



Schagerbrug, 23 oktober 2012

Aan de raad van de gemeente Zijpe.

Raadsvergadering d.d. : 27 november 2012

Agendapunt : 12.009527

Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van hotel 't Zwaantje op het perceel Duinroosweg 36 Callantsoog (ZO-12-0124)

Voorstel:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124)

Inleiding:

Op 21 juni 2012 is door de heer Grit een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend voor het herbouwen van hotel 't Zwaantje.

In het bestemmingsplan "Petten 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" is voor het perceel een bestemming 'Recreatie' opgenomen met de nadere aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2'. Het planvoornemen is gelegen buiten het bouwvlak. Daarnaast overschrijdt het initiatief de toegestane goot- en bouwhoogtes. De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is dus in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Aan de aanvraag omgevingsvergunning kan alleen medewerking worden verleend voor de activiteit afwijken van de bestemming met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Een aanvraag dient in dat geval te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waarin wordt verwoord dat er ruimtelijk geen bezwaren zijn tegen het realiseren van het plan.

Wat willen we bereiken?

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt deze niet verleend, dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

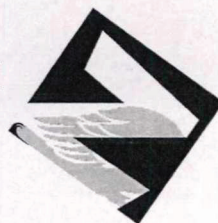
De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin geen verklaring is vereist. Bij besluit van 2 november 2010 heeft de raad categorieën van gevallen aangewezen waarbij het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De voorgenomen activiteit is echter niet rechtstreeks benoemd als vrijgestelde activiteit. Derhalve wordt uw raad verzocht tot beoordeling en afgifte van de benodigde verklaring.

De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Burgemeester en wethouders zijn vergunningverlenend gezag, maar mogen de omgevingsvergunning niet verlenen voordat een verklaring is afgegeven.

Wat gaan we daarvoor doen?

Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het verzoek tot herbouw van een hotel ter plaatse van het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog

De afwijkingsprocedure maakt de herbouw van een hotel mogelijk ter plaatse van de hoek Duinroosweg-Jewelweg te Callantsoog. De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing



hebben ter inzage gelegen van 2 augustus 2012 tot 12 september 2012. Tijdens deze periode zijn een viertal zienswijzen ontvangen. De beantwoording van de zienswijzen is weergegeven in de Nota van beantwoording zienswijzen voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124).

Ten behoeve van de uitgebreide procedure Wabo is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen

Geconcludeerd kan worden dat met het planvoornemen sprake is van aanvaardbare en gebruikelijke hoogtes, afstanden en dichtheid, welke passend worden bevonden op deze locatie. Een dergelijke voorziening is goed in te passen in een omgeving die in hoofdzaak wordt gekenmerkt door woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen.

Daarnaast past de ontwikkeling in het rijks- en provinciale beleid en is het plan in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

Voor een nadere motivering van het plan wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd kan worden dat de ingediende zienswijzen geen gevolgen hebben voor de te verlenen omgevingsvergunning en geen aanleiding geven om af te zien van het verlenen van de omgevingsvergunning.

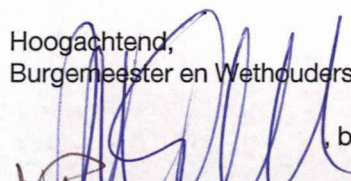
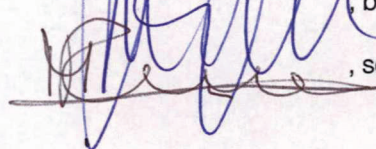
Wat gaat het kosten?

De planontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is op 24 juli 2012 een overeenkomst afgesloten waarin ondermeer afspraken ten aanzien van de vergoeding van eventuele planschade zijn opgenomen. Voor de behandeling van de procedure worden leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie.

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen, zal de verklaring en het besluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Alkmaar. De indieners van zienswijzen worden van de beantwoording en afgifte van het besluit in kennis gesteld met vermelding van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Zijpe

 , burgemeester
 , secretaris

Steller: L. Le Clercq

Bijlagen: Raadsbesluit

Ter inzage:

- Aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing
- Voorstel omgevingsvergunning (ZO-12-0124)



De raad van de gemeente Zijpe;

Nr. 12.009527

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 oktober 2012

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

Gelezen de goede ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning (fase 1) voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124);

Overwegende dat voornoemde aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

Gelet op het RTG van 13 november 2012;

Gelet op de Gemeentewet, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de omgevingsvergunning (fase 1) voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124).

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zijpe van 27 november 2012.

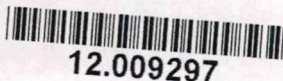
Schagerbrug, 27 november 2012,
De raad voornoemd,

, voorzitter.

, griffier.



Aan college van bur



12.009297

Onderwerp:

Aanvraag omgevingsvergunning voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124).

Samengevat voorstel:

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen de ontwerp-vergunning zijn een viertal zienswijzen ingediend.

Geadviseerd wordt:

- In te stemmen met de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp-omgevingsvergunning voor het herbouwen van een hotel op het perceel Duinroosweg 36 te Callantsoog (ZO-12-0124);
- De raad, conform bijgevoegd concept raadsvoorstel en -besluit, voor te stellen de Verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de voorgenomen ontwikkeling;
- De omgevingsvergunning, fase 1 (ZO-12-0124) te verlenen indien de raad de Verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Besproken in het DT / MT /afdelingshoofdenoverleg d.d. ...

Advies/opmerking:

	Conform	Bespr.
Gemeentesecretaris	☒	☐
Burgemeester mw. M.G. Dekker	☒	☐
Wethouder P.C. Morsch	☒	☐
Wethouder P.J. Marees	☒	☐
Wethouder B. Blonk	☒	☐

Beslissing :

Portefeuillehouder:

☒ Openbaar
☐ Besloten
Risico check
☐ Ja, zie formulier
☒ Nee, n.v.t.
Behandelend ambt
L. Le Clercq
R&W
tst. 222

Par.Afd.hfd.

Besproken Met

JZ	
FIN	
P&O	
OW	
R&W	JP, MM
SZ	
Overig	
Inkoop	
PORTEF.H.	PM
VOORLICHT.	

Procedure	Datum
☐ Mandaat	
☒ B. en W.	23/10/2012
☐ D.T.	
☐ Griffiebrief	
☐ Thema bijeenk.	
☒ Ronde- tafel Gesprek	13/11/2012
☒ Raad	27/11/2012
☐ O.R.	
☐ Actief n. buiten	

DATUM BESLUIT
COLLEGE: 23 OKT 2012

Bijlagen

- ☐ Concept B&W besluit
- ☒ Concept Raadsbesluit
- ☐ Concept Brief
- ☐

zie vervolbladen 2 tot 3

Inleiding:

Aangezien de te verrichten activiteit in strijd is met het vigerende bestemmingsplan "Petten, 't Zand, Callantsoog en Groote Keeten" wordt voor het verlenen van de omgevingsvergunning een uitgebreide procedure (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3) gevoerd.

Op 17 juli 2012 heeft u besloten de uitgebreide procedure Wabo te starten. Vervolgens heeft de ontwerp-omgevingsvergunning vanaf 2 augustus 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn een viertal zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken:

Het afgeven van de gevraagde omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

Wat gaan we daar voor doen:***1.1 De ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk en zijn beantwoord***

De ontwerp-omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing hebben ter inzage gelegen van 2 augustus 2012 tot 12 september 2012. Tijdens deze periode zijn een viertal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de gestelde termijn en zijn daarmee ontvankelijk. De zienswijzen worden behandeld in de Nota van beantwoording zienswijzen welke als bijlage 3 is opgenomen.

1.2 Er bestaan geen planologische bezwaren tegen het verzoek tot herbouw van een hotel ter plaatse van het perceel

De afwijkingsprocedure maakt de herbouw van een hotel mogelijk ter plaatse van de hoek Duinroosweg-Jewelweg te Callantsoog. Een dergelijke voorziening is goed in te passen in een omgeving die in hoofdzaak wordt gekenmerkt door woningbouw in combinatie met maatschappelijke voorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat met het planvoornemen sprake is van aanvaardbare en gebruikelijke hoogtes, afstanden en dichtheid, welke passend worden bevonden op deze locatie. Daarnaast past de ontwikkeling in het rijks- en provinciale beleid en is het plan in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Voor een nadere motivering van het plan wordt verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing.

1.3 De ruimtelijke onderbouwing is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en de betrokken belangen zijn op voldoende en juiste wijze afgewogen

Over de ruimtelijke onderbouwing heeft overleg en afstemming plaatsgevonden met de wettelijke overlegpartners. Het projectgebied is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied en geeft voor de betrokken instanties geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

De zienswijzen geven geen reden het planvoornemen op onderdelen aan te laten passen of af te zien van het voornemen om de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' af te geven.

2.1 Aan de raad wordt een verklaring van geen bedenkingen gevraagd

Op 2 november 2010 heeft de gemeenteraad categorieën gevallen aangewezen waarbij het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. De voorgenomen activiteit is echter niet rechtstreeks benoemd als vrijgestelde activiteit. Derhalve wordt de raad verzocht tot beoordeling en afgifte van de verklaring, benodigd voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

Wat gaat het kosten:

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin ondermeer afspraken ten aanzien van de vergoeding van eventuele planschade zijn opgenomen. Voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning worden leges op grond van de Legesverordening in rekening gebracht.

Communicatie:

Na het afgeven van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad, zal de verklaring en het besluit van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het besluit bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Alkmaar.

De indieners van zienswijzen worden van de beantwoording en afgifte van het besluit in kennis gesteld met vermelding van de rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Overige relevante informatie:

1. Aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing;
2. Ingediende zienswijzen;
3. Nota van beantwoording zienswijzen;
4. Raadsvoorstel Verklaring van geen bedenkingen;
5. Voorstel omgevingsvergunning (ZO-12-0124).