

Onderwerp:	Exploitatieplan wijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	Leefomgeving	RV-nummer: rv 17/25
Portefeuillehouder:	J. Klinkhamer	Datum: 4 mei 2017
Contactpersoon:	M.J.E. Cornelisse	Procedure: zie WLM: 15 mei; Raad: 29 mei 2017
Afdeling/team:	BR / Gebiedsontwikkeling	
Telefoon:	075 – 651 21 00	
E-mailadres:	marlies.cornelisse@over-gemeenten.nl	

Samenvatting

Op 21 februari 2017 heeft de heer Van Meerveld heeft (verder aanvrager) een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel De Haal 24 in Oostzaan van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan (verder bestemmingsplan), dat op 29 augustus 2013 onherroepelijk is geworden de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is echter geen bedrijf (meer) gevestigd en de huidige eigenaar wil het perceel verkopen. De potentiële koper wil het perceel voor woondoeleinden gebruiken en de aanwezige voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Het gebruik van het perceel voor burgerbewoning is in strijd met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken kan toepassing worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid (art. 3.6. lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening). In het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan is bepaald dat onder voorwaarden de bestemming 'Bedrijf' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.6.2).

In de Wet ruimtelijke ordening is tevens bepaald dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een besluit moet worden genomen over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld om de bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen – volgens artikel 6.12 Wro voorbehouden aan de gemeenteraad – op basis van artikel 6.12 lid 3 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. De bevoegdheid voor het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 lid 1 sub a Wro ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Door de bevoegdheid om geen exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, wordt de proceduretijd aanzienlijk verkort.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

De bevoegdheid tot het niet vaststellen van een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 3 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders bij vaststelling van het wijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan.

De Raad besluit

De bevoegdheid tot het niet vaststellen van een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bij het wijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Beleidskader

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro of een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen is volgens artikel 6.12 Wro wettelijk voorbehouden aan de gemeenteraad.

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Op 21 februari 2017 heeft de heer Van Meerveld heeft (verder aanvrager) een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel De Haal 24 in Oostzaan van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan (verder bestemmingsplan), dat op 29 augustus 2013 onherroepelijk is geworden de bestemming 'Bedrijf'. Op het perceel is echter geen bedrijf (meer) gevestigd en de huidige eigenaar wil het perceel verkopen. De potentiële koper wil het perceel voor woondoeleinden gebruiken en de aanwezige voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. In de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' (artikel 5.6.2). Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan er een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' worden neergelegd, waarop een burgerwoning is toegestaan. De wettelijke bevoegdheid voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid artikel 3.6 lid 1 sub a Wro is voorbehouden aan het college van burgemeester en wethouders. De raad heeft hierin geen bevoegdheid; de raad heeft al ingestemd met de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan met vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan.

Probleem

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van onder andere een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen is volgens artikel 6.12 Wro wettelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. Op basis van artikel 6.12 lid 3 Wro kan deze bevoegdheid worden gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders.

Doel/resultaat

Voorgesteld wordt om de bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, zodat tegelijk met het vaststellen van het wijzigingsplan kan worden besloten dat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Hierdoor wordt de proceduretijd aanzienlijk verkort.

3. Toelichting

Uitvoering/realisatie en rapportage

Indien uw raad positief besluit dan zal het college van burgemeester en wethouders zowel een besluit nemen over het al dan niet vaststellen van het wijzigingsplan, als voer het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Alternatieven

n.v.t.

Financiële middelen

De locatie wordt door de initiatiefnemer op eigen kosten/risico ontwikkeld. De aanvrager heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarbij is afgesproken dat alle ambtelijke kosten voor rekening zijn van de aanvrager. Het college zal als het ontwerpwijzigingsplan ter inzage ligt een planschade overeenkomst tekenen met de aanvrager.

Hiermee vervalt de noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Dit geldt ook voor het vervallen van de noodzakelijkheid van het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, sub 4, onderscheidenlijk sub 5 Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b, c, of d Wro. Samenvattend kan worden gesteld dat krachtens artikel 6.12 lid 2 Wro er geen exploitatieplan hoeft de worden vastgesteld.

Op basis van artikel 6.12 lid 3 Wro kan de gemeenteraad de bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen delegeren aan het college van burgemeester en wethouders. Om de proceduretijd te verkorten wordt voorgesteld deze delegatie toe te passen.

Het wijzigingsplan zal niet worden vastgesteld als de planschadeovereenkomst nog niet is afgesloten.

Betrokkenen

n.v.t.

Communicatie

Het vaststellingsbesluit van het wijzigingsplan zal na publicatie op de gemeentepagina in het huis-aan-huisblad en digitaal (Staatscourant en Overheid.nl – gemeentebblad) worden gepubliceerd en voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd/digitaal raadpleegbaar worden gemaakt. Tegen dit vaststellingsbesluit staat (na publicatie) voor belanghebbenden binnen deze termijn beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt aangetekend tegen het besluit, is het wijzigingsplan daags na het verstrijken van de termijn van terinzageligging onherroepelijk.

Bijlagen

Bijlage 1: Verzoek J. van Meerveld bestemmingswijziging Buitengebied Oostzaan d.d. 21 februari 2017

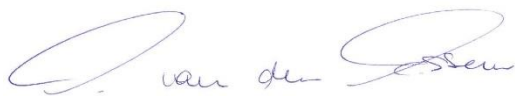
Bijlage 2: Ontwerpwijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan bestaande uit:

- o Toelichting Ontwerpbestemmingsplan;
- o Regels Ontwerpbestemmingsplan;
- o Verbeelding Ontwerpbestemmingsplan;

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



A. van den Assem



R. Meerhof



Voorstel aan de gemeenteraad van Oostzaan

Onderwerp

Exploitatieplan wijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan

RV-nummer: rv 17/25

Datum: 4 mei 2017

Procedure: cie WLM: 15 mei;
Raad: 29 mei 2017

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 18 april 2017 en gelet op de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12)

Besluit:

De bevoegdheid tot het niet vaststellen van een exploitatieplan op basis van artikel 6.12 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening bij het wijzigingsplan De Haal 24 Oostzaan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 29 mei 2017

de griffier,

de voorzitter,

E.H.M. Ouwehand-Brussel

R. Meerhof