

## Raadsinformatiememo

Datum 20 februari 2025  
Ons kenmerk 330857  
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden  
Van S. Kruijer  
Bijlage 250123\_Brief\_fracties\_nav\_raadscafe\_13-jan  
Onderwerp Informatie brief splitsingsverzoeken Grotewallerweg 21

Geachte dames en heren,

Tijdens het Raadscafé van 13 januari jl. zijn de fracties geïnformeerd over het voornemen van de eigenaren van de kavel aan de Grotewallerweg 21. Het Presidium heeft op 28 januari jl. besloten om een brief vanuit de eigenaren te agenderen voor de Oordeelsvormende Vergadering van 4 maart 2025. In hun brief hebben de huidige eigenaren hun ervaringen en zorgen over het proces en inhoudelijke vragen over de splitsing van hun perceel geuit. De afgelopen jaren hebben wij met de initiatiefnemers meegedacht over wat er wél mogelijk is op de genoemde locatie. Graag informeren wij u over de situatie en enkele belangrijke vragen die uit deze brief naar voren komen.

### Casus

De huidige eigenaren hebben het woonperceel aan de Grotewallerweg 21 medio 2022 gekocht. Op het perceel bevindt zich een hoofdgebouw (1920) en twee bijgebouwen (1980/82). Ze vragen om toestemming voor het splitsen van hun perceel in drie kavels voor vrijstaande woningen. De eigenaren hebben meerdere verzoeken gestuurd. Er zijn een conceptaanvraag en tweemaal een consult beantwoord. Deze aanvragen zijn beantwoord op basis van eerdere besluitvorming, beleidslijnen en omgevingskarakteristieken om te bepalen of een bouwplan haalbaar is. De plannen passen niet in het bestemmingsplan, wijken af van de speerpunten uit de omgevingsvisie en zijn afwijkend ten opzichte van de huidige beleidslijnen en de actuele behoefte aan goedkopere woningen. De initiatiefnemers zijn uitgenodigd om aangedragen alternatieven in een (schets)plan voor te leggen of een definitieve aanvraag in te dienen.

### Oorzaken van het trage verloop van deze ontwikkeling

Verzoeken worden zorgvuldig overwogen en op volgorde van aanvraag opgepakt. Verzoeken om heroverweging of duiding vanuit initiatiefnemers geven een herstart van het adviestraject. We hebben alternatieve voorstellen gedaan die niet zijn overgenomen door de initiatiefnemers. Er zitten over de afgelopen jaren, meerdere maanden tussen de afronding van de vraag of het gesprek met de initiatiefnemer en het verkrijgen van een gewijzigd plan of nieuw verzoek.

### Waarom mag de kavel niet gesplitst worden in drieën?

Beleidskaders en uitgangspunten staan splitsing bij bestaande woonbebouwing met één extra woning toe bij zeer brede woonkavels, niet de gevraagde vervanging met drie vrijstaande woningen. We hebben daarbij tevens gewezen op de kavelbreedte van omliggende woonpercelen en de bebouwingsritmiek in het woonlint. De uitwerking van het voornemen past niet binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld. We hebben alternatieven geboden, zoals de opsplitsing van één volume in meerdere wooneenheden, bijvoorbeeld als twee-onder-een-kap. Het voorstel om de kavel met drie vrijstaande woningen in drieën te splitsen doet daarmee geen recht aan de lokale situatie en de zorgplicht voor lintbebouwing langs een historische structuur. We willen omgevingswaarden en principes zoals balans tussen rust en reuring vanuit de omgevingsvisie, en de beleidslijn rond splitsing van kavels volgen.

### Hoe is voor bestuurlijke consistentie en naleving van beleidslijnen gezorgd?

Er is overeenkomstig eerdere besluiten geadviseerd en gecommuniceerd. Alternatieve voorstellen die aansluiten op actuele beleidskaders zijn als richtinggevend advies aangeboden. Er is duidelijk onderbouwd standpunt aangegeven met stedenbouwkundige of beleidsmatige overwegingen. Een afwijkend

bebouwingsbeeld of woningprogramma zou een precedent scheppen voor meervoudige splitsing van andere woonpercelen.

### **Nadere Toelichting**

Naast de beantwoording van bovenstaande vragen, willen wij graag enkele aanvullende punten toelichten die mogelijk andere vragen uit de brief beantwoorden:

**Voorgaande besluitvorming in 2012:** Op 6 juni 2011 is er door de vorige eigenaar van Grotewallerweg 21 een conceptaanvraag ingediend met het verzoek om het perceel te splitsen in drie percelen. De status van het plan is verwerkt op pagina 14 in de toelichting van het Bestemmingsplan bedrijventerrein Witte Paal (vastgesteld 25 juni 2013). “De gemeente wil meewerken aan de bouw van één extra woning naast de bestaande woning of vervanging van de bestaande woning door twee nieuwe woningen. Daarbij stelt de gemeente de nodige eisen aan vorm en situering. Omdat deze plannen nog niet concreet zijn, is hiervoor geen regeling in het voorliggende plan opgenomen. Voor de woningbouw zal een aparte procedure moeten worden doorlopen.”

**Beleidskaders en Uitgangspunten:** We ondersteunen plannen voor het splitsen van bestaande woningen onder voorwaarden, waaronder dat er op het eigen erf geparkeerd kan worden. Vaste beleidslijn is ook dat we splitsing met één extra woning toestaan bij zeer brede woonkavels ten opzichte van de omgeving. We hanteren hiervoor de bestaande bestemmingsplankaders waarmee bebouwing van dezelfde omvang als op de omliggende woonpercelen mogelijk wordt. Door een positieve houding, ten opzichte van een combinatie hiervan in de vorm van nieuwbouw met één groter/gecombineerd volume, zou al afwijkend medewerking verleend worden.

**Inpassing omgevingsbeeld:** De kavel heeft een 59m brede woonbestemming en ca. 6m daarvan is de beschermde houtopstand. De tegenoverliggende kavels hebben een 38,7m en 58m brede woonbestemming. De zuidelijk gelegen woonkavel(s) hebben een ca. 25,5m brede woonbestemming. De weg en tussenliggende watergang hebben een cultuurhistorische achtergrond. De opgaande beplanting aan de noordwestzijde heeft een status als waardevolle houtopstand. Als kansrijk en haalbaar geacht plan met een collectieve ontsluiting, zijn twee volumes en kavels van ca. 25m breed meegegeven. In ons gesprek is tevens aansluiting op rooilijnen en bestemmingsplankaders gevraagd.

**Vraagstuk verdichting bebouwingsritmiek:** De initiatiefnemer heeft voorbeelden aangegeven van twee combinaties met drie kavels met een smallere kavelbreedte in het bebouwingslint en een planmatige ontwikkeling in de ruimere omgeving. Deze zijn vanuit een andere ontwikkelperiode danwel besluitvorming met andere belangenoverwegingen opgestart. In de directe omgeving is de onderlinge (hart-op-hart) afstand van de hoofdgebouwen 25-35meter. In dit geval wordt het verzoek tot afsplitsing als een andere en geheel nieuwe situatie gezien, waarbij het wenselijk is dat het initiatief aansluit bij de bestaande ligging aan het einde van de oostzijde van de Grotewallerweg van dit bebouwingslint.

**Alternatieve Oplossingen:** Als kansrijk en haalbaar geacht plan met een collectieve ontsluiting, zijn twee volumes en kavels van ca. 25m breed meegegeven. We hebben alternatieven geboden, zoals de opsplitsing van één volume in meerdere wooneenheden, bijvoorbeeld als twee-onder-een-kap. Deze alternatieven sluiten beter aan bij het bestaande en gewenste straat- en bebouwingsbeeld.

**Communicatie en Consulten:** Er zijn meerdere consulten en gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers. Verschillende specialisten hebben geconcludeerd dat de gevraagde afwijking met toevoeging van meerdere woningen op de kavel niet aansluit bij het beleid en dat de alternatieven met twee kavels, met afwijkende gebouwen, het meest kansrijk zijn voor deze locatie. Deze uitspraak als consult heeft een informierend karakter en is een richtinggevend advies. Het staat initiatiefnemers altijd vrij om een onderbouwde definitieve aanvraag in te dienen.

**Betrekken Rijksbouwmeester:** De Rijksbouwmeester stelt dat splitsing in drieën mogelijk is mits goed ontworpen en met aandacht voor de kenmerken van de plek. Dit sluit aan op ons streven naar een passend bebouwingsbeeld en straatbeeld. Gebiedsgericht vraagt daarnaast maatwerk op lokaal niveau, waarin met kennis van de specifieke situatie en beleidskoersen een afweging gemaakt is. De locatie is ingesloten in een werkgebied met bedrijven en kent ter plaatse (cultuurhistorische) waarden en specifieke kenmerken. Het voornemen is enkel een woningbouwplan. In deze omgeving is geen transformatie-opgave, tekort aan het beoogd woonmilieu of specifieke versterking van omgevingswaarden nagestreefd.

**Omgevingsvergunningproces en Omgevingsdialoog:** Een omgevingsvergunning is nodig voor activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Een positief omgevingsdialoog, waarbij de initiatiefnemer overleg voert met omwonenden en andere belanghebbenden, kan leiden tot een beter

initiatief en minder bezwaar en beroep. Dit proces is verplicht voor initiatieven die afwijken van het omgevingsplan. Dit dialoog is input bij de belangenafwegingen voor een vergunningsbeslissing.

We waarderen de betrokkenheid van de indieners en hun inspanningen om een passend plan te ontwikkelen. Het initiatief aan de Grotewallerweg 21 voor de splitsing in drie kavels voor vrijstaande woningen is zowel in 2012, 2022, 2023 en 2024 beoordeeld en beargumenteerd beantwoord. Het voorstel om de kavel met drie vrijstaande woningen in drieën te splitsen doet geen recht aan de lokale situatie en de zorgplicht voor lintbebouwing langs een historische structuur. We willen omgevingswaarden en principes zoals balans tussen rust en reuring vanuit de omgevingsvisie, en de beleidslijn rond splitsing van kavels volgen. Er zijn alternatieven geboden aan de initiatiefnemer waarbij op 2 kavels of in twee bouwvlakken meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het is aan de initiatiefnemer om een uitwerking te presenteren die past binnen deze kaders.

Met deze informatie hopen wij u een duidelijk beeld te hebben gegeven van de situatie en de belangrijkste vraagpunten over het proces rond de Grotewallerweg 21. Mocht u nog verdere vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan staan wij uiteraard tot uw beschikking.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen  
Gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen  
burgemeester