

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 Ruimteregeling' 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.