



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Achterweg 17 Groote Keeten” en ontwerp- omgevingsvergunning

Mei 2022

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Achterweg 17 Groote Keeten" en de daarmee samenhangende ontwerp-omgevingsvergunning zijn vanaf 16-03-2022 zes weken ter inzage gelegd. In die periode konden door een ieder zienswijzen worden ingediend. Hiervan hebben vier personen gebruik gemaakt.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en tevens voorzien van een reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

1. **Mw. de L te Groote Keeten** (ontvangen op 01-04-2022)
 - a. Op pagina 36 van de welstandsnota staat, dat bebouwing met de voorgevel in de bestaande voorgevelrooilijn moet worden gebouwd. De rooilijn van dit plan sluit niet aan bij de gevelrooilijn van de bestaande huizenrij.
 - b. De te bouwen woning lijkt een enorm pand te worden dat niet aansluit bij de omgeving.
 - c. Door de woning meer naar voren te plaatsen wordt de vriendelijke uitstraling van het dorp teniet gedaan.
 - d. Gevraagd wordt om de gevel in dezelfde rooilijn te bouwen als de bestaande woningen.
2. **Mw. de B te Groote Keeten** (ontvangen op 02-04-2022)
 - e. Herhaling van punt a hierboven.
 - f. De nieuwbouw sluit niet aan bij de traditionele woningen aan de zuidkant van de Achterweg.
 - g. De woning is geen logische beëindiging van de bebouwing.
 - h. Herhaling van punt d hierboven.
3. **Dhr. J. te Groote Keeten** (ontvangen op 20-04-2022)
 - i. Herhaling van punt a hierboven.
4. **Achmea Rechtsbijstand (namens dhr. B. te 't Zand)** (ontvangen op 27-04-2021)
 - j. De te bouwen woning beperkt het vrije uitzicht, de zoninval en de privacy.
 - k. Gevraagd wordt om het bouwvlak 2 m in westelijke richting op te schuiven.

Reactie op ingediende zienswijzen

- Ad. a Betrokkene verwijst hier naar paragraaf 3.3.14 van het in 2010 vastgestelde "Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten". Hierin wordt ingegaan op het in 2008 door de voormalige gemeente Zijpe vastgestelde "Beeldkwaliteitsplan Groote Keeten" dat ziet op de realisatie van vervangende nieuwbouw. Het document is na de gemeentelijke herindeling niet opnieuw vastgesteld en heeft daarmee zijn rechtskracht verloren.
- Ad. b Het voornemen is om het plangebied als erf in te richten en op het erf een vrijstaande woning te bouwen die qua schaal, maat (10 bij 11 meter) en vormgeving aansluit op de bestaande woningen in het lint aan de zuidzijde van de Achterweg. De woning heeft één bouwlaag met een mansardekap, overeenkomstig de bebouwing aan de noordzijde die

bestaat uit bebouwing in een volume van één bouwlaag met traditionele kapvorm. Het planologisch kader is hierop en op de bestaande systematiek in de omgeving afgestemd.

- Ad. c De positionering van de woning is zodanig dat er een relatie is met de afstand tot de weg zoals die bij de oudere bebouwing aan de overzijde van de straat aanwezig is. De nieuwbouwlocatie heeft hiermee aansluiting op het bebouwingsbeeld van het dorp.
- Ad. d Ter plaatse is er voor gekozen om het bouwvlak ten opzichte van de andere woningen iets naar voren te plaatsen als accentuering van de bijzondere plek en ter ondersteuning van het bebouwingsbeeld. De inpassing is gebaseerd op de overstekende daklijnen van de woning op nr. 17b in relatie met 17c en d. Langs de Achterweg neemt deze afstand stapsgewijs toe.
- Ad. e Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt a.
- Ad. f De bebouwing aan de zuidkant is overwegend in de jaren '80 gebouwd met een seriematig karakter. De beoogde nieuwbouw sluit in vorm en architectuur aan op de traditionele woningen aan de noordzijde.
- Ad. g Het betreft een afwijkende kavel gelegen op een bijzondere locatie (kruispunt). Deze wordt geaccentueerd door de verspringing waarmee een logische beëindiging ontstaat.
- Ad. h Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt d.
- Ad. i Terzake wordt verwezen naar de reactie bij punt a.
- Ad. j Het is vaste jurisprudentie, dat in Nederland geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Een beperking hiervan is – mits deze beperking niet onevenredig is - inherent aan het wonen in een “stedelijke” omgeving. Wij zijn van mening dat genoemde beperkingen als gevolg van het beoogde bouwplan binnen de grenzen van het redelijke liggen.
- Ad. k Het bouwvlak kent een overeenkomstige afstand tot de zijdelingse erfgrens als de oostelijk gelegen kavel waarmee het past in het bebouwingsritme en de ter plaatse geldende bebouwingsregels.

3. Gevolgen van zienswijzen voor het project

De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan en/of het bouwplan aan te passen

Bijlagen

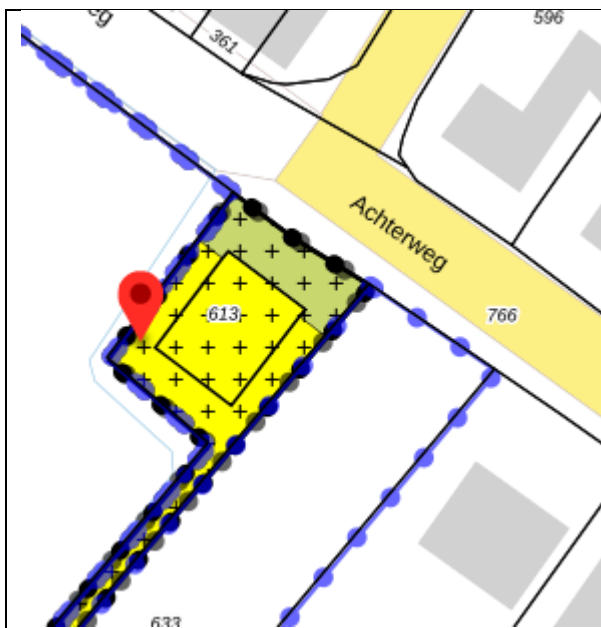
1. Vergelijking bouwregels voor woningen
2. Luchtfoto

Bijlage 1 - Vergelijking bouwregels voor woningen

Bestemmingsplan Achterweg 17 Groote Keeten	Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten
Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels: a. woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan; b. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 1; c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³; d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter; e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m; f. de afstand van de voorgevel tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5¹ meter;	Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: 1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd; 2. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan de aangegeven hoogten ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" bedragen, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer zijn;² 3. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal woningen bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden"; 4. woningen mogen gestapeld worden gebouwd uitsluitend op gronden ter plaatse van de aanduiding "gestapeld"; 5. de inhoud van woningen, met inbegrip van aan- en uitbouwen als bedoeld in lid 24.2 onder d en e, mag niet meer dan 750 m³ bedragen, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer is; 6. hoofdgebouwen dienen op ten minste 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd, dan wel de bestaande

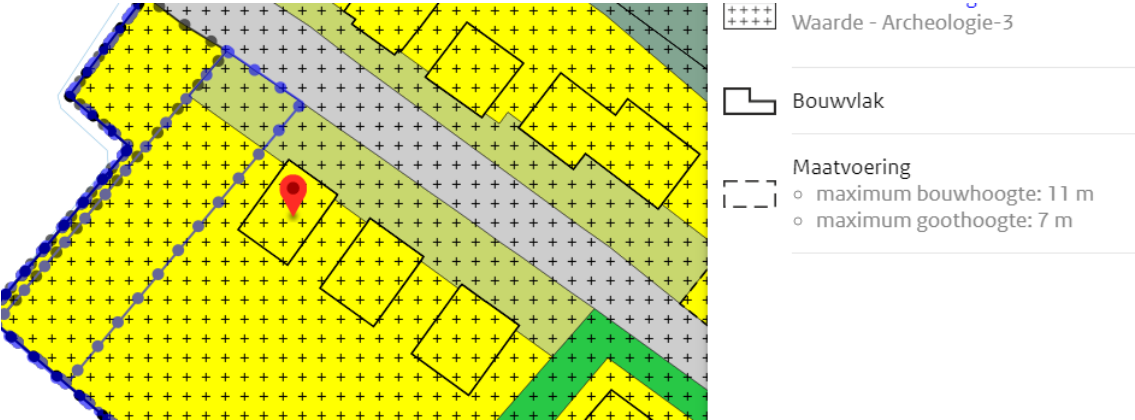
¹ De afstand van 5 m komt overeen met die welke aan de overzijde van de weg van toepassing is. Weliswaar wijkt dit af van de gebruikelijke 10 m bij de aanliggende percelen, maar dit is ingegeven door de geringe diepte van het onderhavige perceel.

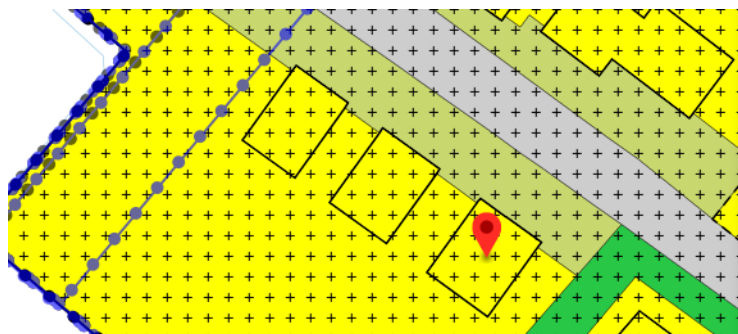
² De goot- en bouwhoogte zijn passend bij hetgeen voor de bestaande woningen van toepassing is. De hoogtes variëren overigens per perceel (zie de bijlage voor de toegestane hoogten per situatie)



afstand indien deze minder is.

Goot- en bouwhoogte per perceel in het Bestemmingsplan Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten





- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 9.5 m
 - maximum goothoogte: 7 m



109581.1, 541909.8

Enkelbestemming
Wonen

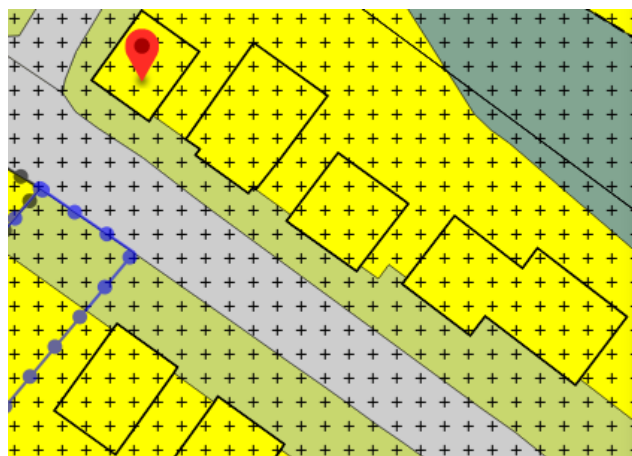
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie-3

Bouwvlak

Functieaanduiding
specifieke vorm van wonen -
zomerwoning

Maatvoering

- maximum bouwhoogte: 7.5 m
- maximum goothoogte: 3 m

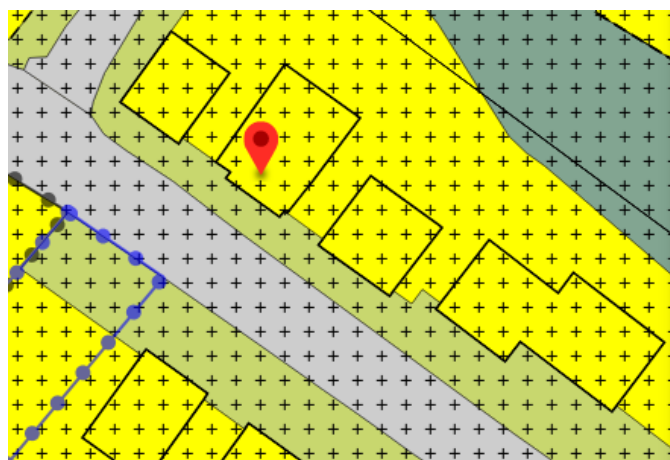


- Wonen

- ++++
++++ Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie-3

- Bouwvlak

- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 7.5 m
 - maximum goothoogte: 3 m

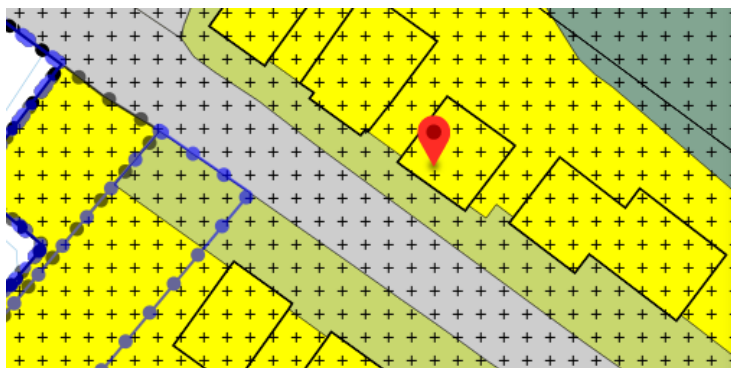


- Enkeelbestemming
Wonen

- ++++
++++ Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie-3

- Bouwvlak

- Maatvoering
 - maximum bouwhoogte: 8 m
 - maximum goothoogte: 3 m



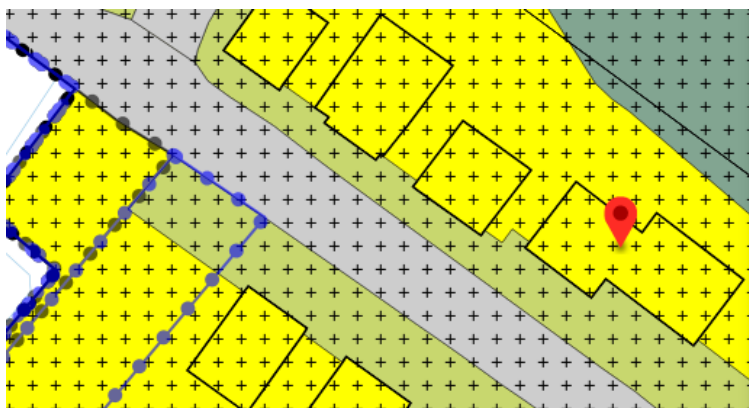
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie-3



Bouwvlak



Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 7.5 m
◦ maximum goothoogte: 3 m



Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie-3



Bouwvlak



Maatvoering
◦ maximum bouwhoogte: 7 m
◦ maximum goothoogte: 3 m

Bijlage 2 - Luchtfoto bestaande situatie Achterweg



De plan-/bouwlocatie is met een rode cirkel aangegeven