

Besluit raad

Nummer

C.12

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
22 mei 2025	22 april 2025

Onderwerp
Bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel

Kern van het voorstel
Initiatiefnemer heeft een bestemmingsplan ingediend om 2 extra woningen op te richten op het perceel Weereweg 104 in Lutjewinkel. Stedenbouwkundig sluit deze ontwikkeling aan bij het bestaande lint. Om het plan mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 november 2023 ter inzage gelegen en binnen deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Hierna zijn initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen met elkaar in gesprek gegaan om tot een andere indeling te komen. Om partijen de gelegenheid te geven tot overeenstemming te komen heeft de procedure langer geduurd dan normaal. Overleg heeft niet geleid tot volledige overeenstemming tussen de partijen.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: 1. de Nota beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel vast te stellen; 2. het bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel, conform de Nota beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen, gewijzigd vast te stellen; 3. te bepalen dat dit bestemmingsplan langs elektronische weg is vastgelegd in het GML-bestand NL.IMRO.1911.BPBG2010hz046-va01 en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;

4. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Wettelijke grondslag

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd dat de gemeenteraad beslist over de vaststelling van een bestemmingsplan. De Wro is op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet nog van toepassing.

De gemeenteraad besluit: conform besloten

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 22 mei 2025



Griffier
Sjaak Vriend
23-05-2025

Burgemeester



A. van Dam (Rian)
23-05-2025

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan ingediend om 2 extra woningen op te richten op het perceel Weereweg 104 in Lutjewinkel. Stedenbouwkundig sluit deze ontwikkeling aan bij het bestaande lint. In het bestemmingsplan was geen mogelijkheid voor deze ontwikkeling opgenomen. Voor de ontwikkeling is daarom een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

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

Motivering per voorgesteld besluit

Ad 2.1 Ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Omgevingsvisie en de Woonvisie 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. Op een kwalitatieve, verantwoorde manier woningen toevoegen is het uitgangspunt van de Woonvisie.

Ad 2.2 Ontwikkeling is in strijd met het 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 Wro noodzakelijk. Omdat het plan van voor 1 januari 2024 is, wordt deze nog afgehandeld onder het oude recht van de Wro.

Ad 2.3 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. Het bestemmingsplan heeft vanaf 9 november 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op privacy, waarbij de indieners aangeven dat de belangen van burens niet voldoende afgewogen zijn en mogelijke verkeershinder.

Wij hebben verzocht aan de initiatiefnemer om met de indieners van de zienswijzen het gesprek aan te gaan. Inmiddels zijn er meerdere gesprekken geweest. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer aangegeven het bouwplan 3 meter te willen opschuiven van de zijdelingse perceelsgrens, zodat er minder overlast van de nieuwe ontwikkeling te verwachten is voor de burens. Initiatiefnemer heeft aangeboden een erfafscheiding op de erfgrs te willen plaatsen om meer privacy te garanderen. De bebouwingsvrije zone van 3 meter wordt ook vastgelegd in het bestemmingsplan zodat voor nu en in de toekomst de afspraken met de burens vastliggen.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde Nota beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel. Samenvattend zijn wij van mening dat met de wijzigingen grotendeels tegemoet wordt gekomen aan de zienswijzen van de directe burens en daarmee een beter plan voorligt dan in de ontwerpfase.

Ad 4. Met initiatiefnemer(s) is een anterieure overeenkomst afgesloten

Een bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor alle onroerende zaken binnen een plangebied. 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.

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten dat die eventuele schade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt. Er hoeft om deze reden geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet

ruimtelijke ordening te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal met het sluiten van een anterieure overeenkomst is verzekerd.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)

Tegen het besluit van de gemeenteraad is beroep mogelijk als een belanghebbende een zienswijze heeft ingediend of verschoonbaar niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Beroep is mogelijk voor belanghebbenden als bij de vaststelling wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden aangebracht. Echter het arrest van Aarhus heeft daar op 14 januari 2021 verandering in gebracht. Bij ontwikkelingen met milieuaspecten (zoals bij bestemmingsplannen altijd het geval is) kan men ook na vaststelling nog beroep indienen.

Alternatieven (incl. argumenten)

N.v.t.

Financiële gevolgen

Opbrengsten	Leges conform legesverordening
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel: n.v.t.
Fiscale gevolgen	Niet van toepassing.

Toelichting: Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening geborgd.

Communicatie

Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad, Staatscourant en het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl.

De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen krijgen het besluit en de Nota zienswijzen en wijzigingen toegestuurd en worden op de hoogte gehouden van het verdere verloop van de procedure.

Bijlagen

1. Nota beantwoording Zienswijzen en Wijzigingen bestemmingsplan Weereweg 104 Lutjewinkel
2. Toelichting bestemmingsplan Weereweg 104
3. Regels bestemmingsplan Weereweg 104
4. Verbeelding ontwerp bestemmingsplan Weereweg 104
5. Nieuwe verbeelding Bestemmingsplan Weereweg 104 (inclusief 3 meter extra buffer)
6. Bezonningsdiagram voor en na verplaatsing 3 meter