Besluit raad

Nummer
C 9
Portefeuillehouder
M.C.Th. Scholten

Contact en vragen via
Technischevragen@hollandskroon.nl

Datum raadsvergadering	Datum B&W-besluit
8 oktober 2026	15 september 2026

Onderwerp
Bindend advies naast Mientweg 25 Lutjewinkel

Kern van het voorstel
Aanvrager wil twee woningen toevoegen naast de bestaande stolp op het perceel Mientweg 25 in Lutjewinkel. Daarnaast wordt de bestaande stolp gerenoveerd. Voor het toevoegen van twee woningen is een omgevingsvergunning aangevraagd. Hierop is de lijst van categorieën voor bindend advies, vastgesteld door uw raad, van toepassing.

Voorgesteld besluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor: een positief bindend advies te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van twee woningen naast het perceel Mientweg 25 in Lutjewinkel, met als voorwaarde dat de bestaande stolp wordt gerenoveerd.

Wettelijke grondslag
Artikel 16.15 lid b sub 1 Omgevingswet en 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: conform besloten
Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2026. Griffier  Burgemeester  Sjaak Vriend 10-10-2026 A. van Dam (Rian) 10-10-2026

Aanleiding
Op de planlocatie Mientweg 25 te Lutjewinkel staat een stolpboerderij. Aan de noordoostzijde van de stolp ligt een grasperceel met een agrarische bestemming. Aanvrager heeft een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee woningen op het grasperceel aansluitend aan de Mientweg. Ook wordt de bestaande stolp gerenoveerd.

Beoogd bestuurlijk/maatschappelijk doel/effect
- Kwalitatief hoogwaardig wonen en leven - Een gezonde woningvoorraad - Invulling geven aan de Woonvisie - Behoud van karakteristieke panden

Motivering per voorgesteld besluit
Plan past niet in tijdelijk omgevingsplan Het plan past niet binnen het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan; het bestemmingsplan Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel (vanaf 1 januari 2024 maken alle bestemmingsplannen onderdeel uit van het tijdelijk omgevingsplan). De gronden van het betreffende perceel hebben in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Waarde – Archeologie 4’. De nieuwe woningen komen naast de bestaande stolp. Er is geen bouwvlak aanwezig op deze gronden. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan omdat de gronden gebruik gaan worden voor ‘wonen’ en de bouw van woningen op dit moment niet is toegestaan. Het toevoegen van een tweetal woningen op deze locatie vormt een logische inbreidingslocatie binnen de kern van Lutjewinkel en sluit aan op de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. De woningen worden ontsloten op de Mientweg. Binnen het provinciale beleid bestaat ruimte om juist op locaties die

direct aansluiten op de dorpskern een woonfunctie toe te staan, waardoor deze transformatie past binnen de gestelde kaders. Uit de ruimtelijke onderbouwing (Goflo) blijkt bovendien dat het plan geen aantasting betekent aan de aanwezige ruimtelijke, landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. De woningen worden goed ingepast wat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de karakteristieke structuur van het bestaande straatbeeld te goede komt. Tegelijkertijd levert de ontwikkeling een waardevolle bijdrage aan de lokale woningbouwopgave, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke of landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Daarnaast achten wij de ontwikkeling ruimtelijke aanvaardbaar vanwege de renovatie en instandhouding van de aanwezige stolp.

In de Ruimtelijke Onderbouwing is onderzocht of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op nabijgelegen agrarische percelen, en of de belangen van de agrariër voldoende worden geborgd. Uit het voor dit initiatief opgestelde locatiespecifieke onderzoek, onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat ter plaatse een verantwoorde situering kan worden gerealiseerd.



Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (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 er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen en risico's (incl. argumenten)
We maken een koppeling tussen het toevoegen van de woning en de renovatie van de stolp, door de renovatie als voorwaarde te stellen voor het mogelijk maken van de extra woningen. Handhaving van deze voorwaarde kan lastig blijken. Om dit risico te verkleinen leggen we deze koppeling vast in zowel het bindend advies, de vergunning, als in de anterieure overeenkomst.

Alternatieven (incl. argumenten)
Als alternatief kunnen we de ontwikkeling van de twee woningen loskoppelen van de renovatie van de stolp en dit niet als voorwaarde opnemen, mochten we de realisatie van de woningen los van de stolp als een wenselijke ontwikkeling zien. We kiezen er bewust voor om niet voor dit alternatief te gaan, omdat we willen voorkomen dat er sprake is van een verwaarloosde stolp naast de twee nieuw te realiseren woningen. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

Financiële gevolgen	
Kosten/opbrengsten	Geen kosten en geen opbrengsten.
Dekking binnen begroting	Programma: Cluster:
Geen dekking binnen begroting	Dekkingsvoorstel:
Fiscale gevolgen	
Toelichting: de ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Voor eventuele nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten met de aanvrager.	

Communicatie
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om aan te geven of de aanvrager aan participatie heeft gedaan en zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn. Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. Daar is één uitzondering op. De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet). De initiatiefnemer geeft aan het plan met direct omwonenden te hebben besproken. Dit is toegelicht in de GOFLO.

Bijlagen
1. GoFlo (ruimtelijke onderbouwing)

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 10-10-2026 11:53 CEST
Document ID:
e7e7ae6d-a563-45c9-8258-a8de9cbda30e