

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/074599

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Wijzigingsbesluit bestemmingsplan Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk

Collegedatum: 28 oktober 2025

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan "Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk" gewijzigd vast te stellen.
2. Het besluit tot wijziging te verwerken in het op 16 maart 2023 vastgestelde bestemmingsplan "Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk".

Aanleiding

Op 2 maart 2023 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk vastgesteld. Vervolgens heeft het bestemmingsplan 6 weken voor beroep ter inzage gelegen. Er is door twee bezwaarmakers beroep ingesteld bij de Raad van State.

Verzoek om voorlopige voorziening

Door de bezwaarmakers is ook een verzoek om voorlopige voorziening op het bestemmingsplan ingediend bij de Raad van State. Concreet betekent dit dat de bezwaarmakers verzoeken om het bestemmingsplan buiten werking te stellen, totdat er inhoudelijk uitspraak is gedaan over het bestemmingsplan (de bodemprocedure).

Uitspraak voorlopige voorziening

Afgelopen augustus heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan over het verzoek om voorlopige voorziening. De voorlopige voorziening is toegekend. Dit betekent dat het bestemmingsplan voorlopig buiten werking is gesteld, in afwachting van uitspraak in de bodemprocedure.

De belangrijkste argumenten voor het toewijzen van de voorlopige voorziening door de voorzieningenrechter zijn de volgende:

- De bezonningsstudie houdt onvoldoende rekening met de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. Er is uitgegaan van een bouwhoogte van maximaal 3 meter, terwijl het bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken tot 5,5 meter toestaat.
- Er is onvoldoende onderbouwd waarom de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan en de vergunningvrije bouwmogelijkheden niet leiden tot een onevenredige aantasting van het uitzicht van de bezwaarmaker.

Naar aanleiding van deze uitspraak dient de gemeenteraad een belangenafweging te maken. Aan de ene kant zijn er de bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan.

Aan de andere kant zijn er de gevolgen voor het zonlicht en het uitzicht van de burens. De raad moet deze belangen goed tegen elkaar afwegen.

Zie voor deze belangenafweging punt 1.1 en 1.2 van de argumenten.

Herstelbesluit

Het is in deze fase nog mogelijk om het bestemmingsplan met een herstelbesluit aan te passen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
16-03-2023	Besluit om het bestemmingsplan vast te stellen (Z/22/074599 met dossiernummer 4428).

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan op enkele punten wijzigen, waarmee de mogelijke overlast richting bezwaarmaker zoveel mogelijk beperkt wordt en de kans op een onherroepelijk bestemmingsplan wordt vergroot.

Argumenten

1.1 Door de planregels beperkt te wijzigen wordt de belemmering van het uitzicht zoveel mogelijk beperkt.

Gelet op de uitspraak van de voorzieningenrechter is het in dit geval wenselijk om de bouwregels in het bestemmingsplan wat in te perken. Hiermee wordt de overlast die de bezwaarmakers verwachten zoveel mogelijk beperkt. Met dit herstelbesluit wordt het plan op de volgende punten gewijzigd:

- De regel voor bijbehorende bouwwerken binnen de woonbestemming wordt voor wat betreft de maximale hoogte teruggebracht van 5,5 naar 3 meter.
- De maximale hoogte van erfafscheidingen binnen de woonbestemming wordt teruggebracht van 3 naar 2 meter.
- De mogelijkheid voor (vergunningvrije) bouwwerken wordt uitgesloten op een strook van 2 meter in het westelijke deel van het plangebied.
- De aangepaste bezonningstudie is bijgevoegd.

Ook met de gewijzigde planregels wordt het uitzicht iets minder dan nu. Dat komt doordat er gebouwd wordt dicht bij bestaande woningen. Toch hebben mensen geen recht op vrij uitzicht. Met de nieuwe regels proberen we het verlies van uitzicht zo klein mogelijk te maken.

Volgens landelijke regels mag een erfafscheiding meestal 2 meter hoog zijn, en bijgebouwen nabij de erfgrens 3 meter. In dit plan is ook een strook van 2 meter opgenomen waar bijbehorende bouwwerken helemaal niet mogen. Zo beperken we het verlies van uitzicht nog verder. Dit om te voorkomen dat er sprake is van onevenredige belemmering van het uitzicht van de woning aan de Oude Koningstraat 7.

1.2 Uit de bezonningstudie blijkt dat er geen sprake is van onevenredige schaduwwerking als gevolg van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft een bezonningstudie aangeleverd. Daarin is gekeken naar de maximale bouw mogelijkheden volgens het aan te passen bestemmingsplan. Uit de studie blijkt dat er genoeg daglicht in de naastgelegen woning blijft komen. Er is dus geen sprake van een onevenredige vermindering van daglicht.

1.3 *Door het plan op deze punten aan te passen wordt de kans op een onherroepelijk bestemmingsplan vergroot.*

In de uitspraak van de voorzieningenrechter is beargumenteerd op grond waarvan de voorlopige voorziening is toegekend. Deze aspecten zijn inhoudelijk ook van toepassing op de bodemprocedure. Door het plan beperkt te wijzigen is de kans op een positieve uitkomst in de bodemprocedure bij de Raad van State groter.

Tegenargumenten en risico's

1.1 *Het wijzigingsbesluit staat open voor beroep.*

Dit is het gebruikelijke juridische procedurerisico.

Financiële gevolgen

De initiatiefnemer heeft leges betaald voor de bestemmingsplanwijziging. Hier zijn geen kosten aan verbonden voor de gemeente.

Communicatie

Het gewijzigde bestemmingsplan wordt opnieuw ter inzage gelegd voor beroep. Dit wordt bekend gemaakt via het gemeenteblad en de Maas en Waler.

Inwonersparticipatie

In het kader van de bestemmingsplanwijziging is participatie toegepast.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het gewijzigde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd.

Bijlagen:

1. Wijzigingsbesluit Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk
2. Uitspraak voorlopige voorziening
3. Toelichting en regels Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk
4. Verbeelding Oude Koningstraat naast 9 Puiflijk
5. Bijlagen bij de regels
 - a. Staat van bedrijfsactiviteiten
 - b. Beleidsnotitie internetwinkels
6. Bijlagen bij de toelichting
 - a. Bodemonderzoek
 - b. Aanvullend bodemonderzoek
 - c. Bodemadvies ODRN
 - d. Watertoets
 - e. Bezonningsstudie
 - f. Zienswijzennota