

Raadsvoorstel

Tabel registratiegegevens

Registratienummer	25.0008937
Zaaknummer	Z25001805
Datum oordeelsvormende raadsvergadering	11 september 2025
Datum besluitvormende raadsvergadering	25 september 2025
Van afdeling	Ruimte & Ondernemen
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Lutkedijk 9a
Portefeuillehouder	wethouder H.P.J.M. ter Veen

Samenvatting

Het bestemmingsplan Lutkedijk 9a voorziet in de realisatie van een woonbestemming op een voormalige agrarische glastuinbouwlocatie. Het plan maakt de realisatie mogelijk van twee nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning tot een reguliere woning.

Inleiding

Het bestemmingsplan Lutkedijk 9a voorziet in de realisatie van een woonbestemming op een voormalige agrarische glastuinbouwlocatie. Het plan maakt de realisatie mogelijk van twee nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning tot een reguliere woning. Het overige van het plangebied zal de bestemming "Agrarisch" houden. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure gestart.

Raadsvoorstel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ingediend, maar deze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Het bestemmingsplan is vertraagd, doordat initiatiefnemer afspraken moest maken met eigenaren van agrarische percelen over de spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen. Nu dat is gedaan, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen voor bestemmingsplan Lutkedijk 9a;
2. Het bestemmingsplan Lutkedijk 9a met digitale planidentificatie NL.IMRO.0432.BPLutkedijk9a-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

1. Zienswijze is beantwoord

Er is één zienswijze over het plan ingediend. De zienswijze is beantwoord in de nota van zienswijzen. Volgens de zienswijze moet het perceel agrarisch blijven. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan. Het plan geeft een nieuwe, passende invulling aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie door het oude kassencomplex te slopen en hier twee woningen toe te voegen. De herontwikkeling sluit aan op de karakteristiek en de sfeer van de Lutkedijk.

2. Ruimtelijk aanvaardbaar

Het voornemen is om het plangebied te transformeren ten behoeve van woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling voorziet concreet in de sloop van de in het plangebied aanwezige bebouwing, betreffende een kassencomplex en de realisatie van twee grondgebonden woningen. In het bestemmingsplan zijn alle relevante belangen afgewogen. De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar.

De herontwikkeling sluit aan op de karakteristiek en de sfeer van de Lutkedijk. De nieuwe ontwikkeling zal zich voegen naar het karakter van de plek: kleinschalig, groen en streekeigen. Er liggen kansen voor het realiseren van een meer landschappelijk passende overgang tussen het open landschap en de bebouwing, door het omzomen van het erf met erfbeplanting. De ruimtelijke kwaliteit is in de regels geborgd met een ruimtelijk kwaliteitsplan.

De nieuwe woonpercelen liggen binnen de spuitzone voor gewasbeschermingsmiddelen van omliggende agrarische percelen. De initiatiefnemer heeft met omliggende eigenaren afspraken gemaakt over de spuitzonering, zodat mogelijke aantasting van de gezondheid wordt voorkomen.

Raadsvoorstel

3. Kostenverhaal verzekerd

De gemeente heeft kosten in rekening gebracht voor de behandeling van het plan. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is dan ook verzekerd. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

1. Zienswijze

Er is één zienswijze binnen gekomen. Deze is verwerkt in een nota zienswijze en er is geen aanleiding tot een aanpassing van het bestaande plan. Niet ondenkbaar is dat deze omwonenden in beroep gaan tegen het bestemmingsplan.

Beoogd maatschappelijk effect

Verbetering ruimtelijke kwaliteit (Toekomstvisie: ambitie Aantrekkelijk landschap).

Wettelijk kader

Het ontwerp bestemmingsplan is eind 2023 ter inzage gelegd en valt daarom nog onder de Wet ruimtelijke ordening.

Participatie

Omwonenden zijn meegenomen in het proces. Met enkele omwonenden is een overeenkomst gesloten over het gebruik van agrarische percelen, omdat de nieuwe woningen zich bevinden binnen de spuitzone van deze agrarische percelen.

Communicatie

Het besluit wordt gepubliceerd in De Kogge en op officiële bekendmakingen.nl. Vervolgens ligt het bestemmingsplan ter inzake in het gemeentehuis en <http://www.regelsopdekaart.nl>.

Financiën

Kostenverhaal via leges. De gemeente heeft een overeenkomst met initiatiefnemers gesloten om eventuele planschade te kunnen verhalen.

Uitvoering

Na publicatie is er een beroepstermijn van 6 weken.

Bijlagen

Bestemmingsplan Lutkedijk 9a:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding
- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Aanvullend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Stikstofberekening
- Bijlage 5: Quickscan ecologie
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Nota van zienswijzen
- Bijlage bij regels: Ruimtelijk kwaliteitsplan

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Opmeer,

gelet op art. 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 8 jul. 2025,

gehoord de behandeling in de oordeelsvormende raadsvergadering van 11 sep. 2025;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen voor bestemmingsplan Lutkedijk 9a;
2. Het bestemmingsplan Lutkedijk 9a met digitale planidentificatie NL.IMRO.0432.BPLutkedijk9a-VA01 vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Besloten in de raadsvergadering van 25 september 2025.

L. Gijben
griffier

H.M. Wiersema
voorzitter