

M E M O

Aan : Gemeenteraad Oostzaan
 Van : College van B&W
 Datum : 10 januari 2017
 Onderwerp : Procedure voorstel de Heul 18 en 20 Oostzaan

Voor de duidelijkheid schetsen wij de procedure die hoort bij het raadsvoorstel 'Bouwplan twee vrijstaande woningen De Heul 18 en 20 Oostzaan'.

Hoofdrede voor uitspraak van de raad

Door de aanvrager (Piet Boon) is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied in maart 2013 een zienswijze ingediend om het bouwplan voor twee woningen op de Heul 18 en 20 te Oostzaan mogelijk te maken.

Door de gemeenteraad is in de zienswijzenota van bestemmingsplan Buitengebied aangegeven (vastgesteld op 24 juni 2013 (bijlage 1) dat er voor het bouwplan van de aanvrager een aparte procedure zou worden gevolgd: "voor de realisatie van dit bouwplan zal er een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zgn. postzegelplan) worden doorlopen".

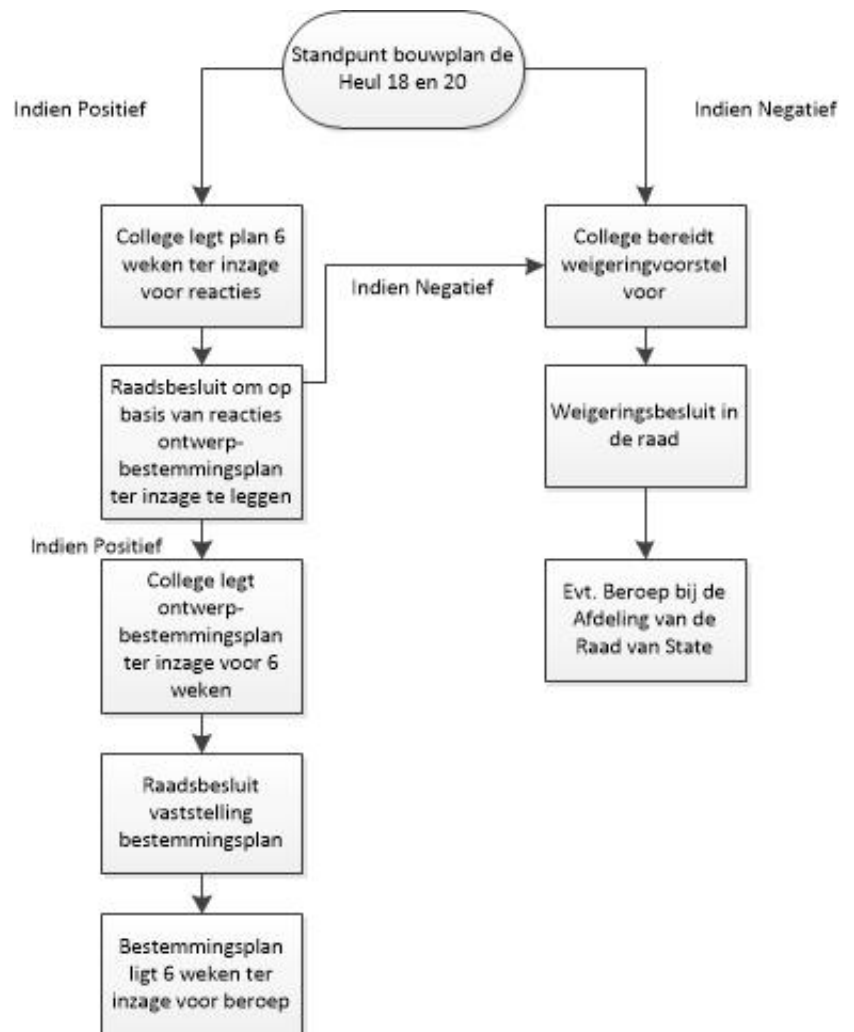
Door aanvrager wordt nadrukkelijk gesteld dat er tot op hedendoor de gemeenteraad zelf echter nog geen uitspraken zijn gedaan over de (haalbaarheid) van de gewenste bouwontwikkeling. Gelet op de zienswijzenota is een uitspraak van de gemeenteraad aldus noodzakelijk.

Uitspraak dient voldoende gemotiveerd te zijn

Het raadsbesluit om al dan niet mee te werken aan het plan moet voldoende ruimtelijk gemotiveerd zijn. Dit betekent dat de raad zelf met zwaarwegende argumenten moet komen om te komen tot een besluit. U kunt hiervoor gebruik maken van de ruimtelijke overwegingen welke bulletgewijs zijn opgenomen op p. 5 van het raadsvoorstel

Vervolg procedure

De vervolgprocedure staat vermeld op p. 6 van het raadsvoorstel. Volledigheidshalve hebben wij deze voor u opgenomen in onderstaand stroomschema.



Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied

Bijlage 1 behorend bij memo procesvoorstel

07 Andre Band, namens dhr. P. Boon, De Heul 18 en 20, 1511 AK Oostzaan

1. Weergave zienswijze:

De zienswijze wordt ingediend namens de heer P. Boon en heeft betrekking op de percelen aan de Heul 18 en 20 te Oostzaan. Verzocht wordt om op de bouwvlek op dit perceel een woonbestemming op te nemen voor het bouwen van 2 woningen met bijgebouw, volgens de inhoud/oppervlakte maten van het nieuwe bestemmingsplan. In het verleden was toegezegd door de gemeente (door de toenmalige wethouder) dat de gemeente medewerking wilde verlenen aan de bouw van 2 woningen met bijgebouw op deze kavel, advies was dan ook om daarvoor een bouwaanvraag in te dienen. Deze aanvraag heeft de heer Boon op 07 december 2009 ingediend, de plannen waren daarvoor al op hoofdlijnen goedgekeurd door de Welstandscommissie, zie bijgevoegd advies Welstandscommissie. De heer Boon heeft de woningen uit elkaar getrokken op het perceel zodat er tussen beide woningen een fraai doorzicht zou ontstaan en de woningen beter op het perceel gesitueerd konden worden, zie bijlage woningen verdeeld over de kavel. Dit was ook met de toenmalig wethouder en mevr. Afra Molenkamp van de provincie besproken, ook deze kon zich in deze plannen vinden.

De bouwaanvraag werd in behandeling genomen maar kwam stil te liggen omdat de plannen niet binnen het bestemmingsplan zouden passen en daarvoor een vrijstellingsprocedure gevolgd zou moeten worden. Deze vrijstellingsprocedure (zie bijlage vrijstellingsprocedure) is besproken met mevr. L. Schipper en dhr. W. Hilboezen. In deze bespreking kwam de gemeente er volgens reclamant pas achter dat de woningen verdeeld waren over de kavel en niet in de bouwvlek gelegen waren. Toen begonnen de problemen voor de heer Boon aangezien de gemeente aangaf dat ze absoluut niet mee konden werken aan de bouwplannen als de woningen over het gehele perceel verdeeld zouden worden, zie bijlage situatietekening 2 woningen verdeeld over de kavel.

De heer Band geeft aan dat zijn opdrachtgever toen zo hevig teleurgesteld in de Gemeente was (aangezien de Gemeente constant toezeggingen heeft gedaan die ze achteraf niet na konden of wilde komen) waardoor hij de plannen even op hold heeft gezet. Ook werd er in die periode (eind 2010) aangegeven dat er als er een nieuw bestemmingsplan zou komen er dan wel mogelijkheden waren om de bouwplannen in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Dit zou dan alleen nog een paar jaar gaan duren aangezien het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied nog ontwikkeld moet worden.

Vandaar dat de heer Band nu via deze zienswijze vraagt om op de bouwvlek (zie bijlage nieuwbouwplannen) de mogelijkheid wil creëren in het nieuwe bestemmingsplan voor de bouw van 2 woningen met bijgebouw. De heer Band heeft deze mogelijkheden ook besproken met het adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling Amer (mevr. S. Halbesma en dhr. H.J. van Paassen) en die zagen daar wel mogelijkheden voor. Dit omdat we destijds al een bouwaanvraag waren opgestart en als deze procedure helemaal tot het eind was doorlopen de vergunning al afgegeven was, waardoor de plannen dan automatisch in het nieuwe bestemmingsplan mee genomen zouden worden of zeer waarschijnlijk waren ze dan al uitgevoerd. Formeel is er nooit een vergunning afgegeven maar de procedure bij de Gemeente was wel al opgestart maar door de teleurstelling van de opdrachtgever van de heer Band in de Gemeente helaas niet door gezet.

Wel konden worden voldaan aan de wijzigingsbevoegdheden die in het toenmalige bestemmingsplan opgenomen waren (onthefving artikel 8, sub. 13 onder a en artikel 24 lid 6) zodat er medewerking verleend kon worden door de Gemeente aan de bouwplannen (mits deze binnen de bouwvlek gesitueerd zouden worden) binnen het destijds geldende bestemmingsplan. Daarom wordt verzocht om de bouwplannen, zie bijlage, op te nemen in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Tevens wordt gevraagd om de bestaande bebouwing die op de kavel hebben gestaan weer aan te geven op de bestemmingsplankaart, zie bijlage bestaande opstallen. Deze opstallen zijn destijds i.o.m. de Gemeente gesloopt aangezien ze een onveilige situatie creëerde voor de omgeving en de op het perceel spelende kinderen. Wel zou mijn opdrachtgever door de sloop niet de rechten verliezen die de opstallen met zich mee brengen voor eventuele herbouw of voor de ruimte voor ruimte regeling, vandaar mijn verzoek om deze opstallen weer op te nemen op de nieuw te maken bestemmingsplankaart.

2. Reactie:

2.1.1 Vergelijk huidige en nieuwe bestemmingsplan.

Zowel in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' als in het ontwerpbestemmingsplan is aan deze grond een agrarische bestemming gegeven. (met bouwvlak, zie afbeelding in inspraakreactie 3.1.) Verder maken beide plannen eventuele een woningbouwontwikkeling op dit perceel met toepassing van de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimteregeeling' onder voorwaarden mogelijk.

2.1.2 Afweging

Dit plan/ verzoek kent reeds een vrij lange voorgeschiedenis. Uit de reactie blijkt dat zowel de heer Band als zijn opdrachtgever zeer teleurgesteld zijn in het handelen van de gemeente in deze zaak. Wij vinden dit vervelend. In de stukken bij de portefeuille treft u een chronologisch overzicht/ feitenrelaas aan van de gang van zaken in dit dossier. Het vorenstaande doet echter feitelijk niet af aan de wijze waarop de zienswijze moet worden beoordeeld. Hierbij is slechts aan de orde of er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening op dit moment voldoende aanleiding bestaat dit plan in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

Wij zijn daarbij 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 zogenaamd 'postzegelplan') moeten worden doorlopen. Redenen hiervoor zijn dat:

- er is door het gemeentebestuur voor de op dit perceel beoogde ruimtelijke ontwikkeling geen vergunning verleend en geen positieve schriftelijke uitspraak gedaan dat aan deze ontwikkeling medewerking wordt verleend;
- het plan heeft nog nadere uitwerking en moet nog op haalbaarheid worden getoetst op grond van het beleid van de provincie. Verder zijn voor de beoogde ontwikkeling nog niet alle benodigde omgevingsonderzoeken (door de initiatiefnemer) uitgevoerd, welke door de gemeente zijn goedgekeurd en verwerkt zijn in een door de initiatiefnemer aan te leveren ruimtelijke onderbouwing;
- er is geen anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten om eventueel planschaderisico voor de gemeente te voorkomen en te voorkomen dat het bestemmingsplan financieel -economisch niet uitvoerbaar is (op grond van de Grondexploitatiewet);
- de ontwikkeling ligt buiten het bestaand bebouwd gebied (zoals door de provincie Noord-Holland is gedefinieerd) en in strijd is met het provinciaal beleid (zie de artikelen 13, 13 en 24 van de PRVS)

Het zogenoemde postzegelplan voor de ontwikkeling van dit perceel volgt een eigen procedure. Het is niet te verwachten dat dit postzegelplan voor 1 juli 2013 is vastgesteld. Om die reden wordt de geldende planologische situatie opgenomen in dit bestemmingsplan

Zienswijzen nota behoort bij besluit raad
vaststelling bestemmingsplan Buitengebied
Oostzaan

Buitengebied.

Ook het verzoek van de indiener van de zienswijze om de bestaande bebouwing die op de kavel hebben gestaan weer aan te geven op de bestemmingsplankaart, zie bijlage bestaande opstallen, kan niet worden ingewilligd. De verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is gebaseerd op de meest recente kadastrale ondergrond. Hierop staan de straten, gebouwen en huisnummers aangeduid. De ondergrond is opgenomen om het plan beter leesbaar te maken. Straten en woningen zijn zo sneller te vinden. Het is (in sommige gevallen) mogelijk dat de ondergrond niet helemaal up to date meer is, bijvoorbeeld omdat op de ondergrond een verkeerde straatnaam staat of er staan bepaalde gebouwen niet op. Voor dit bestemmingsplan heeft dit geen enkele betekenis omdat de ondergrond uitsluitend is bedoeld om te kunnen bepalen waar een bepaalde bestemming ligt. De bestemming geeft immers aan wat wel of niet mag, en niet de ondergrond. Alleen de bestemmingen (en aanduidingen enzovoort) zijn juridisch bindend. De ondergrond is juridisch niet bindend. Conclusie is dan ook dat de heer Boon niet in zijn rechten wordt beperkt als de bestaande ondergrond niet wordt ingetekend op de verbeelding.

3. Advies:

De raad voor te stellen de zienswijze ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de realisatie van dit bouwplan zal een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zogenaamd 'postzegelplan') worden doorlopen.

Voorprocedure (inspraak)

Inspraakreactie nummer: 3.1

Besluit naar aanleiding inspraakreactie: De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.