

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

27 januari 2017

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

Edelachtbare raad,

Tijdens de vergadering van uw commissie Wonen, Leven, Mobiliteit heb ik toegezegd u de stukken toe te sturen die meebrengen dat u als betrouwbare overheid het verzoek zou moeten honoreren om een positief standpunt in te nemen. Het gaat daarbij om het volgende:

Bijlage 1: feitenoverzicht inclusief stuk 1 t/m 7

Naar aanleiding van de commissievergadering hebben wij een overzicht met alle feiten in de onderhavige kwestie gemaakt.

Bijlage 2: memo naar aanleiding van de toezegging door wethouder Visser

In 2009 heeft toenmalig wethouder toegezegd dat medewerking voor het bouwplan zou worden verleend. Alleen daarom was de heer Boon bereid de vervallen bebouwing alvast te slopen, wat een wens van de gemeente was met het oog op de leefbaarheid en veiligheid.

Naar aanleiding van de toezegging is een sloopvergunning aangevraagd en is op 7 december 2009 een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor de bouw van twee woningen met bijgebouw, verspreid op de kavel. Vervolgens is ons door de afdeling Beleid en Regie het aangehechte memo toegestuurd waarin staat welke procedure gevolgd wordt om tot een bouwvergunning voor het bouwplan te komen.

Bijlage 3: zienswijzennota bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied

In de door uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan vastgestelde zienswijzennota staat het volgende:

“Wij zijn 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 zgn. ‘postzegelplan’) moeten worden doorlopen.”

Hiermee heeft uw raad dus al eerder besloten aan het bouwplan mee te werken. Dat dat niet al is gebeurd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, hield slechts verband met provinciale regels en nog te verrichten (milieu)onderzoeken. Het stond echter toen niet meer ter discussie dat het bouwplan voor het bestuur van uw gemeente aanvaardbaar is. Het ging nog slechts om de juridisch-technische uitwerking, waardoor het bouwplan niet kon worden opgenomen in het toen voorliggende bestemmingsplan.

Voor de heer Boon was de opmerking in de zienswijzenota i.c.m. de mondelinge toezegging van de Gemeente Oostzaan op dat moment toereikend. Hij had tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze ingediend, maar zag er vanaf beroep bij de Raad van State in te stellen. Immers, hij mocht er vanwege de zienswijzenota – terecht – vanuit gaan dat via een postzegelplan zijn bouwplan op een later moment hoe dan ook mogelijk zou worden gemaakt.

Inmiddels is – zoals ook het college nu bevestigt – vast komen te staan dat de provinciale regels geen probleem opleveren. Bovendien zijn alle nodige onderzoeksresultaten beschikbaar. Daarom kan het bedoeld postzegelplan – na uw positieve standpunt – zonder meer in procedure worden gebracht.

Bijlage 4: afsprakenlijst naar aanleiding van het overleg met de wethouder

In zijn brief heeft de heer Boon ook naar voren gebracht dat tijdens het overleg met wethouder Klinkhamer en ambtelijk vertegenwoordigers is afgesproken om indien gewenst de weg van de voorkeursoptie (opties zie stuk 6 en 7) te volgen. De voorkeursoptie was dat een ontwerp-(postzegel)bestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd voor een bouwplan met één woning binnen, en één woning buiten het bouwvlak. Het definitieve plan zou vervolgens ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Het college weet deze op 11 januari 2016 afgesproken gang van zaken feitelijk maar al te goed, ook omdat in de door de gemeente gemaakte afsprakenlijst met zowel woorden staat dat een mogelijkheid is om het bouwplan gelijk “via het bestemmingsplan” voor te leggen aan de raad. De advocaat van de heer Boon heeft de gemeente naar aanleiding daarvan bij mailbericht van 18 januari 2016 onder meer het volgende bericht:

“Dank voor jullie verslag van het plezierig verlopen gesprek. De heer Boon lijkt alles overwegende het beste om gelijk een aanvraag in te dienen, compleet met alle stukken. Het is wellicht wel raadzaam dat we dit pakket eerst in concept aan jullie voorleggen voor een ambtelijke check.”

Vervolgens heeft de heer Boon in samenwerking met de ambtelijke organisatie ook daadwerkelijk een concept met een concrete aanvraag bij het college ingediend. In afwijking van de gemaakte afspraak, heeft het college echter helemaal geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd en uw raad om vaststelling van een definitief plan gevraagd, maar doet het u nu slechts een neutraal voorstel om een standpunt in te nemen.

Conclusie

Uit het hiervoor gestelde blijkt dat als het gemeentebestuur van Oostzaan zich opstelt als een betrouwbare overheid, een positief standpunt ingenomen zou moeten worden. Daar komt bij dat de bouw van de twee woningen zal bijdragen aan het herstel van de oude zichtlijnen naar het achtergelegen gebied. Er wordt een bouwplan gerealiseerd dat gelet op de voormalige vervallen bouwmassa en zichtlijnen per saldo een impuls aan het landschap ter plaatse geeft. Daarom heeft elke woning een vloeroppervlak van (maximaal) 125 m² en ontstaat er een compact bouwvolume waardoor de doorzichten naar het landschap in oude glorie zullen worden hersteld. De oppervlakte van de bebouwing zal met ongeveer 95 m² zal afnemen ten opzichte van de voormalige agrarische bebouwing.

Overigens is tijdens de commissievergadering nog de toelichting op het bestemmingsplan Buitengebied aan de orde gesteld in verband met de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Het bouwplan voldoet daaraan. Het college geeft ons in zijn brief van 19 januari jl. dan ook gelijk dat aan de provincie geen ontheffing gevraagd hoeft te worden en merkt op dat in het raadsvoorstel ten onrechte is verwezen naar de oude procedure.

P.B.

p. 3 / 3

Aarzelt u niet nog contact met de heer Boon of mij op te nemen als u nog vragen hebt.

Met vriendelijke groet,



Rob Eijkelkamp
CEO Studio Piet Boon

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