

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

10 januari 2017

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

Edelachtbare raad,

Op uw agenda staat het voorstel om een positief dan wel negatief standpunt over het hiervoor genoemde bouwplan in te nemen. Met het oog hierop breng ik graag het volgende onder uw aandacht.

1. Passende woningen in plaats van vervallen bedrijfsbebouwing

Inmiddels al vrij lang geleden, heb ik de hiervoor genoemde percelen in Oostzaan gekocht. Op deze locatie stond behoorlijk verpauperde bedrijfsbebouwing en ik had – en heb – in mijn ogen een mooi plan bedacht om in plaats hiervan in passende nieuwbouw te voorzien. Hierover ben ik vanaf 2010 met de ambtelijke organisatie en het college in gesprek.

2. Gemeenteraad heeft al eerder besloten aan nieuwbouw mee te werken

De eerdere besprekingen en de daarbij gedane toezegging door het college over medewerking, hebben ertoe geleid dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied en de Zienswijzennota uw raad heeft besloten om via een apart postzegelplan mijn bouwplan planologisch mogelijk te maken.

De vervallen bebouwing is inmiddels gesloopt, hetgeen een wens was van de buurt en de gemeente met het oog op de leefbaarheid en veiligheid. Het ging in dit verband om in totaal ongeveer 345 m² aan oude agrarische bedrijfsbebouwing. Ik heb deze kosten toen gemaakt vanwege de gemeentelijke bereidheid om aan nieuwbouw mee te werken en onder de voorwaarde dat mijn bestaande rechten op bouwvolume niet zouden worden ingeperkt.

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

Hoewel een en ander binnen de gemeente erg traag verliep, is uiteindelijk tijdens een overleg op 7 oktober 2014 met wethouder Klinkhamer en ambtelijk vertegenwoordigers afgesproken dat de eerste optie is om een bouwplan met één woning binnen, en één woning buiten het bouwvlak voor te leggen aan uw raad. Hiervoor zou een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd en een definitief bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd, waarvoor ik in samenwerking met de ambtelijke organisatie ook daadwerkelijk een concept met een concrete aanvraag bij het college heb ingediend.

Hoewel het an sich hoopgevend is dat uw raad nu wordt gevraagd een standpunt in te nemen, heeft het college met het onderhavige voorstel feitelijk (opnieuw) een afspraak geschonden. Immers, bij u ligt helemaal geen positief bestemmingsplan ter besluitvorming voor, maar slechts een neutraal voorstel om een positief of negatief standpunt in te nemen. Dat vind ik vanwege de eerdere collegetoezegging, uw eerdere besluitvorming over medewerking en de met wethouder Klinkhamer gemaakte afspraak erg teleurstellend.

4. Overige opmerkingen over het voorstel

Naast het hiervoor gestelde, breng ik ook graag het volgende naar voren:

Herstel oude zichtlijnen

Met betrekking tot de zichtlijnen naar het open gebied is van belang dat er op dit moment geen sprake is van enige zichtlijnen op een open landschap. Zoals ik al eerder aan het college heb toegelicht, is er feitelijk nu geen sprake van een open landschap: het terrein is dichtbegroeid met opgaand gewas waardoor elk uitzicht op het achtergelegen landschap is verstoord. Juist de bouw van de woningen zal bijdragen aan het herstel van de oude zichtlijnen naar het achtergelegen gebied. Daarom klopt het niet dat in het voorstel staat dat de realisatie van de woningen de huidige zichtlijnen beperkt.

Daar komt bij dat ik heb gemotiveerd dat het bouwplan uitgaat van twee woningen met een vloeroppervlak van (maximaal) 125 m² per woning. Er ontstaat dus een compact bouwvolume waardoor de doorzichten naar het landschap in oude glorie zullen worden hersteld. Daarbij is van belang dat het oppervlakte van de bebouwing – ten opzichte van de voormalige agrarische bebouwing – met ongeveer 95 m² zal afnemen.

Geen provinciale ontheffing nodig

In de provinciale verordening worden eisen gesteld aan het in een bestemmingsplan voorzien in een compensatiewoning. Aan deze eisen wordt voldaan, zoals ook al uitgebreid aan het college is toegelicht. In dit verband is van belang dat de Ruimte voor Ruimte regeling van toepassing is. Het feit dat ik de oude bedrijfsbebouwing vanwege leefbaarheid en veiligheid, op verzoek van de gemeente, al heb gesloopt, kan mij natuurlijk niet door de provincie worden tegengeworpen.

Dit brengt mee dat op lokaal niveau zonder meer aan mijn bouwplan kan worden meegewerkt; gedeputeerde staten hoeft hiervoor niet om een ontheffing te worden gevraagd, nu binnen de provinciale kaders wordt gehandeld. Indien gedeputeerde staten het hiermee onverhoopt toch oneens zouden zijn, dan zouden zij hoe dan ook een zienswijze bij het bestuur van uw gemeente kunnen indienen, zo nodig gevolgd door een reactieve aanwijzing. Gelet op dit alles staat in het voorstel ten onrechte dat de provincie om ontheffing gevraagd moet worden.

5. Verzoek om een positief standpunt

Uit het hiervoor gestelde blijkt dat ik niet blij ben met de gang van zaken en op het voorstel een en ander is aan te merken. Toch vraag ik u een positief standpunt in te nemen en heb ik er vertrouwen in dat u daartoe overgaat. In dit verband geldt dat:

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

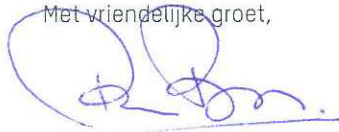
P B.

p. 3 / 3

Een positief standpunt zou 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 me op te nemen als u nog vragen hebt.

Met vriendelijke groet,



Piet Boon

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