

Raad van de gemeente Oostzaan

Gemeentehuis

Bezoekadres Kerkbuurt 4, 1511 BD Oostzaan
Postadres Postbus 20, 1530 AA Wormer
Telefoon 075 651 2100
Fax 075 651 2244
E-mail antwoord@over-gemeenten.nl
Internet www.oostzaan.nl

Leefomgeving fysiek

Uw kenmerk / Uw brief

Ons kenmerk 99102

Datum 27 januari 2017

Behandelend ambtenaar E. Bressers / L. Marijnissen

Afdeling Leefomgeving fysiek

Onderwerp Vragen commissie 23 januari 2017 over de
Heul 18 en 20

Geacht raadslid,

Op maandag 23 januari 2017 is het bouwplan de Heul 18 en 20 behandeld in de commissie Wonen, Leven, Mobiliteit.

In de commissie zijn nog een aantal aanvullende vragen gesteld en de PvdA heeft schriftelijke vragen ingediend. Alle vragen worden in deze brief beantwoord. Een en ander is conform de gemaakte afspraak in de commissie van maandag jl.

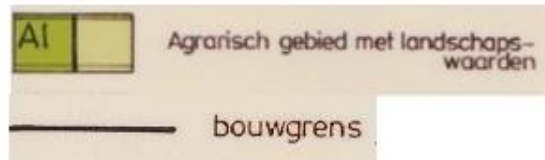
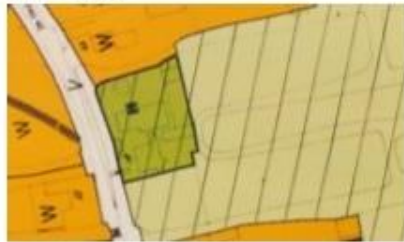
1) Kunt aangeven wat de verschillen zijn tussen het oude en het nieuwe bestemmingsplan voor de locatie de Heul 18 en 20 (vraag CDA)?

Het gaat dan om de verschillen voor de planlocatie in de plankaart en de regels tussen het oude bestemmingsplan Buitengebied Noord (vastgesteld door de raad in oktober 1997) en het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de raad op 24 juni 2013). Hierbij wordt ingegaan op de grootste overeenkomsten en verschillen in beide bestemmingsplannen met betrekking tot het betreffende perceel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het nu geldig bestemmingsplan bindend is. Belanghebbenden hebben inhoudelijk op wijzigingen zienswijzen kunnen indienen en bezwaar kunnen maken.

Plankaart

Er is geen verschil tussen hoe het perceel op de plankaarten is opgenomen. In beide gevallen is er sprake van eenzelfde bouwvlak en dezelfde soort bestemming. Namelijk agrarisch met landschapswaarden (Buitengebied Noord) en agrarisch met waarden (Buitengebied).

Buitengebied Noord (1997)



Buitengebied (2013)



Regels

In het oude en nieuwe bestemmingsplan waren de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. In beide gevallen mocht op de locatie welke is aangeduid met bouwvlak/bouwgrens één bedrijfswoning van 600 m³ komen en de voor de agrarische bedrijfsvoering nodige bebouwing. Het bouwvlak kent in de twee bestemmingsplannen geen bebouwingspercentage, zodat het gehele vlak vol gebouwd kon worden.

In Buitengebied Noord (1997) was alleen een beperking opgenomen in bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld silo's) van 10 meter. Bestemmingsplan Buitengebied (2013) kent naast een beperking in bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde (12 meter) ook een beperking in de bouwhoogte van de bedrijfswoning (10 meter) en de bedrijfsgebouwen (12 meter).

In zowel bestemmingsplan Buitengebied Noord en Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bij bedrijfsbeëindiging het bouwvlak te wijzigen naar de bestemming wonen. Daarnaast is er in de twee bestemmingsplannen ook een 'ruimte voor ruimte regeling' opgenomen, waarbij het mogelijk is door de sloop van oude agrarische opstallen ter compensatie 1 of meerdere woningen binnen het bouwvlak mogelijk te maken. Het verschil zit in het feit dat bestemmingsplan Buitengebied Noord aangeeft dat er dan minimaal 300 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt moet worden en er maximaal 100 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing over mag blijven. In bestemmingsplan Buitengebied worden deze voorwaarden niet expliciet genoemd. Wel geven de regels aan dat er sprake moet zijn van een netto afname van bebouwing en dat er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren.

2) Op pagina 73 van de toelichting van bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat indien er minimaal 1000 m² aan opstallen wordt gesloopt 1 of meerdere compensatiewoningen mogen worden gebouwd in het kader van de 'ruimte voor ruimte regeling'. In dit geval wordt er 345 m² gesloopt. Voldoet het plan dan wel aan de voorwaarde om 1 extra woning te realiseren (vraag GL)

Ik bevestig dat op pagina 73 van de toelichting in het bestemmingsplan is opgenomen dat er minimaal 1000 m² aan opstallen gesloopt moet worden om 1 of meerdere compensatiewoningen te bouwen. Deze expliciete eis is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan nog in de provinciale ruimtelijke verordening, welke – in tegenstelling tot de toelichting – juridisch bindend zijn. In de regels en in de verordening wordt in algemene

zin aangegeven dat er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren (zie bovenstaand). De uitvoeringregeling ruimte voor ruimte 2015 geeft aan dat de opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardevermindering van de bestaande opstallen niet meer dan 5% winst mag opleveren ten opzichte van de totale investeringen. De aanvrager heeft met een exploitatie opzet aangetoond dat hij met een percentage van 4,85% winst op de kosten hieraan voldoet (zie bijlage 2 van de raadsstukken). Indien het plan ter inzage wordt gelegd zal de provincie moeten toetsen of de exploitatieopzet realistisch is.

3) In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat versplintering van bewoning niet de bedoeling is. In hoeverre staat dit het plan in de weg (vraag GL)

Op pagina 73 van de toelichting is opgenomen dat voor de te compenseren woning een beeldkwaliteitplan wordt overlegd en de extra woning(en) naast of in de directe nabijheid van de voormalige bedrijfswoning/hoofdgebouw te realiseren om versnippering te voorkomen en om de ruimtelijke beeldkwaliteit te borgen op het betreffende perceel. Deze bepaling is echter niet opgenomen in de regels of in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zodat wij hier niet aan kunnen toetsen. Feit blijft wel dat de woning buiten het bouwvlak een zichtlijn belemmert.

4) Kunt u aangeven wat er in het verleden besproken en beloofd is door uw voorgangers? (vraag VVD)

In bijlage 1 treft u een dossier aan wat een beeld geeft van hetgeen in het verleden schriftelijk is gemeld door het college aan de heer Boon (waarnaar wordt verwezen in het raadsvoorstel) en waaruit de conclusie kan worden getrokken dat er geen sprake is van een 'toezegging'.

5) Begrijpt de PvdA het goed dat het college het bouwplan neutraal voorlegt aan de Raad mede gezien het voornemen van de ontwikkelaar twee woningen te willen realiseren, een in het bouwvak en een daarbuiten. Indien de ontwikkelaar een bouwplan had opgesteld van twee woningen binnen het bouwvak, had het college dan positief geadviseerd?

Ook in dat geval had het college het bouwplan neutraal aan de Raad voorgelegd.

6) In de onderliggende stukken is sprake van de mogelijkheid gebruik te maken van "ruimte voor ruimte" hier voor gelden stringente voorwaarden, zo mag o.a. het netto resultaat niet meer dan 5% zijn. Bij beantwoording meldde de wethouder als publieke partij geen toezicht te kunnen houden op een private partij (de ontwikkelaar). Vraag is klopt dit antwoord, immers er zullen vast ervaringen zijn met de uitvoering van de "ruimte voor ruimte" regeling elders. Ongetwijfeld liggen hier degelijke contracten aan ten grondslag. Graag uw reactie.

Er gelden inderdaad stringente voorwaarden bij de 'ruimte voor ruime regeling'. De gemeente is als eerste verantwoordelijk voor de naleving van de voorwaarden in de ruimte voor ruimte regeling. Vervolgens toetst de provincie of dit op een juiste wijze is gedaan. Indien dit niet het geval is kan de provincie een reactie /zienswijze indienen en in extremis kan de provincie de vaststelling van het bestemmingsplan tegenhouden door een reactieve aanwijzing in te dienen als ze van oordeel is dat er niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

7) Mocht de Raad een richtinggevende uitspraak doen, positief voor het "postzegelplan" van de ontwikkelaar (al dan niet na lichte aanpassingen), hoe groot is dan de kans dat de provincie alsnog een blokkade opwerpt?

Gelet op een eerder mondeling ambtelijke advies van de provincie in juni 2015, waarbij is aangegeven dat de aanvrager geen aanspraak kan maken op de Ruimte voor ruimte regeling, omdat de sloop al (in 2007) heeft plaatsgevonden is de kans groot dat de provincie hiertegen een blokkade opwerpt. Op de andere optie waarbij 1 woning buiten het bouwvlak mogelijk kan worden gemaakt onder de 'pilot Waterlands Wonen' heeft de provincie nog geen reactie gegeven.

8) Tot slot, hoe groot acht u de kans bij een voor de ontwikkelaar negatieve uitkomst zowel in eerste aanleg (raad) als in tweede (provincie), dat deze een (financiële) claim zal indienen? En indien dat gebeurt, hoe schat het college de Oostzaanse kansen in?

Door het voorliggende raadsvoorstel komt de gemeente haar inspanningsverplichting (het in procedure brengen) na; er is geen sprake van een resultaatsverplichting (tot een positieve uitkomst).

Eventuele vervolgstappen op het uiteindelijke besluit zijn aan de aanvrager. Voor de gemeente is van belang dat we komen tot een goed onderbouwd besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Dossier voorgeschiedenis de Heul 18 en 20.

Met vriendelijke groet,

J. Klinkhamer

Wethouder ruimtelijke ordening