

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| Onderwerp:          | Bouwplan twee vrijstaande woningen<br>De Heul 18 en 20 Oostzaan | Invullen door Raadsgriffie                               |
| Beleidsveld:        | RO  | RV-nummer: 17/01   |
| Portefeuillehouder: | J. Klinkhamer   | Datum: 11 januari 2017                                   |
| Contactpersoon:     | Ernest Bressers   | Procedure: zie WLM: 23 januari;<br>Raad: 6 februari 2017 |
| Afdeling/team:      | LOF / Gebiedsontwikkeling                                       |  |
| Telefoon:           | 075 – 651 21 00   |  |
| E-mailadres:        | ernest.bressers@over-gemeenten.nl                               |  |

### **Samenvatting**

Op 12 juli 2016 heeft dhr. Doornhof van AKD namens dhr. P. Boon (verder aanvrager) een verzoek ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woningen (verder bouwplan) op perceel De Heul 18 en 20 te Oostzaan (verder perceel). Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied (verder bestemmingsplan), dat op 10 september 2014 onherroepelijk is geworden de bestemming 'Agrarisch met waarden met een bouwvlak' (artikel 4). Het realiseren van twee woningen op de planlocatie is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken, zal de gemeenteraad moeten besluiten het plan al dan niet in procedure te brengen. Daarbij zal de gemeenteraad tot zwaarwegende argumenten moeten komen.

## **1. Het voorstel in het kort**

### **Voorgesteld besluit**

#### **De Raad besluit**

Een positief/negatief standpunt in te nemen over het plan voor de bouw van twee woningen op het perceel De Heul 18 en 20 te Oostzaan.

#### **Beleidskader**

De gemeenteraad is volgens artikel 3.1. Wro (Wet ruimtelijke ordening) bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen en ook bevoegd om een bestemmingsplan niet vast te stellen.

## **2. Aanleiding/probleem en doel**

### **Aanleiding**

Op 12 juli 2016 heeft dhr. Doornhof van AKD namens dhr. P. Boon (verder aanvrager) een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan ingediend voor het realiseren van twee vrijstaande woningen op het voormalige agrarische perceel De Heul 18 en 20 (bijlage 1). De inhoud van de woningen zal gelijk zijn aan de maximale inhoud van woningen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan voor het buitengebied, namelijk 600 m<sup>3</sup>. Het maximale vloeroppervlak is 125 m<sup>2</sup>. Om de doorzichten zoveel mogelijk te behouden zijn de woningen zo ver mogelijk uit elkaar gepositioneerd (zie verbeelding, bijlage 2). De twee kavels worden via één brug over de sloot langs De Heul ontsloten. De naar achter uitstreckende verruigde perceelsdelen zal de aanvrager terugbrengen in de oude staat (weiland), waardoor het geschikt is voor weidevogels.

### Probleem

Het perceel heeft volgens het huidige bestemmingsplan Buitengebied, dat op 10 september 2014 onherroepelijk is geworden de bestemming 'Agrarisch met waarden' (artikel 4) en de dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 1' (artikel 21) en 'zone lint b' (artikel 31). Het noordelijke deel van de locatie heeft een agrarisch bouwvlak, het zuidelijke deel ligt daarbuiten. Het realiseren van twee vrijstaande burgerwoningen (waarvan 1 buiten het huidige agrarische bouwvlak) op de planlocatie is hierdoor in strijd met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken, zal de aanvrager hiervoor een nieuw bestemmingsplan moeten maken.

### Voorgeschiedenis

Het bouwplan kent een lange voorgeschiedenis:

- Op verzoek van de gemeente is in verband met veiligheidsoverwegingen (door de vervallen staat van de agrarische bebouwing) op 30 mei 2007 een sloopvergunning aangevraagd voor de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing;
- Op 21 augustus 2007 heeft de gemeente de sloopvergunning afgegeven;
- Vanaf 2010 zijn er gesprekken met de portefeuillehouder en de aanvrager gevoerd om tot herontwikkeling te komen van de locatie;
- Per brief van 11 februari 2014 heeft de toenmalige portefeuillehouder dhr. P. Visser de aanvrager van het perceel De Heul 18 en 20 geïnformeerd over de opties voor de ruimtelijke procedures die door hem (voorbehoud van collegebesluitvorming) als kansrijk werden beschouwd ten behoeve van een functieverandering naar wonen voor het perceel;
- In de zienswijzennota van 24 juni 2013 is naar aanleiding van de ingediende zienswijze van de heer Boon op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied gesteld dat 'voor de realisatie van dit bouwplan er een afzonderlijk bestemmingsplantraject (een zgn. postzegelplan) zal worden doorlopen';
- In april 2014 is een verzoek ingediend voor een nieuw bestemmingsplan voor de realisatie van 2 woningen;
- Het college heeft op 24 juni 2014 in een besluit een negatief standpunt ingenomen ten aanzien van de plannen en verzocht het plan in te trekken en in overleg te treden;
- Naar aanleiding van dit besluit is een overleg gestart tussen gemeente en aanvrager en zijn er diverse opties besproken.

### Uitkomst overleg gemeente - aanvrager

Door de aanvrager de heer Boon en zijn advocaat de heer Doornhof (AKD) is nadrukkelijk gewezen op het bestaan van 'toezeggingen' door de vorige gemeenteraad. Er is volgens hen daardoor over de regeerperiode heen geregeerd. De gemeente zou dan ook door dienen te gaan op hetgeen eerder is besloten, namelijk het bouwplan voorleggen aan de gemeenteraad.

Door de gemeenteraad is in de zienswijzennota aangegeven 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".

Tot op heden heeft de gemeenteraad echter nog geen uitspraken gedaan over de (haalbaarheid) van de gewenste bouwontwikkeling. Door de gemeente is vervolgens aangegeven dat in deze nota verder geen uitspraken zijn gedaan over de haalbaarheid van het bouwplan.

De gemeente heeft vervolgens aangegeven dat het enige dat in deze kwestie gedaan kan

worden is om gelet op de specifieke voorgeschiedenis van dit plan en de vermeende 'toezeggingen' (in de zienswijzenota) het bouwplan in procedure te brengen en voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan dan bepalen wat de uitkomst daarbij is.

### **Doel/resultaat**

Gelet op de voorgeschiedenis en de 'vermeende' toezegging door de gemeenteraad in de vorige raadsperiode stellen wij voor dat de gemeenteraad een richtinggevende uitspraak doet over het bouwplan.

## **3. Toelichting**

### **Beoordeling**

Het raadsbesluit om al dan niet mee te werken aan het plan moet voldoende gemotiveerd zijn. Dit betekent dat de raad met zwaarwegende argumenten moet komen om te komen tot een besluit.

De volgende overwegingen zijn van belang bij deze afweging en dienen derhalve door de gemeenteraad te worden afgewogen bij haar besluitvorming inzake het wel/niet door het college ter inzage laten leggen van het onderhavige plan.

#### 3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan

##### *Ligging in aanduiding 'zone lint b'*

Binnen het bestemmingsplan ligt het perceel binnen de aanduiding 'zone lint b' (artikel 31 van de regels). Binnen deze zone die de buurtschappen De Heul, de Haal en de Stationsstraat bestrijkt zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding van:

- a) Behoud van karakteristieke buurtschappen De Haal, De Heul en de Stationsstraat;
- b) Behoud van cultuurhistorische bebouwing;
- c) Behoud van zichtlijnen naar het open gebied;
- d) Behoud van de wegsloot gelegen aan de zijde van het Oostzanerveld.

Ad. a: De Welstandscommissie heeft in haar advies van 11 maart 2014 een uitspraak gedaan over de aansluiting van de geplande woningen op het karakteristieke buurtschap De Heul. Daarbij heeft de commissie aangegeven dat het bouwplan meer moet aansluiten bij de criteria uit het Welstandsbeleid. In dit beleid staan gebiedsgerichte criteria, waarin gebouwen individueel en afwisselend dienen te zijn. Diversiteit is kenmerkend voor dit lint. Naar aanleiding van dit advies is één van de woningen gedraaid en zal de aanvrager bij de verdere uitwerking de detaillering van de woningen en het materiaalgebruik differentiëren.

Ad. b: De bebouwing die er stond is reeds gesloopt. Dus er is geen sprake van behoud van cultuurhistorische bebouwing;

Ad. c: De realisatie van de woningen (waarvan 1 buiten het bouwvlak) beperkt het behoud van de huidige zichtlijnen;

Ad. d.: Er is geen sprake van een wegsloot.

##### *Mogelijkheden tot woningbouw: Ruimte voor Ruimte regel*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd (artikel 4.7.1), indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Wonen' waarbij tevens één of meerdere woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied, mits:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing plaatsvindt.

- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
  - c. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren;
  - d. de compensatie vanuit het Ruimte voor Ruimte beleid dient plaats te vinden in of tegen het bestaand bebouwd gebied;
  - e. het bepaalde in 17 (Wonen) is van overeenkomstige toepassing;
  - f. omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen.
- Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is tevens ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig.

Omdat we bij de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte regeling afhankelijk zijn van de provincie, besteden we onder het kopje Ruimte voor Ruimte regeling (paragraaf 3.3.) hier meer aandacht aan.

### 3.2 Structuurvisie Oostzaan 2025

Op 4 september 2017 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Oostzaan 2025 vastgesteld. De planlocatie valt binnen het dorpslint. Het behoud van de waardevolle doorzichten is van belang binnen het lint.

Voor de periode tussen 2020 en 2025 is er nog behoefte aan 230 woningen, buiten de bestaande planlocaties voor woningbouw. Uit de actualisatie van de woonvisie die deel uitmaakt van de structuurvisie bleek er ook behoefte te zijn aan woningen voor 'stedelingen die op zoek zijn naar rust en ruimte'. De realisatie van twee woningen kan aan deze wensen een bescheiden bijdrage leveren. De voorkeur is om de behoefte van extra woningen vooral te zoeken binnen het bestaande stedelijk gebied. De locatie valt buiten het bestaande bebouwd gebied.

### 3.3. Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

#### *Buiten bestaand bebouwd gebied*

De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (BBG). Uitgangspunt is om verstedelijking zoveel mogelijk te realiseren binnen BBG. Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Het plan valt buiten bestaand bebouwd gebied. Bebouwing op agrarische percelen zoals De Heul 18 en 20 valt niet meer onder de definitie van BBG.

#### *Bufferzone*

Het perceel valt geheel in de bufferzone (artikel 24 van de PRV). De provincie wil deze waardevolle zone vrijwaren van verstedelijking.

Woningbouw kan alleen maar plaatsvinden via de Ruimte voor Ruimte regeling (artikel 24 lid 5 sub a) of via de pilot Waterlands Wonen (artikel 24 lid 5 sub e).

#### *Ruimte voor Ruimte regeling*

In artikel 16 van de PRV is de Ruimte voor Ruimte regeling opgenomen. Deze regeling geeft de mogelijkheid om wanneer beeldverstorende of niet-passende bebouwing wordt gesloopt, hiervoor in de plaats ter compensatie nieuwe woningen te bouwen. In de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 stelt de provincie daarbij naderende regels. De aanvrager is van mening dat hij voldoet aan alle hierin gestelde voorwaarden. In de aanvraag van dhr. Doornhof van AKD namens dhr. P. Boon (bijlage 1, p. 4 t/m 7) van het bestemmingsplan (bijlage 2) treft u een nadere onderbouwing.

De provincie heeft hierover ambtelijk een andere mening, welke mondeling aan de gemeente gegeven is. Kernpunt hierin is omdat de sloop al (in 2007) heeft plaatsgevonden de aanvrager geen aanspraak kan maken op de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Omdat het wettelijke vooroverleg nog niet is gevoerd met de provincie, moet de provincie nog een formele reactie geven.

### *Pilot Waterlands Wonen*

Binnen de pilot Waterlands Wonen is het mogelijk dat Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor woningbouw in de bufferzone. Nieuwbouw op bestaande linten of kernen buiten de contouren van het bestaande bebouwd gebied komen daarbij mogelijk in aanmerking. Gelet op de bouw van twee woningen aan het lint (De Heul) zou het plan in aanmerking kunnen komen voor de pilot.

### *Omzetten naar woonbestemming*

Artikel 17 lid 2 van de PRV laat toe dat de gemeenteraad een agrarische bestemming kan omzetten naar een woonbestemming waarbij de dienstwoning wordt omgezet naar 1 burgerwoning. Een plan met 1 woning op het perceel met een agrarische bestemming met bouwvlak zou dus passend zijn binnen de PRV.

### 3.4 Natuur- en Milieueffecten

Voor alle conclusies van natuur- en milieu effecten kunnen wij verwijzen naar de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting (bijlage 3). Hieruit blijkt dat de milieuaspecten (bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, natuur, luchtkwaliteit en geur) geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **Samenvatting/conclusie**

In de afweging van uw besluit (richtinggevende uitspraak over het plan) kunt u samengevat de volgende ruimtelijke overwegingen (in willekeurige volgorde) meenemen:

- Het plan sluit aan op de gebiedsgerichte criteria van het Welstandsbeleid: door verschillende kaprichting van de woningen sluiten de woningen aan op de bestaande bebouwing in de Heul;
- Voor de periode tussen 2020 en 2025 is er nog behoefte aan 230 woningen, buiten de bestaande planlocaties voor woningbouw. De realisatie van twee woningen kan aan deze behoefte een bescheiden bijdrage leveren;
- Met het plan wordt het huidige doorzicht beperkt. Dit is in strijd met de uitgangspunten van de structuurvisie Oostzaan en de visienota Buitengebied (het behoud voor doorzichten na het open veld);
- Er zijn geen natuur- en milieu aspecten (bodem, archeologie, externe veiligheid, geluid, natuur, luchtkwaliteit en geur) die het bouwplan belemmeren;
- Het plan valt buiten bestaand bebouwd gebied en in de bufferzone en is daarmee in strijd met provinciaal beleid, omdat het gebied waar het plan in valt gevrijwaard moet zijn van verstedelijking;
- Een mogelijkheid die de aanvrager aandraagt is gebruik te maken van de 'ruimte voor ruimte regeling'. De provincie heeft ambtelijk mondeling aangegeven dat de aanvrager hier niet voor in aanmerking komt, omdat de opstallen al eerder zijn gesloopt. De provincie heeft nog niet formeel gereageerd en zal dit pas doen als het voorontwerp ter inzage wordt gelegd;
- Binnen de pilot Waterlands Wonen is het mogelijk dat Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor woningbouw in de bufferzone.

## **Betrokkenen**

### Welstandscommissie

Op 11 maart 2014 heeft de Welstandscommissie een oordeel gegeven over het plan. Voor de samenvatting van dit advies verwijzen wij naar de tekst van dit advies in paragraaf 3.1.

### Hoogheemraadschap

Op 3 april 2014 heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een reactie verzonden op het plan. De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

### Piet Kleij

De archeoloog Piet Kleij heeft op 25 februari 2014 in een mail aangegeven dat het aspect archeologie goed in de toelichting is opgenomen.

### Omgevingsdienst IJmond

Op 17 maart 2014 heeft (toen nog Milieudienst Waterland) een advies gegeven op de toelichting van het bestemmingsplan. De opmerkingen van de omgevingsdienst zijn voldoende overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

## **Financiële middelen**

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 exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. De aanvrager ontwikkelt het bouwplan op eigen kosten/risico. Indien de gemeenteraad positief beslist, zal het college een planschade overeenkomst tekenen voor het verhalen van de planschade. Ook zal het college een anterieure overeenkomst tekenen met de aanvrager, waarbij het college vastlegt dat alle ambtelijke kosten voor rekening zijn van de aanvrager.

De raad hoeft geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4<sup>o</sup>, onderscheidenlijk 5<sup>o</sup> 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, noodzakelijk is.

## **Communicatie / Vervolg**

### Bij een positief standpunt

Indien de gemeenteraad een positief standpunt inneemt over het plan, zal het college het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen voor het wettelijke vooroverleg. Het college zal dan onder andere aan de provincie vragen een formele reactie in te dienen. Aan de hand van de ingediende reacties kan het college besluiten het plan voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad kan dan besluiten of het college het plan al dan niet als ontwerp ter inzage moet leggen voor zienswijzen. De raad kan dan opnieuw een afweging maken op basis van de ingediende reacties.

### Bij een negatief standpunt

Indien de gemeenteraad een negatief standpunt inneemt, legt het college een besluit aan de raad voor om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Tegen dit besluit staat voor een ieder rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

**Bijlagen**

Bijlage 1: Verzoek dhr. Doornhof van AKD namens dhr. P. Boon partiële wijziging Buitengebied d.d. 12 juli 2016;

Bijlage 2: Voorontwerp bestemmingsplan De Heul 18 en 20 Oostzaan bestaande uit:

- o Toelichting;
- o Regels;
- o Verbeelding;
- o Bijlage formulier exploitatie opzet.

Bijlage 3: procedurevoorstel.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



A. van den Assem

de burgemeester,



R. Meerhof



## Voorstel aan de gemeenteraad van Oostzaan

### Onderwerp

Bouwplan twee vrijstaande woningen De Heul 18 en 20 Oostzaan

RV-nummer: 17/01

Datum: 11 januari 2017

Procedure: zie WLM: 23 januari;  
Raad: 6 februari 2017

### De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 13 december 2016

gelet op de volgende overwegingen die zijn gemaakt in de voorronde raad: <aanvullen, zie lijst overwegingen onder kopje samenvatting en conclusie, p. 5)>

### Besluit:

Een positief/negatief standpunt in te nemen over het plan voor de bouw van twee woningen op het perceel De Heul 18 en 20 te Oostzaan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 6 februari 2017

de griffier,

de voorzitter,

E.H.M. Ouwehand-Brussel

R. Meerhof