

Wijzigingsplan Lutkedijk 12 te Obdam
Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
Vergroten bestemmingsvlak Wonen
Vastgesteld 14 november 2017



Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving initiatief	3
2	Planologisch beleidskader	4
2.1	Geldend bestemmingsplan	4
2.3	Wijzigingsbevoegdheid	4
3	Ruimtelijke- en milieuaspecten	6
3.1	Ruimtelijke situatie	6
3.2	Milieusituatie	6
3.4	Overige omgevingsaspecten	6
4	Uitvoerbaarheid	8
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
4.2	Economische uitvoerbaarheid	8

Regels en verbeelding



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van de familie Huiberts om een deel van de agrarische gronden (tot een diepte van max 20 meter) direct achter hun woonperceel Lutkedijk 12 Obdam (kadastraal nummer E 2178) te wijzigen naar de bestemming "Wonen".

1.2 Beschrijving initiatief

Op 8 mei 2017 is het verzoek binnen gekomen om de woonbestemming van het perceel Lutkedijk 12 in Obdam te vergroten. Het betreft hier een stukje grond direct achter het woonperceel dat een agrarische bestemming heeft. De initiatiefnemers hebben deze grond aangekocht, nadat een aangrenzend kassencomplex is gesaneerd. Zij willen deze grond graag als tuin bij hun woning betrekken en hierop een schuur van 60 m² bouwen.



Luchtfoto perceel Lutkedijk 12

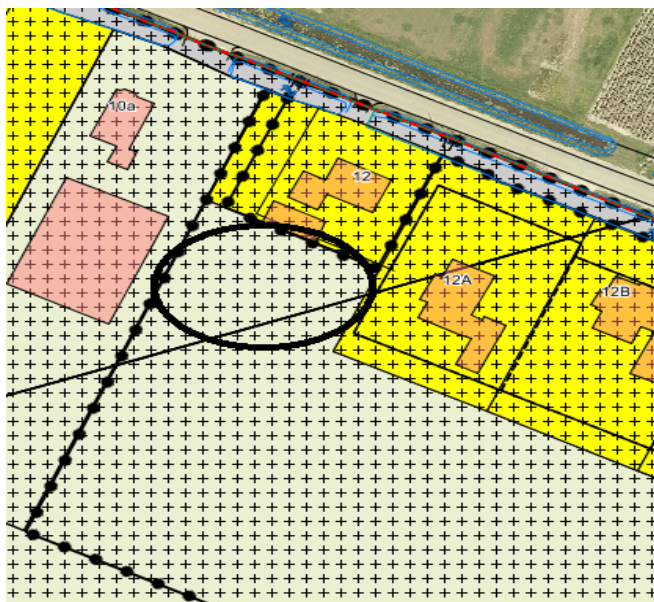


2 Planologisch beleidskader

2.1 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Lutkedijk 12 ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, dat is vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Dit perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Archeologie – 5'.

De grond achter het woonperceel heeft de bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd). Binnen de agrarische bestemming is het gebruik van gronden als tuin niet toegestaan. Ook mag hier niet gebouwd worden. Op het moment dat de agrarische gronden omgezet zijn naar de bestemming Wonen kan de grond als tuin/erf worden ingericht en kan de gewenste schuur (via de ruime percelen regeling) vergund en gebouwd worden.



Verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland

2.2 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bestemmingsvlakken Wonen te vergroten (met een diepte van maximaal 30 meter).

Deze wijzigingsbevoegdheid staat in artikel 3.7.10 van de regels en luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;



- b. de diepte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met ten hoogste 30 m wordt vergroot;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief aan de wijzigingsbevoegdheid getoetst.



3 Ruimtelijke- en milieuaspecten

3.1 Ruimtelijke situatie

Met dit plan wordt een deel van de agrarische gronden achter het woonperceel Lutkedijk 12 gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Ruimtelijk gezien, bestaan er geen bezwaren tegen het vergroten van de woonbestemming. Het gaat om gronden achter de woning die als tuin/erf zullen worden ingericht en vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Er vindt geen aantasting van de openheid of belangrijke zichtlijnen plaats. De betreffende gronden liggen geheel ingeklemd tussen aangrenzende percelen met bebouwing en beplanting. Landschappelijke inpassing is dan ook niet aan de orde.

Qua (zuidelijke) begrenzing van het woonperceel zal de lijn van de bestemmingsvlakken van de aangrenzende drie nieuwe woningen 12a, 12b, 12c worden aangehouden. Deze woningen zijn recentelijk gerealiseerd na toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, waarbij een groot kassencomplex is gesaneerd. Dit betekent dat het bestemmingsvlak Wonen ter plaatse met maximaal 20 meter wordt vergroot.

3.2 Milieusituatie

In voorliggend geval is er sprake van een wijziging van agrarische grond naar wonen door de woonbestemming te vergroten. Door deze bestemmingswijziging mag de grond gebruikt worden voor tuin/erf. Er zijn uit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen. Er is geen sprake van een milieubelastende functie voor de omgeving en het plan maakt geen hindergevoelige functies mogelijk. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Het plan is voor wat betreft het aspect milieuhinder uitvoerbaar.

3.3 Overige omgevingsaspecten

Geluidhinder en luchtkwaliteit

Het plangebied is gelegen aan de Lutkedijk. Aangezien er geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt worden, vormt het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering. Het plan heeft ook geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat er geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met een toename van verkeer.

Ecologie

Het perceel Lutkedijk 12 is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuur- beschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Er worden er geen ruimtelijke ingrepen gedaan en beschermde natuurwaarden aangetast. Voor deze functiewijziging is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie en cultuurhistorie

Voor dit perceel geldt een dubbelbestemming "Archeologie (categorie 5)". Er vinden geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig. De betreffende dubbelbestemming wordt in dit wijzigingsplan gewoon overgenomen/gehandhaafd.

In het plangebied en/of de directe omgeving zijn verder ook geen cultuurhistorische waarden aanwezig.



Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

Watersituatie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over dit plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Bodemsituatie

Naar aanleiding van de eigendomsoverdracht van de gronden van het voormalig kassencomplex is in juni 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn licht verhoogde gehalten van enkele stoffen aangetoond in de grond en het grondwater. In het grondwater is tevens een verhoogd gehalte aan nikkel geconstateerd. Dit is destijds toegeschreven aan een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Het grondwater zal nog worden bemonsterd om hier voor de toekomst meer duidelijkheid over te krijgen.

Geadviseerd wordt om bij werkzaamheden in de bodem alert te blijven op waarneembare bijzonderheden die kunnen duiden op eventuele verontreinigingen.

Aangezien de betreffende grond als tuin zal worden gebruikt en er geen bouwwerk wordt opgericht waar mensen langer dan 2 uur verblijven, wordt geen aanvullend/nader bodemonderzoek verricht.



4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 18 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Hierop is het wijzigingsplan op 14 november 2017 ongewijzigd vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een bouwplan mogelijk maakt. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing.

De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Deze kosten worden gedekt uit de legesopbrengsten.

Daarnaast is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst afgesloten.