

Besluit college

Portefeuillehouder
M. Versteeg
Uiterste datum
Nee

Van
Bob Visser
Team
Team OO

Datum B&W-vergadering	31 oktober 2023		
Volgnummer	17	B&W-agenda	Openbaar

Onderwerp
Bestemmingsplan Weereweg 104 te Lutjewinkel

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan ingediend om twee extra woningen op te richten op perceel Weereweg 104 in Lutjewinkel. Stedenbouwkundig sluit deze ontwikkeling aan bij het bestaande lint. In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid voor deze ontwikkeling opgenomen, zodat er een nieuw bestemmingsplan opgesteld moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Adviesbesluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 1. het bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel langs elektronische weg ter inzage te leggen in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BpBG2010hz26-on01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie; 2. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen en de stukken ter inzage te leggen nadat de planschade overeenkomst door aanvrager zijn ondertekend; 3. in te stemmen met de MER-beoordelingsnotitie en daarmee te besluiten voor deze ontwikkeling geen milieueffectrapport (MER) op te stellen; 4. als er geen zienswijzen op het plan worden ingebracht en geen ambtelijke wijzigingen noodzakelijk zijn, het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

Genomen besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:
Conform besloten

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan ingediend om twee extra woningen op te richten op perceel Weereweg 104 in Lutjewinkel. Stedenbouwkundig is deze ontwikkeling positief ontvangen, omdat er een schuur wordt gesloopt en omdat de woning aansluiten op het bestaande lint. In het bestemmingsplan is voor deze ontwikkeling geen mogelijkheid opgenomen, zodat er een bestemmingsplan opgesteld moet worden om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is klaar en kan ter inzage worden gelegd.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

- bescheiden toevoegen van woningen in kleine dorpskernen. In dit geval Lutjewinkel.
- Ruimtelijke verbetering ter plaatse

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 1.1 Ontwikkeling is passend binnen kaders Omgevingsvisie Hollands Kroon

Door de sloop van een voormalige agrarische schuur en de bouw van twee woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Daarnaast wordt woningbouw toegevoegd aan een kleine dorpskern.

Ad 1.2 Ontwikkeling is in strijd met geldende bestemmingsplan

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied voormalig gemeente Niedorp". Om twee extra woningen mogelijk te maken, is een procedure tot wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Ad 1.3 Ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening

Door de initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De twee extra woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en door de sloop van een voormalige agrarische schuur wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan.

Ad 2 Geen exploitatieovereenkomst

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. De planvoorschriften hebben ook effect op de verkoopwaarde van een onroerende zaak. Door een 'nieuwe' planologische maatregel kunnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een onroerende zaak in negatieve zin worden beïnvloed. Ook planologische ontwikkelingen in de nabijheid van een onroerende

zaak kunnen de waarde daarvan beïnvloeden. In die gevallen kan sprake zijn van planschade. Het kostenverhaal is met het sluiten van een anterieure overeenkomst verzekerd. De overeenkomst is aan de initiatiefnemer toegestuurd en inmiddels getekend.

Ad 3 Een MER-procedure is niet noodzakelijk

Daarnaast blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan dat er geen milieu-hygiënische beperkingen bestaan en dat het een te kleine ruimtelijke ingreep is waarvoor geen MER-procedure dient te worden doorlopen.

Ad 4 Het plan hoeft niet opnieuw naar uw college als er geen zienswijzen worden ingediend

Nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen moet het nog worden vastgesteld. Als er geen zienswijzen worden ingediend en geen ambtshalve wijzigingen gewenst zijn, zal exact hetzelfde plan aan uw college worden voorgelegd als nu. Om de initiatiefnemer sneller van dienst te zijn en bestuurlijke lasten te verminderen kan het besluit tot vrijgeven van het ontwerpplan worden beschouwd als het besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan. Als er zienswijzen worden ingediend of ambtshalve wijzigingen gewenst zijn wordt het besluit tot vaststelling aan uw college voorgelegd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

N.v.t.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten. Alleen legesopbrengsten die in de legesverordening zijn opgenomen.
Dekking binnen begroting	Programma: Niet van toepassing Cluster: Niet van toepassing
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Communicatie

De ter inzagelegging wordt gecommuniceerd met initiatiefnemer en wordt bekend gemaakt in ons digitale gemeentebblad, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er overleg is geweest met omwonenden en dat zij geen bezwaren hadden tegen de beoogde ontwikkeling.

Bijlagen	
1.	ontwerpbestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel (toelichting);
2.	ontwerpbestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel (regels)
3.	ontwerpbestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel (verbeelding)