

Voorstel raad

Nummer

C.9

Portefeuillehouder

M. Versteeg

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
19 juni 2025	20 mei 2025

Onderwerp
Bindend advies realiseren woning Mientweg 70 Lutjewinkel

Kern van het voorstel
In 2024 is een positief principebesluit afgegeven voor het realiseren van een levensloopbestendige woning op Mientweg 70 in Lutjewinkel. Om dit planologisch mogelijk te maken is een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) noodzakelijk. Hoewel het omgevingsplan geen extra woning toestaat, acht het college het ruimtelijk aanvaardbaar om op het (ruime) perceel een extra woning te realiseren. Daarom is het voorstel aan uw raad om een positief bindend advies te geven voor dit initiatief.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders besluit de gemeenteraad voor te stellen: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van een levensloopbestendige woning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Niedorp, sectie B, nummer 883, naast Mientweg 70 in Lutjewinkel, door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Wettelijke grondslag
• Artikel 16.15 lid b sub 1 Omgevingswet; • de lijst voor bindend advies vastgesteld door uw raad. In dit geval is sprake van categorie d woningbouwprojecten zoals opgenomen in de lijst voor bindend advies.

De gemeenteraad besluit:

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 19 juni 2025

Griffier

Burgemeester

Aanleiding

Initiatiefnemers willen aan de Mientweg 70 in Lutjewinkel een levensloopbestendige woning realiseren. Dit bouwplan is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan waarin de bestemming 'Wonen' al maximaal is benut met zes wooneenheden. Dit betekent dat de bouw van een extra woning niet in het bestaande omgevingsplan past. Om medewerking aan het plan te verlenen, kan het college een omgevingsvergunning verstrekken via een Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA). Deze procedure is nodig om af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan en het bouwen van de woning mogelijk te maken. Voor dit soort gevallen is bindend advies van de gemeenteraad vereist.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect

Met dit plan wordt op een kleinschalige en zorgvuldige manier bijgedragen aan de uitbreiding van de woningmogelijkheden in de gemeente Hollands Kroon:

- Het toevoegen van een levensloopbestendige woning ondersteunt de gemeentelijke woonopgave.
- Dit draagt bij aan een diverser woningaanbod en biedt een oplossing voor de behoefte aan geschikte woningen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.
- De ontwikkeling sluit goed aan bij de bestaande woonomgeving en zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de leefbaarheid van de buurt.

Motivering per voorgesteld besluit

Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan

Deze aanvraag is in eerste instantie behandeld als principeverzoek. Op het principeverzoek is positief besloten in 2024.

Het plan voor de realisatie van de woning is wel in strijd met de geldende regels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, specifiek het 'Bestemmingsplan Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. Het

bestemmingsplan voorziet in een maximaal aantal van zes wooneenheden op het perceel, en dit aantal is al gerealiseerd. De toevoeging van een extra woning is daardoor formeel niet toegestaan binnen de huidige planologische kaders.

Toch is het college bereid het verzoek te honoreren om een levensloopbestendige woning te realiseren. Hoewel het omgevingsplan geen extra woning toestaat, acht het college het ruimtelijk aanvaardbaar om op het (ruime) perceel een extra woning te realiseren. Het college ziet dit plan als een kans om de beschikbare ruimte efficiënter te benutten. Bovendien sluit het initiatief goed aan bij de gemeentelijke woonvisie, waarin wordt ingezet op het toevoegen van meer woningen op bestaande kavels. Dit initiatief vormt hiervan een passend voorbeeld.

Het is noodzakelijk om hiervoor af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan worden gerealiseerd door middel van een BOPA.

De gemeenteraad heeft bepaald dat in gevallen als deze participatie verplicht is. Aan die verplichting is voldaan in bijlage 2.

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Uit de ingediende onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving blijkt dat het plan voldoet aan dit vereiste en dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De voorgestelde ontwikkeling van de levensloopbestendige woning is zorgvuldig afgestemd op de bestaande omgeving, waarbij rekening is gehouden met de ruimtelijke inpassing en de functionele waarde van het perceel. Voor de meer uitgebreide inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttelingen en risico's (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Alternatieven (incl. argumenten)

Niet van toepassing.

Financiële gevolgen

Kosten/opbrengsten

Geen kosten en geen opbrengsten.

Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting:	

Communicatie

De initiatiefnemer heeft direct omwonenden betrokken bij het initiatief. Het korte verslag van deze participatie vindt u in bijlage 2.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing BOPA
2. Kort verslag participatie