

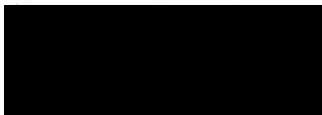


GEMEENTE
Schagen

27-7-2022

Document verzonden.

Fa. J.M.A. Dekker/AMB Advies



Bezoekadres

Laan 19, 1741 EA Schagen

Postadres

Postbus 8, 1740 AA Schagen

Tel. (0224) 210 400

Fax (0224) 210 455

postbus8@schagen.nl

www.schagen.nl

@SchagenGemeente

Gemeente Schagen

KVK 56838328

Bank NL72BNGH0285156748

BIC-code BNGHNL2G

Datum 26 juli 2022
Ons kenmerk C-21-0002
Contact [redacted] w [redacted] s en/of met mevrouw [redacted] n [redacted] b [redacted] 0)
Onderwerp reactie op concept aanvraag, zaaknummer C-21-0002
Bijlagen -
Afschrift -

Geachte mevrouw [redacted] n [redacted],

Op 4 januari 2021 hebben wij een conceptaanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van woningen op het perceel Grote Sloot tussen 392 en 396, 1751 LL in Schagerbrug. Deze aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer C-21-0002. Vervolgens heeft u op 16 november 2021 een reactie gehad op uw conceptaanvraag van het college van B&W. U ontvangt deze brief omdat er recentelijk ontwikkelingen zijn geweest die invloed hebben op uw plan. Met deze brief informeren wij u over deze ontwikkelingen, de invloed die deze ontwikkelingen hebben op uw plan en de vervolgstappen die u kunt ondernemen.

Toelichting

Er is bij de gemeente Schagen door een initiatiefnemer een conceptaanvraag ingediend met het verzoek tot woningbouw op het perceel aansluitend aan uw woningbouw plannen (kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B nummer 1203). Het college van B&W heeft besloten, dat de percelen kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B nummer 1203, 853 en 854 als één projectgebied voor woningbouw moet worden beschouwd. Dit omvat de percelen die betrokken zijn bij uw plan ontwikkeling en het naastgelegen perceel. De percelen moeten gezamenlijk als één projectgebied worden beschouwd en afspraken hierover moeten in één contract worden opgenomen in verband met de volgende onderwerpen:

- de ruimtelijke inpasbaarheid
- het stedenbouwkundig plan
- een goede ruimtelijke samenhang met de omgeving
- de parkeernorm
- de kaders zoals beschreven in de Lior en de Omgevingsvisie gemeente Schagen
- de inrichting van de openbare ruimte
- de eisen ten aanzien van natuur en milieu, watercompensatie en klimaatadaptatie
- de eisen ten aanzien van woning categorieën en de (gezamenlijke) ontsluiting.

De bovenplanse kosten en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (om bijvoorbeeld de aansluiting van het plangebied mogelijk te maken) worden berekend over het gehele plangebied en komen ten koste van de initiatiefnemers.

Prioritering van woningbouwinitiatieven

Onlangs heeft het college ingestemd met het prioriteren van nieuw op te pakken woningbouw initiatieven. Aan de hand van een aantal factoren (waaronder ambtelijke capaciteit, maatschappelijke opgaven en/of financiële aspecten) hebben wij een prioritering van de woningbouwplannen opgesteld. De hoogst scorende plannen worden als eerste opgepakt, daar maakt uw plan op dit moment geen onderdeel van uit (zie vervolprocedure). Deze zogenaamde prioriteringslijst is dynamisch. Er komen dagelijks nieuwe plannen bij en er gaan plannen van de lijst af. Dit kan betekenen dat een later ingediend plan eerder aan de beurt is. Wij betreuren dat het nodig is om te prioriteren en werken zo spoedig mogelijk toe naar een bezetting waarmee wij alle projecten weer direct kunnen oppakken.

U heeft via de email op 20 juli 2022 een verzoek ingediend tot overleg en u heeft daarbij een nieuw ontwerp toegevoegd. Vanwege bovenstaande ontwikkelingen nemen wij uw verzoek op dit moment niet in behandeling. Wij verzoeken u om in overleg met de initiatiefnemer van het andere perceel te komen met een integraal afgestemd plan. Het verzoek tot overleg en eventuele goedkeuring van het plan kunt u indienen via een ontwerpbestemmingsplan. In de volgende paragrafen is meer informatie gegeven over deze procedure.

Vervolprocedure

Voor het daadwerkelijk realiseren van uw initiatief moet een planologische procedure gevolgd worden. Dit is nodig, omdat uw (bouw)plan niet in het geldende bestemmingsplan past. U kunt alvast beginnen met de gezamenlijke ontwikkeling voor dit plan, maar uit de prioritering komt naar voren dat uw plan op dit moment nog niet aan de beurt is. Wij schatten in dat het oppakken van uw gezamenlijk initiatief minstens zes maanden gaat duren, nadat u het samen heeft ingediend. Wij informeren u zo goed als mogelijk over de laatste stand van zaken, in ieder geval elke drie maanden. Mocht uw plan in de tussentijd wel aan de beurt zijn, dan nemen wij zo spoedig mogelijk contact met u op.

Bestemmingsplan

Om aan uw plan definitief mee te werken adviseren wij een partiële herziening van het bestemmingsplan. U vraagt dit schriftelijk aan. Bij deze aanvraag voegt u een voorontwerpbestemmingsplan toe, waarbij rekening is gehouden met bovenstaande randvoorwaarden en afstemming met het naast gelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B nummer 1203). De afstemming is minimaal nodig op de volgende gebieden: de ruimtelijke inpasbaarheid, het stedenbouwkundig plan, een goede ruimtelijke samenhang met de omgeving, de parkeernorm, de kaders zoals beschreven in de Lior en de Omgevingsvisie gemeente Schagen, de inrichting van de openbare ruimte, eisen t.a.v. natuur en milieu, watercompensatie en klimaatadaptatie, de eisen t.a.v. woning categorieën en de (gezamenlijke) ontsluiting. Daarnaast blijven de eerdere eisen zoals aangegeven in de reactie op conceptaanvraag op 16 november 2021 bestaan. De kosten voor het (laten)opstellen van een bestemmingsplan zijn voor u. Wij raden u aan hiervoor een stedenbouwkundig bureau in te schakelen omdat het maken van een bestemmingsplan specialistisch werk is en aan allerlei (digitale) eisen moet voldoen.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan door ons akkoord is bevonden brengen wij dit in het vooroverleg met wettelijke overlegpartners (o.a. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de provincie). Vervolgens leggen wij het ontwerp zes weken ter visie waarbij er voor eenieder gelegenheid is om binnen die periode een zienswijze in te dienen. Daarna volgt de behandeling door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan treedt zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking.

De gehele procedure heeft een doorlooptijd van ca. 1 jaar vanaf de indiening van de aanvraag. Dit kan langer zijn en is afhankelijk op welk moment het bestemmingsplan in het bestuurlijk traject komt (vergaderrooster gemeenteraad) en of de gemeente op het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen ontvangt. In dat verband verzoeken wij u om uw plan voor de formele procedure met de omgeving te communiceren. Dit kan mogelijk zienswijzen voorkomen en daarmee heeft de procedure een snellere doorlooptijd.

Voor het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag brengen wij leges in rekening. Het geldende legestartief voor een bestemmingsplanherziening is € 8.530,80. Als er met u een anterieure overeenkomst wordt gesloten wordt dit bedrag niet als leges maar als plankosten in rekening gebracht.

Realiseren van de bebouwing

Voor het uitvoeren van de bouwactiviteiten is een omgevingsvergunning nodig. Indien u gekozen heeft voor een bestemmingsplan kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning normaliter pas worden gedaan nadat de bestemmingsplanherziening in werking is getreden. Niettemin is het ook mogelijk om de aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gelijktijdig in procedure te brengen. Dit heet een coördinatieprocedure en vraagt een apart raadsbesluit vooraf. Hiervoor dient bij de start van de bestemmingsplanprocedure een complete uitgewerkte aanvraag met bouwplan ingediend te worden. De geheven leges voor de conceptaanvraag worden op de leges die u voor de omgevingsvergunning moet betalen in mindering gebracht.

De Omgevingswet komt er aan!

Bovenstaande informatie is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten vervallen bij inwerkingtreding van de Omgevingswet. De verwachte inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet is 1 januari 2023.

De geldende bestemmingsplannen vervallen niet maar zijn (tijdelijk) onderdeel van het gemeentelijk omgevingsplan. De gemeente heeft tot 1 januari 2029 gelegenheid om een gemeentedekkend omgevingsplan vast te stellen. Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen er geen (wijzigingen van) bestemmingsplannen of wijzigingsplannen meer worden vastgesteld, tenzij het ontwerp van zo'n plan vóór die datum ter inzage is gelegd. Die plannen kunnen dus ook na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog worden vastgesteld via de procedure uit de Wro.

Wat betekent dit voor u?

- **Initiatief volgens bestaande wetgeving regelen via bestemmingsplan/wijzigingsplan**

Gelet op de behandeltijd en de voorbereiding van de besluitvorming raden wij u aan het voorontwerp van het bestemmingsplan/wijzigingsplan **minimaal 4 maanden** vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet bij de gemeente in te dienen. Bij een latere indiening bestaat het risico dat het plan niet tijdig ter inzage kan worden gelegd en dus volgens de nieuwe wetgeving moet worden afgehandeld.

- **Initiatief volgens bestaande wetgeving regelen via uitgebreide omgevingsvergunning**

De formele aanvraag voor de vergunning moet vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn ingediend. De aanvraag wordt dan nog volgens de procedure uit de Wabo afgehandeld.

- **Initiatief volgens nieuwe wetgeving regelen**

Er is voorlopig nog geen gemeentedekkend omgevingsplan en er zullen na inwerkingtreding van de Omgevingswet waarschijnlijk ook nog niet meteen wijzigingen op het tijdelijke deel van het omgevingsplan mogelijk zijn.

Als het kan zal uw initiatief dan worden geregeld via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Deze aanvraag kan na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend. Te zijner tijd zullen de bopa's in het nieuwe omgevingsplan worden verwerkt.

Overeenkomst

Een planologisch besluit kan leiden tot planschade voor anderen. Indien wij planschade moeten toewijzen gaan wij dit op u verhalen. Hiervoor sluiten wij voor de start van de formele procedure met u een planschadeovereenkomst. Ook kunnen in een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over de indiening en de realisatie van het plan en over het betalen van de kosten voor het ambtelijk begeleiden van het bestemmingsplan vanuit de gemeente Schagen.

Status van deze brief

Deze brief heeft een informerend karakter en is bedoeld om u een indicatie te geven van de haalbaarheid van uw initiatief. U kunt hiertegen geen bezwaar en beroep indienen. Als u een formeel besluit van ons wilt ontvangen, dan kunt u een officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning bij ons indienen via het omgevingsloket.nl.

Zoals is aangegeven hebben wij onvoldoende capaciteit om uw project per direct op te pakken. Er bestaat de mogelijkheid dat de procedure of aanvraag niet meer volgens het oude recht kan worden afgehandeld. Dit is in ieder geval niet meer mogelijk na 31 december 2022. Vanwege de veranderingen die de Omgevingswet met zich meebrengt, is het raadzaam contact met ons op te nemen op het moment dat uw initiatief aan de beurt is, zodat wij u op dat moment van de juiste informatie kunnen voorzien voor de verdere procedure.

Heeft u vragen?

Mocht u nog vragen hebben over uw initiatief of nadere uitleg willen over de prioritering, dan kunt u contact opnemen met [redacted] w [redacted] s [redacted] f [redacted] w [redacted] n [redacted] 0 [redacted]). De contactgegevens vindt u in de kop van deze brief.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

locogemeentesecretaris

burgemeester

De heer P. Jager

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Deze brief is digitaal ondertekend.