

M E M O

Aan : De gemeenteraad van Oostzaan

Van : Wethouder Stevens

Datum : 31 maart 2011

Onderwerp : De Haal 8-10

Vragen aan het college van de fractie van de VVD>

Toelichting:

Het Raadsbesluit 11/10 vraagt de Raad in te stemmen met het nemen van een ontwerp projectuitvoeringsbesluit op basis van artikel 2.10 van de Crisis- en Herstelwet ten behoeve van het bouwplan voor 12 woningen aan de Haal 08-10.

Deze wet vervalt op 1 januari 2014 (afdeling 3 Slotbepalingen artikel 5.10).

In de mantel staat dat een voorwaarde voor de verkoop van de grond aan de project ontwikkelaar is, dat er gebruik gemaakt wordt van bovenstaande wet.

1. Waarom moet de Raad haast maken met dit besluit, terwijl de wet nog tot 2014 geldig is?

Antwoord: Aangezien het College en Hout- en Bouwmarkt Buijs al vele jaren hebben gewerkt aan de bedrijfsverplaatsing van Buijs en uw Raad bij besluit van 10 mei 2010 een inhoudelijk besluit heeft genomen over het woningbouwplan De Haal 8-10, wordt nu gevraagd om zo snel mogelijk tot onherroepelijke planologische zekerheid te komen. En juist voor dit soort woningbouwprojecten is de Crisis- en Herstelwet (CHW) in werking getreden, waardoor op verschillende fronten procedurele winst wordt geboekt voor uiteindelijk alle partijen. Inmiddels zijn al diverse partijen afgehaakt voor de ontwikkeling van De Haal 8-10. Nu concreet een ontwikkelaar is gevonden is het – ook van gemeentelijk belang gezien het verplaatsingsbeleid m.b.t. bestaande bedrijven in de linten – zaak ervoor te zorgen dat het project zo spoedig mogelijk doorgang kan vinden, opdat Hout- en Bouwmarkt Buijs daadwerkelijk wordt verplaatst uit de lintbebouwing van De Haal.

2. Is het mogelijk de Raad een kopie van de voorwaarde(-n) van de project ontwikkelaar voor de verkoop te doen toekomen?

Antwoord: De relevante bepalingen in de koopovereenkomst van 8 maart jl. luiden als volgt:

Verklaringen van koper

Artikel 6

- e. Hij is voornemens het verkochte te gebruiken voor een nieuwbouwproject, waartoe hij zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze koopovereenkomst een volledige aanvraag bij het bevoegd gezag zal indienen tot het nemen van een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in de Crisis- en herstelwet overeenkomstig het besluit van de gemeenteraad van Oostzaan d.d. 10 mei 2010.

Levering

Artikel 7

De leveringsakte zal worden verleden ten overstaan van de notaris binnen twee weken nadat sprake is van een planologische zekerheid in de vorm van een

onherroepelijk projectuitvoeringsbesluit.

3. Zo nee, waarom niet?

Antwoord: zie de overeengekomen tekst bij vraag 2.

4. Zo ja, wanneer kunnen wij dit tegemoet zien?

Antwoord: zie de overeengekomen tekst bij vraag 2.

Toelichting:

De gemeenteraad heeft reeds ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing van het plan (Blz. 1 raadsvoorstel). Dit is gebeurd op 10 mei 2010 (besluit onder no. 1). De bevoegdheid tot het nemen van het projectbesluit is op die datum gedelegeerd aan het College (Besluit onder no. 3).

De WABO is op 1 oktober 2010 in werking getreden. In deze wet is geregeld (art. 2.27) dat een projectbesluit aan het College is, niet nadat de Raad een VVGB heeft afgegeven (verklaring van geen bedenkingen).

Het projectbesluit is dus voor 1 oktober 2010 gedelegeerd.

1. Valt dit project in de categorie gevallen, waarvoor een VVGB nodig is?

Antwoord: Nee

2. Zo nee, waarom niet?

Antwoord: een projectuitvoeringsbesluit kent de volgende procedure volgorde: het college bereidt een ontwerp projectuitvoeringsbesluit voor, met in achtneming met hetgeen op 10 mei is vastgesteld. Dit ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd (voor burgers en andere overheden). Het college geeft antwoord op eventuele zienswijzen en wordt het ter besluitvorming aan de raad aangeboden. Op dat moment kan de raad nagaan of aan alle voorwaarden is voldaan en het besluit al dan niet vaststellen.

Als de raad instemt gaat het plan wederom 6 weken ter inzage waarna direct beroep openstaat bij de Raad van State. Op grond van de Chw moet de Raad van State binnen 6 maanden de ingestelde beroepen afhandelen.

3. Zo ja, wanneer kan de Raad dit besluit tegemoet zien?

Nvt

4. Wat is de vervolprocedure na dit besluit?

Antwoord: zie 2.

5. Als de Raad nu een besluit neemt, welke juridische consequenties zijn hier dan aan verbonden?

Antwoord: Als de Raad nu besluit om toepassing te geven aan de CHW voor woningbouw op De Haal 8-10, wordt de weg vrijgemaakt om het college de procedure op te laten starten. De juridische consequenties zitten aan het eind van de procedure omdat op grond van de Chw de Raad van State aan een tijdslimiet van 6 maanden is gebonden. Het voordeel voor de aanvrager is dat hij redelijk kan inschatten wanneer het besluit onherroepelijk kan zijn en dat is van wezenlijk belang voor de ontwikkelaar.

De heer Schaap heeft ons op 19 maart 2011 een mail gestuurd.

Ook de advocaat van de heer Schaap, de heer Frantzen heeft ons op 21 maart 2011 een mail doen toekomen. De inhoud van deze mails roept enige vragen op.

Toelichting:

Op 5 januari 2010 heeft de heer Schaap de optie voor Skoon teruggegeven.

1. Hoe denkt het College aan het amendement 09/01 van 26 januari 2009 uitvoering te geven? (Punt 3 van het amendement luidt "Aan de bedrijfsverplaatsing de eis te koppelen, dat de bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk plaatsvindt")

Antwoord: Hout- en Bouwmarkt Buijs heeft inmiddels op 27 februari jl. een huurovereenkomst gesloten voor bedrijfsruimte op Skoon, die ook al in werking is getreden. Dus hiermee staat vast dat met woningbouw op De Haal 8-10 de bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk door zal gaan.

2. Welke activiteiten worden daadwerkelijk verplaatst en welke niet? (zowel van de Heul als de Haal)

Antwoord: Voorlopig worden alle doe-het-zelf artikelen (bouwmarkt) van

Buijs verplaatst naar een winkel op Skoon en wordt de groothandel in hout- en plaatmaterialen voornamelijk opgeschort tot betere tijden. Verkoop en opslag worden dan zowel in De Haal als De Heul beëindigd.

3. Wat zijn de consequenties van de al dan niet verplaatsing voor de omgeving? (Haal en Heul?)

Antwoord: Conform de doelstelling van het gemeentelijke verplaatsingsbeleid om bedrijven uit de linten te verplaatsen zal het verplaatsen van Buijs voor de omgeving in De Haal en De Heul en toevoerende routes leiden tot een gunstige afname van met name middelzwaar- en zwaar vrachtverkeer van en naar de De Haal en De Heul alsmede minder hinder en overlast in de directe omgeving vanwege de bedrijfsactiviteiten ter plaatse.

Toelichting:

De Heul is als Pilot project afgevallen. Dit wordt als 1 van de redenen genoemd, dat het financieel niet haalbaar is een stuk grond op Skoon af te nemen. In de mail van de heer Frantzen staat dat dit al bekend was in 2008. Dat is ver voor de besluitvorming in 2009 en later in 2010.

1. Waarom wordt dit nu als 1 van de redenen opgevoerd dat aankoop op Skoon niet mogelijk is?

Antwoord: Bij alle planvorming tot en met de presentatie aan de provincie en VROM van de plannen voor het gehele Pilotproject heeft het College over het hoofd gezien dat er 2 milieuvergunningen voor 2 veehouderijen waren verleend in De Heul met stankcirkels over dit deel van het Pilotproject. Nadien is dit uitgezocht en is eerst nader advies hieromtrent ingewonnen bij de Milieudienst. Naderhand hebben zich evenwel alsnog diverse partijen (o.a. Parteon, Balast Nedam, Hein Schilder) als gegadigde voor het gehele Pilotproject met inbegrip van De Heul gemeld, maar deze zijn in de loop van de tijd tot in het 4^e kwartaal van 2010 successievelijk afgehaakt met het voortschrijden van de kredietcrisis en het vervolgens instorten van de hele woningmarkt en hierdoor de omzetverliezen bij bedrijven als Buijs. Eerst is begin 2010, zoals uw Raad bekend, de financiële haalbaarheid van de eerste bouwvergunning gesneuveld en is conform de voorwaarde van uw Raad een nieuwe bouwaanvraag ingediend en verkregen, maar in december 2010 is definitief duidelijk geworden dat de aankoop van een eigen kavel en de nieuwbouw hierop op Skoon niet meer financierbaar was en heeft Buijs derhalve helaas tevergeefs heel veel kosten gemaakt voor realisering van haar plannen op een eigen kavel op Skoon.

Toelichting:

In de mail staat dat de heer Schaap om het pand van Preeker op Skoon te betrekken vergunning heeft gekregen voor detail- en groothandel.

1. Onder welk artikel van bestemmingsplan Skoon is deze vergunning verleend?

Antwoord: Hout- en Bouwmarkt Buijs heeft reeds op 25 maart 2008 een vrijstelling gekregen voor groothandel in hout- en bouwmaterialen op Skoon. Een bouwmarkt is rechtstreeks op Skoon toegestaan in het bestemmingsplan. Voor een bouwmarkt heeft Buijs derhalve geen formele toestemming nodig van het College.