

Raadsvoorstel

Vergadering van Gemeenteraad

Datum collegebesluit:	25 oktober 2022
Datum vergadering	20 december 2022
Voorstel van	van Leeuwen
Team	Bouwzaken en procedures
Portefeuillehouder	Kruijer
Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Achterweg 17 te Groote Keeten
Openbaar	Ja

Publiekssamenvatting

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om de gemeenteraad voor te stellen om het bestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" gewijzigd vast te stellen.

Voorgesteld besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPAchterweg17-ON01 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Inleiding

De perceeleigenaar heeft destijds planologische medewerking gevraagd. In principe is medewerking toegezegd om aan het perceel, dat al een woonbestemming heeft, een bouwvlak toe te kennen. Hiertoe zijn een ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd, waarop door de omgeving is gereageerd. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om zijn aanvraag omgevingsvergunning in te trekken en een ander bouwplan voor een woning te ontwikkelen. Het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan is daarvoor van belang.

Beoogd effect

Met het toevoegen van een woning aan het bestaande lint van de Achterweg wordt een stedenbouwkundige afronding gerealiseerd van het straatbeeld.

Kader

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie
Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog, Groote Keeten

Argumentatie

Door de eigenaar van perceel Achterweg 17 te Callantsoog is destijds gevraagd of het gemeentebestuur planologische medewerking wil verlenen aan realisatie van een woning. Volgens het geldende bestemmingsplan heeft het perceel een woonbestemming, echter een bouwvlak ontbreekt op de verbeelding/plankaart. Het is daarom niet toegestaan om ter plaatse invulling te geven aan de bestemming. Door een bouwvlak toe te voegen aan het perceel is gebruik overeenkomstig de bestemming wel mogelijk. Voor de bebouwingsregels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft in ontwerp ter inzage gelegen en hierop is door verschillende omwonenden gereageerd. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen" zijn de reacties samengevat en van commentaar voorzien. Naar aanleiding van de ontstane commotie heeft initiatiefnemer er voor gekozen om zijn aanvraag om omgevingsvergunning in te trekken en eerst het bestemmingsplanproces af te ronden. In dat kader heeft hij gekeken naar mogelijkheden om aan de zienswijzen tegemoet te komen. Dit heeft geresulteerd in de aanpassing van het bouwvlak, zodat een te bouwen woning op meer afstand van de directe burens en meer achterop het perceel komt te staan.

Het straatbeeld ondergaat ten opzichte van de verkaveling in het ontwerp-bestemmingsplan geen wezenlijke verandering en is daarmee onverminderd stedenbouwkundig acceptabel.

Alternatieven

De door de indieners van zienswijzen gedane suggesties om het plan aan te passen maken duidelijk dat er een verschil van inzicht is over de stedenbouwkundige uitgangspunten. De initiatiefnemer heeft er blijk van gegeven open te staan voor de geuite gevoelens en stelt voor om de positionering van het bouwvlak enigszins te wijzigen. Dit voorstel heeft hij per brief ook gedeeld met de direct omwonenden.

Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Door verschillende omwonenden zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. In bijgevoegde Nota van Zienswijzen zijn de reacties samengevat weergegeven en van commentaar voorzien. De betreffende personen zijn niet tegen het bouwen van een woning, maar vragen op detailniveau om aanpassing van het bouwplan. Zoals eerder gezegd heeft de initiatiefnemer er voor gekozen de aanvraag om omgevingsvergunning in te trekken en een nieuw bouwplan voor 1 woning te zullen ontwikkelen. Daarbij zullen direct omwonenden participatief worden betrokken.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin kostenverhaal en risico's op kosten zijn verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is dus niet meer nodig.

Communicatie

De communicatie rond de bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld volgt hiervan een officiële bekendmaking. Het vaststellingsbesluit en het vastgestelde bestemmingsplan zijn daarna in te zien via ruimtelijkeplannen.nl. Aan degenen die een zienswijze hebben ingediend wordt het besluit schriftelijk toegezonden.

Realisatie van het besluit

Na uw besluit wordt een kennisgeving gedaan van de vaststelling en wordt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen dan beroep indienen. Indien er geen beroep wordt ingediend wordt het bestemmingsplan na de beroepstermijn onherroepelijk. Mocht er wel beroep worden ingediend dan ontvangt uw raad hierover bericht.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en de beroepstermijn is verstreken kan een nieuwe omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

gemeentesecretaris

burgemeester

De heer A. Meijer

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen

Bijlagen

1. 2022-04-01 - Zienswijze 1.PDF
2. 2022-04-02 - Zienswijze 2.PDF
3. 2022-04-21 - Zienswijze 3.pdf

4. 2022-04-02 - Zienswijze 2 - bijlage.PDF
5. 2022-04-19 - Zienswijze 4.PDF
6. 2022-03-15 - Ontwerpplan Achterweg 17 Groot Keeten.pdf
7. 2022-05-11 - Nota van zienswijzen - anoniem.docx
8. Bijlage 2 - Luchtfoto.docx
9. 2021-12-15 - Getekende anterieure overeenkomst.pdf
10. Bijlage 1 - Vergelijking bouwregels voor woningen.docx
11. Vragen D66 Achterweg 17 Groot Keeten.docx
12. Vragen PvdA Achterweg 17 te Groot Keeten.docx
13. Beantwoording technische vragen D66 Schagen Achterweg 17.pdf
14. Beantwoording technische vragen PvdA Schagen Achterweg 17.pdf
15. 2022 08 18 Beantwoording mondelinge vragen Achterweg 17 + inleidende tekst.pdf
16. 2022-10-05 - Aangepaste verbeelding.pdf
17. 2022-10-06 - Kennisgeving aan burens van aangepast bouwplan.pdf
18. 2022-10-07 - Situatie oud en nieuw.pdf

Concept Raadsbesluit

Vergadering van ...

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Achterweg 17 te Groote Keeten

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 25 oktober 2022

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. In te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen, zoals uiteengezet in de Nota van zienswijzen, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
3. Het bestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPAchterweg17-ON01 gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van...

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,