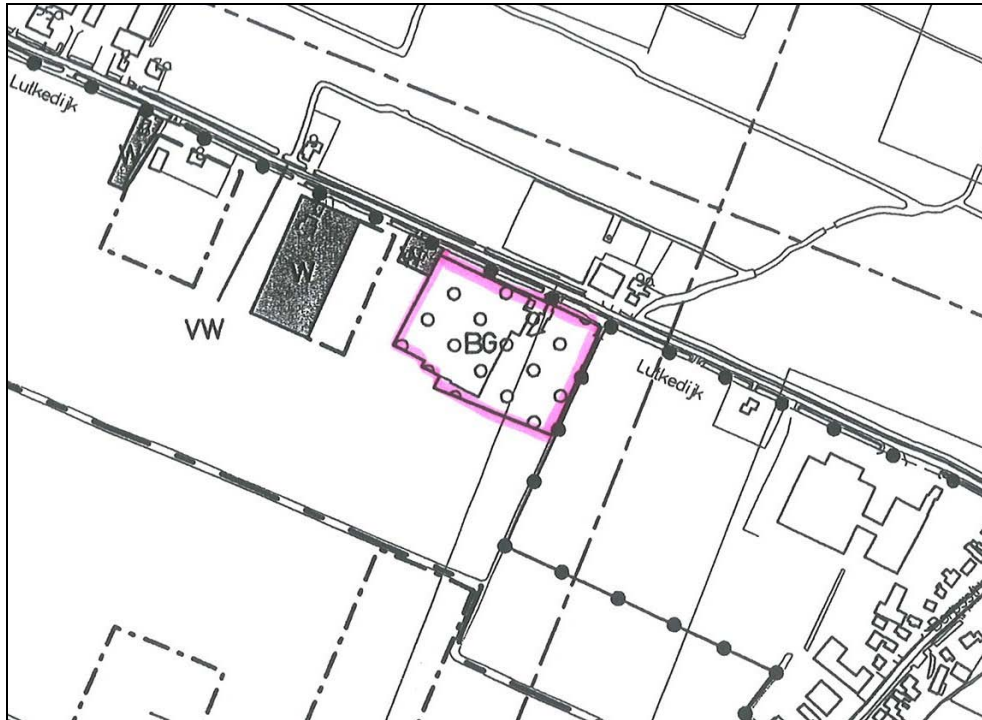
Beoogd wordt om de kassen op de locatie te slopen en hiervoor 3 nieuwe woningen te realiseren. De bedrijfswoning is nu feitelijk in gebruik als burgerwoning. Het bestemmingsplan legaliseert dit gebruik. Om de sanering mogelijk te maken, is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000, herziening 2002* van de voormalige gemeente Obdam. Het perceel heeft de bestemming 'Glastuinbouwbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn glastuinbouwbedrijven met één bedrijfswoning toegestaan.



Figuur 2. Uitsnede geldend bestemmingsplan Landelijk gebied 2000, herziening 2002

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota Ruimte ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

2. 2. Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval. Een ontheffing op de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is dan ook niet aan de orde.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling is een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 'Pla-nuitgangspunten'.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied.

Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling en is aangevuld voor de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn;
- er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied;
- bij herbouw op de saneringslocatie wordt in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak gebouwd;
- het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving;
- cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen komen niet in aanmerking voor sanering.

Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt in hoofdstuk 4 'Uitgangspunten' nader op ingegaan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op ongeveer vier kilometer afstand. Door de grote afstand en de aard van de ontwikkeling, namelijk de sanering van een agrarisch bouwperceel en het mogelijk maken van drie nieuwe woningen, is er geen invloed op dit beschermde natuurgebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Aangezien een deel van de aanwezige bebouwing (de kassen) gesloopt wordt, is er een ecologische quick-scan uitgevoerd. Deze is in bijlage 1 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Alleen de realisatie van dammen in de sloot tussen het perceel en de Lutkedijk, kan van invloed zijn op aanwezige vissen. Als werkzaamheden uitgevoerd worden buiten het voor deze dieren schadelijke seizoen (de periode oktober - maart), zijn er vanuit het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*.

De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel.

Voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt op dat bij ingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit is vastgelegd in het archeologisch beleid van de gemeente Koggenland. Door het oostelijke gedeelte van het plangebied heeft de ontginnings- en bewoningsas langs de Weere gelegen. Daarom geldt hier een verplichting tot onderzoek bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm. Aangezien er voor dit gedeelte ingrepen groter dan 50 m² gepland zijn, is voor het perceel een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen archeologische resten te verwachten zijn. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Mochten er tijdens de werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, dan dient gemeld te worden bij de gemeente Koggenland en de provincie Noord-Holland.

3. 3. Water

De initiatieven zijn, in het kader van de watertoets, aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd voor advies. De reactie is in bijlage 3 opgenomen.

Aangezien er per saldo een afname plaats vindt van bebouwd oppervlak, is watercompensatie niet aan de orde. Wel moet bij de aanleg van duikers de hieruit voortvloeiende demping één op één gecompenseerd worden. Dit kan door de watergang te verbreden of elders in hetzelfde peilgebied de wateroppervlakte te vergroten. Het hemelwater wordt bij de nieuwe woningen gescheiden afgevoerd van het rioolwater.

Met betrekking tot de waterkwaliteit wordt aangesloten bij de richtlijnen van het Hoogheemraadschap. Bij realisatie van de woningen zal zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen, zoals zink.

3. 4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Aan de Lutkedijk liggen verschillende (agrarische) bedrijven. Tegenover het plangebied ligt eveneens een kassencomplex. Deze is gelegen in de gemeente Opmeer.

De kassen liggen op ongeveer 25 meter afstand van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen en de bestaande bedrijfswoning. Vanuit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (2009)' geldt een richtlijnafstand van 30 meter tussen tuinbouwbedrijven met kassen en woningen. De Lutkedijk is, gezien de (agrarische) bedrijvigheid aan deze weg, aan te wijzen als gemengd gebied. Er kan daarom uitgegaan worden van een richtlijnafstand van 10 meter in plaats van 30 meter.

Ten oosten van het plangebied zijn op korte afstand geen milieubelastende functies aanwezig. Ten westen ligt, direct grenzend aan het plangebied, een woning. Daarnaast ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt op een afstand van ongeveer 40 meter van het plangebied. De grootste afstand moet bewaard worden ten opzichte van melkrundveehouderijen. Aangezien de gemeente Koggenland een eigen geurverordening heeft opgesteld en er hier sprake is van een locatie buiten de bebouwde kom, is de aan te houden afstand 25 meter. Gezien deze afstand is er geen invloed op het plangebied. Door de beoogde ontwikkeling wordt het agrarisch bedrijf niet beperkt in zijn ontwikkelingen.

De milieusituatie voor de woning ten westen van het plangebied verbetert, aangezien de kassen gesaneerd worden en vervangen worden door woningen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Op het perceel hebben geen activiteiten plaatsgevonden die de bodemkwaliteit ter plaatse verslechterd kunnen hebben. Er zijn dan ook geen milieutechnische belemmeringen om de beoogde ontwikkeling op het perceel toe te staan.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De 48 dB-contour ligt op enige meters van de huidige kassen, richting de Lutkedijk. Op de nieuwe woningen is de geluidsbelasting dan ook lager dan 48 dB. De huidige bedrijfswoning ligt al ruim buiten de 48 dB-contour van de Lutkedijk. Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

3. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt op de locatie aanwezige kassen vervangen voor 3 woningen. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er zijn dan ook vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Door de Berkmeer loopt een leidingenstraat met 4 buisleidingen. De volgende leidingen, met bijbehorende diameters en werkdruk, liggen in deze straat:

¹⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

Leidingnummer	Maximale werk- druk (bar)	Diameter (inch)	Invloedsgebied (1% letaliteit, in meter)
A-551	66,2	42	490
A-550	66,2	36	430
A-556	66,2	36	430
A-620	66,2	24	310

Het plangebied ligt op ongeveer een kilometer afstand van de leidingenstraat en ligt daardoor buiten het invloedsgebied.

Er zijn geen andere gevaarlijke inrichtingen in de omgeving aanwezig. De Lutkedijk is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de omgeving. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

In het plangebied is een (voormalig) glastuinbouwbedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten zijn al enige tijd geleden gestaakt. Er zijn twee verschillende aaneengebouwde kassen aanwezig: één kas van ongeveer 7800 m² en één kas van 3200 m². Ten westen van de kassen ligt een waterbassin van ongeveer 1500 m². Tot slot is er een voormalige bedrijfswoning met enkele bijgebouwen aanwezig. Figuur 3 geeft de huidige situatie weer.



Figuur 3. Luchtfoto huidige situatie (bron: Google Earth)

4. 2. Toepassing 'Ruimte voor Ruimte-regeling'

Voor toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' in de gemeente Koggenland gelden de volgende uitgangspunten:

- het (agrarisch) bedrijf moet ter plekke zijn/worden beëindigd;
- er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies in het landelijk gebied;
- compenserende woningbouw vindt plaats door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in/aan de rand van het bestaand bebouwd gebied;
- bij herbouw op de saneringslocatie dienen de woning(en) in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak (ter plaatse van de te slopen bebouwing) te worden gerealiseerd;
- het moet gaan om zowel een kwantitatieve verbetering (terugbrengen bebouwing in m² en m³) als een kwalitatieve verbetering (sloop en nieuwe inrichting/vormgeving);

- in principe moet alle bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel worden gesloopt;
- er worden beperkingen gesteld aan de omvang van het perceel dat na sloop een woonbestemming krijgt;
- de initiatiefnemer moet een exploitatieberekening indienen. Er mag geld (5 -10%) verdiend worden aan het initiatief;
- er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.

Aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Het glastuinbouwbedrijf is reeds beëindigd. Alle bedrijfsbebouwing (de aanwezige kassen en het waterbassin) worden gesloopt. Er is sprake van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve verbetering. De woningbouw vindt plaats binnen het bouwvlak van het bedrijf, waarbij een deel van het perceel in gebruik wordt genomen als agrarische cultuurgrond. Er is een exploitatieberekening ingediend. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omgeving. De voormalige bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan bestemd voor woondoeleinden.

4. 3. Beoogde ontwikkeling

Alle bedrijfsgebouwen op het perceel wordt gesloopt. In totaal is dit ongeveer 11.000 m² aan kassen. De kassen zijn beeldverstorend, aangezien er sprake is van een relatief fors oppervlak aan kassen in een verder relatief open en grootschalig gebied.

Beoogd wordt om ten westen van de voormalige bedrijfswoning, op de locatie van de huidige kassen, 3 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk te maken. De woningen worden (ongeveer) in de rooilijn van de woningen ten westen van het plangebied en de bedrijfswoning gebouwd. Qua bouwhoogte wordt aangesloten bij de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De woningen mogen een maximale oppervlakte hebben van 150 m². In totaal mag er maximaal 80 m² aan aanbouwen en bijgebouwen gerealiseerd worden. De totale bebouwing op de percelen bedraagt daarmee maximaal 230 m². Er wordt dus maximaal 6 procent van de bestaande bebouwing (dus kassen) in de vorm van woningen teruggebouwd.

De (bedrijfs)woningen aan de Lutkedijk bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met forse kap of twee bouwlagen en zijn vrijstaand gebouwd. Voor de nieuwe woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 10,00 meter. De perceeldiepte van de nieuwe woningen is ongeveer 40 meter. Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen voor de woningen. Uitgangspunt is dat nieuwbouwplannen voldoen aan de welstandseisen van de gemeente Koggenland. De woningen worden allemaal op de Lutkedijk ontsloten. Hiervoor worden duikers over de sloot langs de weg gerealiseerd. De precieze ligging is nog niet bekend, aangezien dit afhangt van de bouwplannen die op de percelen gerealiseerd gaan worden. Parkeeren moet plaatsvinden op eigen erf. De voormalige bedrijfswoning blijft in zijn huidige vorm behouden en wordt bestemd voor woondoeleinden.

Het overige gedeelte van het bouwperceel wordt, na de sloop van de bebouwing, omgezet naar onbebouwde cultuurgrond. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen wordt een ontsluiting gerealiseerd. Hierdoor is het achterliggende perceel goed bereikbaar.

Een impressie van de ontwikkeling is in figuur 4 te zien.



Figuur 4. Impressie beoogde ontwikkeling

4. 4. Uitgangspunten

Het gehele perceel dat in gebruik is geweest door het glastuinbouwbedrijf, is in het plangebied opgenomen. De 3 nieuwe woningen en de voormalige bedrijfswoning hebben allemaal een woonbestemming gekregen. Er is gekozen voor flexibiliteit. De precieze locatie van de nieuwe woningen is niet aangegeven. Wel moet er een minimale afstand tot de Lutkedijk aangehouden worden. Dit is vastgelegd met een bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag niet gebouwd worden. De verschillende percelen zijn onderscheiden door de aanduiding "vrijstaand" op de verbeelding. Binnen elke aanduiding mag één woonhuis gebouwd worden.

Voor de overige gronden binnen het plangebied is de bestemming "Agrarisch" opgenomen. Bebouwing is niet toegestaan binnen deze bestemming.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

De onbebouwde agrarische gronden hebben de bestemming "Agrarisch". Bebouwing is hier niet toegestaan. Ondergeschikt aan de bestemming zijn water en waterhuishoudkundige bouwwerken mogelijk.

Wonen

De woningen hebben de bestemming "Wonen". Binnen deze bestemming zijn gebouwen alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Voor elke woning is de aanduiding "vrijstaand" opgenomen. Per aanduiding mag één hoofdgebouw gerealiseerd worden. Voor de woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,00 en 10,00 meter. In totaal mag 50% van het achtererfgebied bebouwd worden met aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 80 m². Vrijstaande bijgebouwen mogen tot een hoogte van 5,00 meter gerealiseerd worden. Voor aanbouwen geldt een maximale bouwhoogte van 6,50 meter.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast is er door de initiatiefnemers met de direct betrokken belanghebbenden (de direct naastgelegen percelen Lutkedijk 12 en 14) de herontwikkeling toegelicht. De betrokkenen hebben een eerste reactie kenbaar gemaakt. Afgesproken is dit overleg voort te zetten.

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De ingekomen overlegreacties zijn allen positief en hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Een verdere bespreking is niet noodzakelijk.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzage termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het agrarische perceel die middels toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de gemaakte kosten voor de sanering te dekken, zijn in het plangebied drie nieuwe bouwkavels voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente Koggenland en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin het verhaal van de gemaakte kosten geregeld wordt. Het betreft onder andere eventuele planschade en kosten ten aanzien van infrastructuur. Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===