

Aan de gemeenteraad van Oostzaan  
T.a.v. de griffier  
Postbus 20  
1530 AA WORMER

p. 1 / 3

Tevens per e-mail: [griffie@oostzaan.nl](mailto:griffie@oostzaan.nl)

---

20 januari 2017

Onderwerp: bouwplan voor twee woningen aan De Heul 18 en 20

Edelachtbare raad,

Bij brief van 19 januari jl. heeft het college van burgemeester en wethouders gereageerd op de brief van Piet Boon van 10 januari jl. waarin hij uw raad heeft verzocht een positief standpunt over zijn bouwplan in te nemen. Omdat in de brief van het college een aantal onjuistheden staat, breng ik graag het volgende onder uw aandacht.

#### 1. Gemeenteraad heeft al eerder besloten aan nieuwbouw mee te werken

In zijn brief heeft de heer Boon naar voren gebracht dat eerdere besprekingen en de daarbij gedane toezegging door het college (zie ook de memo van afdeling Beleid en Regie van 6 oktober 2010 waarin staat dat "Voor de realisatie van twee woningen aan De Heul 18-20 is het binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk op het perceel twee zelfstandige woningen te bouwen") over medewerking, ertoe hebben geleid dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en de Zienswijzennota uw raad heeft besloten om via een apart postzegelplan het bouwplan planologisch mogelijk te maken. Volgens het college zou er evenwel geen uitspraak over de haalbaarheid van het bouwplan zijn gedaan.

Voor de goede orde citeer ik de desbetreffende passage in de nota:

*"Wij zijn tot de conclusie gekomen dat het bouwplan, dat de heer P. Boon op deze locatie wenst te realiseren, niet kan worden mee- of opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hiervoor zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zgn. 'postzegelplan') moeten worden doorlopen."*

Dat voor een apart bestemmingsplan werd gekozen, hield slechts verband met provinciale regels en nog te verrichten (milieu)onderzoeken. Daarom is het neutrale voorstel dat het college uw raad doet om een positief dan wel negatief standpunt in te nemen, helemaal niet – anders dan het college stelt – in lijn met uw eerdere beslissing. Immers:

- toen uw raad de Zienswijzennota vaststelde, stond al niet meer ter discussie dat het bouwplan voor het bestuur van uw gemeente **aanvaardbaar** is. Het ging nog slechts om de juridisch- technische uitwerking, waardoor het bouwplan niet kon worden opgenomen in het toen voorliggende bestemmingsplan. Inmiddels is – zoals ook het college nu bevestigt – vast komen te staan dat de provinciale regels geen probleem opleveren. Bovendien zijn alle nodige onderzoeksresultaten beschikbaar;

- een aparte procedure voor een nieuw bouwplan kan niet neutraal van aard zijn: daarbij wordt ofwel gekozen voor medewerking ofwel niet. Als wordt besloten voor het bouwplan van de heer Boon een afzonderlijk bestemmingsplan te doorlopen, kan dat in dit geval dus niets anders betekenen dan dat aan het bouwplan wordt meegewerkt;
- sowieso is nu geen postzegelbestemmingsplan – met welke inhoud dan ook – aan uw raad voorgelegd, ondanks dat u daartoe wel hebt besloten.

Al met al heeft het college – anders dan het stelt – dus helemaal niet de procedure kunnen vervolgen zoals het nu doet.

Daar komt bij dat het college kennelijk nu betwist dat, ondanks overeenstemming hierover met de toenmalige wethouder, de voorwaarde voor het alvast slopen van de vervallen bebouwing, was dat de bestaande rechten van de heer Boon niet zouden worden ingeperkt. Dit terwijl het juist een wens van de gemeente was om met het oog op de leefbaarheid en veiligheid de kosten daarvoor te maken. Alleen vanwege de genoemde voorwaarde en de gemeentelijke bereidheid om aan nieuwbouw mee te werken, heeft de heer Boon ongeveer 345m<sup>2</sup> aan oude agrarische bedrijfsbebouwing alvast gesloopt.

## 2. Het college houdt zich nu niet aan de afspraak een “positief” bestemmingsplan aan uw raad voor te leggen

In zijn brief heeft de heer Boon ook naar voren gebracht dat tijdens het overleg op 7 oktober 2014 met wethouder Klinkhamer en ambtelijk vertegenwoordigers is afgesproken om indien gewenst de weg van de voorkeursoptie te volgen. Het college is het niet met de heer Boon eens dat met het nu voorliggende voorstel (ook) deze afspraak is geschonden.

De voorkeursoptie was dat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd voor een bouwplan met één woning binnen, en één woning buiten het bouwvlak. Het definitieve plan zou vervolgens ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. Met de opmerking dat uw raad “een uitspraak zal doen” heeft het college gelijk, maar het was wel de bedoeling dit te laten gebeuren ten aanzien van een *bestemmingsplan* dat het bouwplan ook echt mogelijk maakt.

Het college weet deze afgesproken gang van zaken feitelijk maar al te goed, ook omdat in de door de gemeente gemaakte afsprakenlijst met zowel woorden staat dat een mogelijkheid is om het bouwplan gelijk “via het bestemmingsplan” voor te leggen aan de raad. De advocaat van de heer Boon heeft de gemeente naar aanleiding daarvan bij mailbericht van 18 januari 2016 onder meer het volgende bericht:

*“Dank voor jullie verslag van het plezierig verlopen gesprek. De heer Boon lijkt alles overwegende het beste om gelijk een aanvraag in te dienen, compleet met alle stukken. Het is wellicht wel raadzaam dat we dit pakket eerst in concept aan jullie voorleggen voor een ambtelijke check.”*

Vervolgens heeft de heer Boon in samenwerking met de ambtelijke organisatie ook daadwerkelijk een concept met een concrete aanvraag bij het college ingediend. In afwijking van de gemaakte afspraak, heeft het college echter helemaal geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en uw raad om vaststelling van een definitief plan gevraagd, maar doet u het onderhavige voorstel.

## 3. Bebouwingsoppervlak neemt af

De bouw van de twee woningen zal bijdragen aan het herstel van de oude zichtlijnen naar het achtergelegen gebied. De heer Boon begrijpt in dit opzicht niet waarom het college markeert dat één woning buiten het (oude) bouwvlak komt te staan. Het gaat er nu juist om dat een bouwplan wordt gerealiseerd dat gelet op de voormalige vervallen bouwmassa en zichtlijnen per saldo een impuls aan het landschap ter plaatse geeft. Daarom heeft elke woning een vloeroppervlak van (maximaal) 125 m<sup>2</sup> en ontstaat er een compact bouwvolume waardoor de doorzichten naar het landschap in oude glorie zullen worden hersteld. De oppervlakte van de bebouwing zal met ongeveer 95m<sup>2</sup> afnemen ten opzichte van de voormalige agrarische bebouwing.

#### 4. Herhaald verzoek om een positief standpunt

Ondanks alles herhaal ik graag het verzoek aan uw raad om een positief standpunt in te nemen en heeft de heer Boon er vertrouwen in dat u daartoe overgaat. In dit verband blijft gelden dat:

- het college heeft toegezegd dit planologisch mogelijk te zullen maken;
- ook u al eerder hebt besloten via een bestemmingsplan aan het bouwplan mee te zullen werken;
- de provinciale verordening geen probleem is;
- oude zichtlijnen hersteld zullen worden; en
- het om een mooi bouwplan gaat. De twee woningen zullen in de plaats komen van vanwege veiligheids- en leefbaarheidsaspecten al gestoopte verpauperde bebouwing.

Zoals gezegd zou een positief standpunt spijtig genoeg niet de extra vertraging wegnemen die is ontstaan doordat het college u niet, zoals is afgesproken, al een positief bestemmingsplan heeft voorgelegd. Wel zou een dergelijk standpunt ervoor zorgen dat de besluitvorming binnen afzienbare tijd (alsnog) definitief kan worden gemaakt en Oostzaan weer een stukje mooier wordt gemaakt.

Aarzelt u niet nog contact met de heer Boon of mij op te nemen als u nog vragen hebt.

Met vriendelijke groet,



Rob Eijkelenkamp  
CEO Studio Piet Boon

- een kopie van deze brief mail ik tevens naar de heer Klinkhamer