

Raadsvoorstel

Vergadering van Oordeelsvormende vergadering

Datum vergadering	8 juni 2021
Voorstel van	Peter Staal
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Jelle Beemsterboer
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Helmweg 10 te Grootte Keeten
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Vorig jaar heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Helmweg 10 te Grootte Keeten' ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een hotel met 60 kamers. Er zijn zienswijzen naar voren gebracht tegen dit plan. Deze zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording van zienswijzen, bestemmingsplan Helmweg 10 te Grootte Keeten'. De raad wordt voorgesteld om niet in te stemmen met de zienswijzen en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. Kennis te nemen van de uitslag van de enquête over draagvlak bewoners
2. Niet in te stemmen met de zienswijzen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan. Reden: de kosten zijn anderszins verzekerd doordat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer;
4. Het bestemmingsplan 'Helmweg 10 te Grootte Keeten' met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPCOOGHELMWEG10-VS01 ongewijzigd vast te stellen

Inleiding

De initiatiefnemer wil op de locatie Helmweg 10 in Callantsoog een hotel met 60 kamers realiseren. Omdat de bouw van een hotel in strijd is met de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. De bestemmingsplanprocedure is doorlopen en het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

Uw raad heeft in haar vergadering van 27 oktober 2020 besloten de besluitvorming over bestemmingsplan Helmweg 10 aan te houden en heeft daarbij het college gevraagd om te inventariseren hoe de bewoners over het plan voor de bouw van een hotel denken. In antwoord daarop hebben wij alle bewoners inclusief de bewoners van recreatiewoningen met een gedoogbeschikking binnen de bebouwde kom van Grootte Keeten daarom aangeschreven en de vraag voorgelegd of men voor of tegen de voorgenomen bouwplannen is. De uitkomst van deze inventarisatie is toegelicht onder kopje 'Maatschappelijk draagvlak'.

Door de wethouder is tijdens de raadsvergadering aangegeven dat wij bij de provincie zullen vragen of woningbouw op deze locatie haalbaar is. Tijdens eerste gesprekken met de provincie is ambtelijk aangegeven dat woningbouw op deze locatie moeilijk ligt aangezien het perceel Helmweg 10 is gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap. Los van het feit of woningbouw wel- of niet haalbaar is, kunnen wij als gemeente, aangezien wij geen eigenaar zijn van de grond niet afdwingen dat hier woningen moeten worden gebouwd. Wij oordelen alleen of een

initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De gesprekken met de provincie lopen nog. Zodra een reactie is ontvangen houden wij u hiervan op de hoogte.

Bij het vorige raadsvoorstel was als bijlage een memo gevoegd met daarin een aanvullende toelichting en uitleg hoe wij tot onze afweging zijn gekomen. Deze memo is nu integraal opgenomen in voorliggend voorstel.

Beoogd effect

De realisatie van een hotel met 60 kamers draagt bij aan de differentiatie van de huidige verblijfsaccommodaties en zorgt voor een aantrekkelijke locatie voor toeristen die bij uitstek de rust, ruimte en de kust opzoeken.

Kader

- Het vigerend bestemmingsplan voor het adres Helmweg 10 te Groote Keeten is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6'. Het oprichten van een hotel is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.
- Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen: Op grond van deze reisgids worden plannen op zichzelf stand beoordeeld met een positieve grondslag.
- Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord'. Het initiatief past goed in deze visie gelet de kleinschaligheid en doelgroep.

Argumentatie

Verbetering ruimtelijke kwaliteit

De thans geldende agrarische bestemming kan niet worden voortgezet bij gebrek aan bedrijfsopvolging. De boerderij met de twee bedrijfsgebouwen zijn verlaten en in vervallen staat en voor de beoogde ontwikkeling niet te hergebruiken. De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en een hotel bouwen. De oppervlakte aan bebouwing zal ten opzichte van de bestaande bebouwing niet toenemen. Het terrein zal in samenhang met de landelijke omgeving worden ontwikkeld. De nieuwe bebouwing met erf zal zich op stellen als een hernieuwd 'boerenerf' met een aansluitend groengebied met referenties naar het nollenlandschap zonder opgaande beplanting. Al met al zal de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving worden verbeterd.

Aanvulling recreatieve voorzieningen in de regio.

Het hotel wil een kwalitatieve en luxe uitstraling neerzetten en richt zich op toeristen die bij uitstek de rust, de ruimte en de kust opzoeken. Daarmee wil het hotel onderscheidend zijn in de markt. In Groote Keeten en in de omliggende strandzone liggen geen hotels die hiermee vergelijkbaar zijn. Deze ontwikkeling sluit ook goed aan op de 'Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord'. In deze visie staat de gewenste ontwikkelingsrichting per marktregio beschreven. De regio waar het perceel Helmweg 10 is gelegen is onder andere gericht op nieuwbouw en herontwikkeling bestaande recreatieve verblijven, waarbij gestreefd wordt naar een mix van accommodaties. Hoogwaardig, natuurlijk en bescheiden luxe zijn de verbindende factoren tussen de diverse accommodatievormen. Nieuwe initiatieven worden bij voorkeur op bestaande bebouwde locaties gerealiseerd. Het concept van de initiatiefnemer past hier goed in.

Naast de komst van een hotel voorziet het plan ook in de komst van een restaurant. Dit is een welkome aanvulling op de voorzieningen van het dorp voor bewoners en recreanten, zeker nu restaurant Breekers niet meer bestaat.

Regionaal afgestemd

De provincie kan instemmen met de plannen onder voorwaarde dat het regionaal is afgestemd. In het kader van de regionale afstemming is het plan daarom voorgelegd aan de omliggende gemeenten. Zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben en aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling past in de uitgangspunten om aan te sluiten bij de kwaliteitswens van de markt en de regionale wens voor kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie.

Geen milieu(-hygiënische) belemmeringen

In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken gedaan. De uitkomsten van deze onderzoeken wijzen uit dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bouw van een hotel.

Woningbouw

Wij begrijpen de wens van bewoners voor meer woningbouw in het dorp. Wij zijn daarom ook in overleg met de Provincie om dit mogelijk te maken. Op dit moment belemmert de aanduiding 'Bijzonder Provinciaal Landschap' in de Omgevingsverordening NH2020 de komst van nieuwe woningen. Wij hebben de Provincie daarom gevraagd om deze aanduiding te verleggen zodat er ruimte is voor woningbouw aan de rand van het dorp. Zodra wij een reactie van de provincie ontvangen wordt u hiervan direct in kennis gesteld. Er komen overigens wel nieuwe woningen bij in het dorp. Onlangs is de omgevingsvergunning verleend voor de realisatie van 20 woningen in voormalig restaurant Breekers aan de Helmweg 9.

Maatschappelijk draagvlak

Op het bestemmingsplan 'Helmweg 10 te Grootte Keeten' zijn zienswijzen ingebracht door omwonenden en gebruikers/eigenaren van recreatiepark Sandepark. De zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de stikstofdepositie en de toename van recreatievoorzieningen in het dorp Grootte Keeten én op de wens om meer huurwoningen te realiseren in het dorp in plaats van recreatiewoningen. Dat blijkt uit de bijgeschreven tekst op de teruggekomen enquêteformulieren, ingekomen brieven (zie bijlage 2 en 6) en uit de bewonersbijeenkomst van 3 december 2019 in Grootte Keeten in de Princenkeet.

Naar aanleiding van de zienswijzen is door de initiatiefnemer een nieuwe stikstofberekening gemaakt waaruit blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie. Voor de volledige onderbouwing en technische uitleg verwijst u naar de 'Nota beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan Helmweg 10' en de bijhorende bijlagen (stikstofnotitie en berekeningen zijn als bijlagen in het bestemmingsplan opgenomen).

Toelichting zienswijzen en afweging

De beantwoording van de zienswijze met betrekking tot de toename van recreatievoorzieningen willen wij hieronder graag toelichten en uitleggen hoe wij tot onze afweging zijn gekomen. De indieners van de zienswijzen, waaronder een aantal bewoners uit het dorp, zijn van mening dat het aantal (verblijfs)recreanten in Grootte Keeten in geen enkele verhouding staat tot het aantal inwoners. Door de toename van de recreatievoorzieningen in Grootte Keeten wordt de ongereptheid van het dorp verstoord, alsmede de rust en ruimte en een ongerepte natuur en strand. Ook de verkeersdruk zal significant toenemen. In plaats van meer recreatieve ontwikkelingen zien de bewoners liever een versteviging van de dorpskern en meer aandacht voor woningbouw voor de eigen bevolking.

Ondanks dat een aantal bewoners uit het dorp heeft gereageerd op het voorliggende bestemmingsplan, staan meerdere bewoners sceptisch tegenover uitbreiding van de recreatieve voorzieningen in het algemeen. Dit is ook wel gebleken uit de reacties op inspraakavonden op het bestemmingsplan 'Boskerpark'. Wij begrijpen de weerstand van de dorpsbewoners tegen uitbreiding van de recreatieve voorzieningen. Het is wel zaak om de voorgenomen ontwikkelingen afzonderlijk te beoordelen op de haalbaarheid en wenselijkheid. Voorliggend plan is gelet op schaalgrootte en impact niet te vergelijken met de ontwikkeling van Boskerpark. De procedure voor dit plan loopt nog.

Voorliggend plan aan de Helmweg 10 is een initiatief van een lokale ondernemer wat is gericht op een specifieke doelgroep waar veel vraag naar is. Bovendien staat de boerderij al jaren leeg en is de kans erg klein dat deze ooit weer een agrarische functie zal krijgen. Een andere functie is dus wenselijk. Zoals eerder gezegd voegt het hotel na verdwijnen breekers een restaurant toe wat positief is voor bewoners en recreanten.

Het hele proces loopt al geruime tijd. Begin 2017 hebben wij positief gereageerd op een conceptaanvraag, waarna de initiatiefnemer de plannen verder heeft uitgewerkt en op 31 januari 2019 heeft verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen.

Het initiatief gaat uit van opschoning van het erf, sloop van de boerderij en storende bebouwing (aangebouwde ligboxenstal, ligboxenstal en vrijstaande silo) en toevoeging van een nieuw bijzonder gebouw dat architectonisch en schaalgrootte past in de omgeving en wat qua oppervlakte niet groter is dan de te slopen bebouwing. Door middel van opgaande beplanting en natuurontwikkeling wordt het bestaande erf, de nieuwe bebouwing en de parkeerplaatsen ingepast. Uit de onderzoeken is gebleken dat er geen onevenredige verkeershinder of overlast zal zijn naar omwonenden.

Inventarisatie draagvlak bewoners Grootte Keeten

Op uw verzoek hebben wij geïnventariseerd hoe de bewoners van Grootte Keeten over het plan voor de bouw van een hotel denken. Alle bewoners inclusief de bewoners van recreatiewoningen met een gedoogbeschikking en woonachtig binnen de bebouwde kom van Grootte Keeten hebben wij daarom aangeschreven en de vraag voorgelegd of men voor of tegen de voorgenomen bouwplannen is (brief met enquêteformulier bijlage 6.1. en 6.2). Naar aanleiding van een reactie hebben wij alsnog een cluster van woningen net buiten de bebouwde kom aan de Helmweg uitgenodigd deel te nemen aan deze inventarisatie. Deelname aan de enquête is anoniem.

In totaal zijn 107 woonadressen aangeschreven. Gelet op het aantal reacties, er zijn in totaal **75** reacties ontvangen is betrokkenheid van de bevolking groot. In totaal hebben **36** bewoners voor de bouw van een hotel met 60 kamers gestemd en **39** tegen de bouw gestemd. Een bewoner heeft aangegeven geen brief te hebben ontvangen en heeft in een brief (bijlage 6) zelf aangegeven tegen te de voorgenomen plannen te zijn. Deze stem is wel meegenomen in de telling.

Naar aanleiding van de enquête is een brief ontvangen gericht aan raad en het college waarin nogmaals wordt verwezen naar eerdere zienswijze en de bewonersavond van 3 december 2019. Indiener van deze brief is van mening dat de enquête manipulatief is. Deze brief (bijlage 2) is ter kennisname bij de stukken gevoegd.

Afweging

Uit de enquête-uitslag maken wij op dat er in het dorp verschillend over het initiatief gedacht wordt. De uitslag geeft een ander beeld dan tijdens de inspraakavond in Princenkeet in 2019 waar toen gezegd is dat het hele dorp tegen de plannen is. Alles afwegende zijn wij nog steeds van mening dat het realiseren van een hotel een goede invulling is van deze locatie en een toegevoegde waarde voor het dorp. Bovendien ligt hier een uitgewerkt plan klaar waar jaren geleden mee is gestart. Dit neemt niet weg dat wij voor nieuwe initiatieven zoveel mogelijk aan zullen sluiten bij de meer algemene wens in het dorp om meer woningen en minder recreatie toe te voegen.

Financiële consequenties

Op grond van de financiële bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet bij een bestemmingsplan waarbij sprake is van een bouwplan als bedoeld in deze we, een exploitatieplan worden vastgesteld. Het verdient echter de voorkeur voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal. Voor dit bestemmingsplan geldt dat de kosten anders zijn verzekerd omdat met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

De kosten van de ambtelijke uren worden gedekt door de leges.

Communicatie

Een kennisgeving van uw besluit wordt, volgens de betreffende wettelijke procedure, gedaan via overheid.nl (Staatscourant en Gemeenteblad). Het bestemmingsplan wordt geplaatst op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van de zienswijzen zullen geïnformeerd worden over het besluit evenals de bewoners aan wie de enquête is verstuurd..

Realisatie van het besluit

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is het plan afgerond. Wel staat nog de mogelijkheid open van beroep bij de Raad van State. De raad zal in kennis gesteld worden van de uitspraak van de Raad van State in een eventuele beroepsprocedure.

Bijlagen

1. 1. Bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten vastgesteld.PDF
2. 2. Brief Marjan Huis en Kees Bonsen 22-04-2021.PDF
3. 3. Nota beantwoording van zienswijzen Helmweg 10 anoniem.PDF
4. 3.1. Nota beantwoording van zienswijzen Helmweg 10.PDF
5. 4. planschadeovereenkomst getekend.PDF
6. 5. Zienswijze Sandepark 20-06-2019.PDF
7. 5.2. Zienswijze Sandepark pro forma 06-06-219.PDF
8. 5.3. Zienswijze Zijper Landschap stikstofberekening Hadron Advies.PDF
9. 5.4. Zienswijze Zijper Landschap 28-06-2019 ontv.PDF
10. 5.5. Zienswijzen Marjan namens bewoners Grote Keeten.PDF
11. 6. Brief Hartendorp 29-04-2021.docx
12. 6.1. B1 bijlage brief H10.pdf
13. 6.2. B1 brief Hotel H10.pdf
14. 6.3. B2 Spagaat voor wethouder in Groote Keeten. Jelle Beemsterboe.pdf

15. 6.4. B5 Dorpsambities Callantsoog 2018.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

vaststelling bestemmingsplan Helmweg 10 te Groote Keeten

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,