

Beste griffie,

Tijdens de Oordeelsvormende Vergadering op 15 juni 2022 is er gesproken over het vaststellen van het bestemmingsplan Achterweg 17 te Groote Keeten. Na de eerste termijn aan de zijde van de Commissie is het agendapunt aangehouden. Onderstaand schriftelijk de antwoorden op de gestelde mondelinge vragen. Als bijlagen is de beantwoording opgenomen van de technische vragen van de PvdA Schagen en D66 Schagen.

Mondelinge vragen, gesteld tijdens de oordeelsvormende vergadering van 15-06-2022

Vraag/opmerking: Afwijken van de bestaande voorgevelrooilijn – waarom?

Antwoord: Zoals ook aangegeven in het antwoord op een schriftelijke vraag van de PvdA gaat het hier om een afwijkende kavel gelegen op een bijzondere locatie (kruispunt). De rooilijn van perceel 17a ligt in verband met de buiging van de weg ook al iets naar voren ten opzichte van 17b. De bouwmogelijkheid op het voorliggende perceel wordt geaccentueerd door de verspringing waarmee een logische beëindiging van de dwarsstraat ontstaat. En er een relatie wordt gelegd met de kleinschaliger bebouwing op vergelijkbare percelen langs dit lint zoals aan de overzijde. De nieuwbouw heeft hiermee aansluiting op het bebouwingsbeeld van het dorp.

Vraag/opmerking: er geldt een parkeernorm van 2.3. Door het plaatsen van een bijgebouw is parkeren aan achterzijde niet mogelijk. Waar wordt geparkeerd?

Antwoord: De constatering dat parkeren niet aan de achterzijde kan plaatsvinden door het bijgebouw is een terechte. Gekozen is voor parkeren aan de voorzijde (straatzijde). Door een 6 m brede inrit toe te passen ontstaat, in combinatie met de garage, voldoende ruimte voor het parkeren van 3 auto's op eigen terrein.

Vraag/opmerking: Afstand van 5 m tot de weg is te klein voor deze drukke weg

Antwoord: De afstandsmaat van 5 m wordt ook bij andere percelen gehanteerd. en liggen hieraan stedenbouwkundige argumenten ten grondslag.

Vraag/opmerking: Waarom niet in gesprek met burens gaan om compromis te bereiken

Antwoord: In aanvulling op het gegeven antwoord op de tweede schriftelijke vraag van de PvdA wordt het volgende opgemerkt. Door de initiatiefnemer is in samenspraak met gemeentelijke deskundigen gewerkt aan een bouwplan dat voldoet aan onze stedenbouwkundige en welstandseisen. In het samenspel tussen onze stedenbouwkundige en de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit is gekozen voor een andere voorgevelrooilijn dan op het naburige perceel. De zorgen van omwonenden zijn gehoord en daar is een reactie op gegeven. Uit de ingediende zienswijzen zijn geen dusdanig zwaarwegende én onderbouwde argumenten naar voren gekomen dat het bouwplan van de initiatiefnemer heroverwogen dient te worden. Het voorliggende bouwplan voldoet aan de geldende afspraken, eisen en stedenbouwkundige regelgeving. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de toetsing van het ingediende plan, mogelijke aanpassingen vallen onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer, net zoals het contact met de omwonenden. Het gemeentebestuur is groot voorstander van communicatie tussen de betrokkenen. In dat licht wijst het gemeentebestuur op de brief die de initiatiefnemer aan de directe omgeving en de gemeenteraad heeft gestuurd om uitleg te geven over het voorgenomen gebruik van de te bouwen woning als familiewoning, het verzuimen van het eerder contact opnemen met de omwonenden, en het niet gebruiken van de woning als vakantiewoning voor de verhuur.

Vraag/opmerking: Hoe voorkomt de gemeente dat woonhuizen recreatief worden gebruikt?

Antwoord: Als ons signalen bereiken dat woningen niet overeenkomstig de bestemming worden gebruikt zal hiertegen handhavend worden opgetreden. In artikel 4.4 van de planregels is opgenomen, dat het niet is toegestaan om de woning en/of bijgebouwen als recreatiewoning te verhuren. Dit neemt niet weg, dat medegebruik van de woning als bed & breakfast wel is toegestaan. Dit is in overeenstemming met het Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche waarbij de regels voor de bestemming "Wonen" zijn verruimd om dergelijk gebruik mogelijk te maken.

Vraag/opmerking: Waarom neemt de gemeente niet het voortouw in het participatietraject als er sprake is van zienswijzen?

Het organiseren van participatie is geen gemeentelijke verantwoordelijkheid en kan ook niet worden afgedwongen. Het gemeentebestuur is tegelijkertijd een voorstander van participatie mocht de noodzaak daarvan worden ingezien. In voorliggend geval zijn er verschillende zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de stedenbouwkundige inpassing van de woning. Rekenschap nemend van het advies van de stedenbouwkundige, van de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit en de ingediende aanvraag omgevingsvergunning/bouwtekening ziet het gemeentebestuur, in tegenstelling tot enkele ingediende zienswijzen, een passend plan. Het gemeentebestuur heeft inhoudelijk gereageerd op de zienswijzen en toegelicht waarom zij tot dit besluit is gekomen. Uitgangspunt is dat het gemeentebestuur op basis van alle beschikbare informatie zelf een oordeel vormt over de passendheid van een beoogde ontwikkeling.

Een participatietraject zal in voorliggend geval moeten leiden tot (ten hoogste) meer begrip. Het gemeentebestuur vindt dit de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het gemeentebestuur heeft er kennis van genomen dat de initiatiefnemer de directe omgeving en de gemeenteraad per brief uitleg heeft gegeven over het voorgenomen gebruik van de te bouwen woning als familiewoning. Ook uit de ingediende aanvraag omgevingsvergunning/bouwtekening blijkt dat de initiatiefnemer een familiewoning wil bouwen, zodat er geen aanleiding is om te verwachten dat gebruik van de woning niet overeenkomstig de bestemming zal zijn.

Vraag/opmerking: Is voor de naastgelegen woning ook van de voorgevelrooilijn afgeweken?

Antwoord: ja, zie het antwoord op de 1e schriftelijke vraag van de PvdA. Het naastgelegen perceel 17a kende in het verleden een bouwrecht waar door de perceeleigenaar jarenlang geen gebruik van was gemaakt. Middels een omgevingsvergunning (vastgesteld 2020-06-19) is hier weer een bouwmogelijkheid gegeven. Deze rooilijn ligt in verband met de buiging van de weg ook al iets naar voren ten opzichte van 17b.

Vraag/opmerking: Kan de woning – eventueel na aankoop van achtergelegen grond - meer naar achteren worden gebouwd?

Antwoord: De achtergelegen grond is in eigendom van de gemeente. De afweging om hiervan een gedeelte te verkopen kan pas worden gemaakt nadat inzichtelijk is gemaakt welke belangen hier spelen om te voorkomen dat ongewenste bevoordeling plaats vindt (Didam-arrest).

Vraag/opmerking: Wordt op zelfbewoningsplicht gehandhaafd?

Antwoord: De gemeente kent nog geen regelgeving als het gaat om zelfbewoning. Tegen permanente bewoning door een derde bestaat overigens geen bezwaar.

Vraag/opmerking: De coördinatieregeling heeft niet tot een snelle procedure geleid

Antwoord: Snelheid is weliswaar een bijkomend effect van het volgen van deze procedure, maar niet het belangrijkste element om deze weg te volgen. Een belangrijk voordeel is gelegen in het feit dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning slechts één beroepsgang kennen. Dit zorgt er voor dat de ambtelijke organisatie niet onevenredig wordt belast. De doorlooptijd van dit dossier is overigens ernstig vertraagd door de jurisprudentie rond de PAS-beoordelingen en de onduidelijkheid over hoe dan wel om te gaan met bouwplannen in relatie tot de stikstofproblematiek.