



Gemeente
Oostzaan
Buiten gemeent

De heer P. Boon

Skoon 78
1511 HV Oostzaan

Onderwerp Planologische kansen De Heul 18/20

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

Beleid en regie

Uw kenmerk / Uw brief

Ons kenmerk 14-002009

Datum 11 februari 2014

Behandelend ambtenaar W. Hilboezen

Afdeling Beleid en Regie

Geachte heer Boon,

Met deze brief wil ik u inzicht geven in de planologische procedures die ik kansrijk acht ten behoeve de ontwikkeling van woningbouw op het perceel De Heul 18/20.

De bestemming van het perceel met de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 24 juni 2013 door de gemeenteraad): <http://gemeente.oostzaan.nl/bestemmingsplannen/buitengebied>. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden' en een agrarisch bouwvlak.

Uw huidige bouwaanvraag omvat de bouw van twee woningen verdeeld over het perceel waarvan één woning buiten het agrarische bouwvlak is gesitueerd. Zoals bij u bekend past dit bouwplan niet binnen het bestemmingsplan wat destijds van toepassing was en dient de planologische situatie ter plaatse gewijzigd te worden ter realisatie van uw voornemen.

Hieronder volgen de planologische mogelijkheden die ik voor dit perceel als kansrijk beschouw. Hierbij moet ik de kanttekening plaatsen dat de beslissingsbevoegdheid niet bij mij, maar bij het college van burgemeester en wethouders, de gemeenteraad en gedeputeerde staten ligt en het te nemen besluit gebaseerd dient te worden op de ruimtelijke onderbouwing, het beeldkwaliteitsplan, andere benodigde stukken en onderzoeken die u als initiatiefnemer dient aan te leveren.

1. Voor deze optie dient u uw huidige bouwaanvraag in te trekken en het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een nieuw bestemmingsplan voor het perceel in procedure te brengen. Globaal zou dit bestemmingsplan er als volgt uit kunnen zien: twee bouwvlakken verdeeld over het perceel en op maat gesneden voor de twee woningen welke qua maatvoering passend dienen te zijn binnen de voorschriften 'Wonen' van het huidige bestemmingsplan. Uw adviseur, de heer Band,

is in kennis gesteld van de stukken die u voor deze procedure dient aan te leveren. De wettelijke procedure van 26-28 weken vangt aan nadat het college, gedeputeerde staten (via de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO)) en de gemeenteraad positief staan tegenover het initiatief en bestaat globaal uit de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, een zienswijzenprocedure voor een ieder, de vaststelling van het bestemmingsplan en een eventuele beroepsprocedure. Wanneer het op te stellen bestemmingsplan onherroepelijk is, kan u de omgevingsvergunning benodigd voor de ontwikkeling aanvragen.

2. Net zoals bij optie 1 dient u uw huidige bouwaanvraag in te trekken en het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een nieuwe bestemmingsplan voor het perceel in procedure te brengen. Globaal zou dit bestemmingsplan er als volgt uit kunnen zien: één woning gesitueerd binnen het bestaande agrarische bouwvlak. Het te vervaardigen bouwvlak dient in het nieuwe bestemmingsplan op maat gesneden te worden voor de te bouwen woning welke qua maatvoering passend dient te zijn binnen de voorschriften 'Wonen' van het huidige bestemmingsplan. De wettelijke procedure is gelijk aan optie 1, maar gezien de situering van de woning binnen het huidige agrarische bouwvlak is deze variant niet afhankelijk van de toestemming van de provincie en dient het plan niet voor advies voorgelegd te worden aan de ARO. Wanneer het op te stellen bestemmingsplan onherroepelijk is, kan uw de omgevingsvergunning benodigd voor de ontwikkeling aanvragen.

De heer Band heeft mij gevraagd of de algemene afwijkingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders genoemd in artikel 35.2 (woningsplitsing karakteristieke bebouwing ten behoeve van behoud karakteristiek hoofdgebouw) van het huidige bestemmingsplan toegepast zou kunnen worden voor de bouw van één woning met een inhoud van 900 m³. Dit acht ik niet mogelijk. Het gaat in dit artikel om de herbouw en de splitsing in twee zelfstandige (bedrijfs-)wooneenheden ten behoeve van het behoud van een karakteristieke hoofdgebouw. Mocht u aan kunnen tonen dat het hoofdgebouw karakteristiek was en de welstandcommissie dit vervolgens kan onderschrijven, dan zou de herbouw en de splitsing van het hoofdgebouw mogelijk kunnen zijn met een totale gezamenlijke inhoud gelijk aan die van het oorspronkelijke hoofdgebouw. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid van deze algemene afwijkingsbevoegdheid ligt bij het college van burgemeester en wethouders.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de planologische kansen voor uw perceel en verneem graag van u welke vervolgstappen u wilt nemen.

Met vriendelijke groet,

P. Visser
Portefeuillehouder ruimtelijke ordening