

Raadsvoorstel



Nummer raadsvoorstel	24/32
Datum commissie	13-6-2024
Datum B&W vergadering	28 mei 2024
Portefeuillehouder	R. Dral
Opsteller	S van Dam
Afdeling/team	Leefomgeving/Gebiedsontwikkeling
	☒ Openbaar ☐ Geheim

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan De Heul 18-20

Kern van het voorstel

Dit voorstel gaat over vaststelling van een nieuw bestemmingsplan om een initiatief mogelijk te maken voor de bouw van 2 woningen op het perceel De Heul 18-20 in Oostzaan. Hier was een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gevestigd. Nadat de bedrijfsvoering is gestopt is de bebouwing op het perceel in verval geraakt en uiteindelijk in 2008 op verzoek van de gemeente om veiligheidsredenen gesloopt. Het initiatief is om twee vrijstaande woningen binnen het voormalige agrarische bouwvlak te realiseren. Omdat dit plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan is een planologische procedure opgestart en is een ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd waartegen geen zienswijzen zijn ingediend. Voorliggend voorstel gaat over de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan.

Voorgesteld besluit

De Raad besluit:

1. het bestemmingsplan "De Heul 18-20", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0431.BP3816170000-0301 ongewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie;
2. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd doordat een planschadeovereenkomst is gesloten.

Bijlagen

B1. Bestemmingsplan De Heul 18-20

Toelichting

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)

Aanleiding

In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Oostzaan 2013" heeft het perceel een agrarische functie. Deze bestemming is momenteel niet meer geschikt omdat de agrarische bedrijfsvoering niet meer wordt uitgeoefend.

Omdat het initiatief voor de bouw van twee woningen niet past binnen het huidige bestemmingsplan is een planologische procedure gestart om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Het college heeft hiervoor een ontwerpbestemmingsplan voorbereid en het ontwerp lag vanaf 15 november voor een periode van zes weken ter inzage. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap is vaststelling van het bestemmingsplan.

Gewenst resultaat

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft tot doel om realisatie van twee woningen op de locatie mogelijk te maken door middel van een passende juridisch-planologische regeling.

1.1 Een woonfunctie past binnen de omgeving en leidt tot een ruimtelijke/landschappelijke verbetering.

De locatie ligt in een gebied met voornamelijk woonfuncties en het initiatief om twee woningen te realiseren is passend binnen de omgeving.

Deze locatie is één van de 22 locaties die de provincie in de omgevingsverordening NH 2020 heeft aangewezen als "probleemlocatie in een dorpslint", waarvoor zij de gemeenten hebben uitgenodigd een ontheffingsverzoek in te dienen als het bouwplan voorziet in een aanmerkelijke verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit en tegelijk de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven. De initiatiefnemer heeft deze zaken onderbouwd. Vervolgens heeft de provincie ontheffing verleend voor het bouwplan.

1.2 Er zijn geen ruimtelijke of milieukundige belemmeringen.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het plan ruimtelijk en milieukundig onderbouwd. Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is er geen bezwaar tegen het initiatief en zijn er geen ruimtelijke of milieukundige belemmeringen. Mogelijk zijn er beschermde diersoorten waardoor eventueel een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is (zie hierna punt 1.3).

1.3 De toelichting van het bestemmingsplan moet worden gewijzigd omdat nader ecologisch vervolgonderzoek nodig is.

Uit ecologisch onderzoek kwam naar voren dat er eventueel beschermde diersoorten op de locatie aanwezig zijn en hierdoor is nader onderzoek en mogelijk ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming. Voor het bestemmingsplan is het nodig om te weten of het plan uitvoerbaar is. Uit ecologisch onderzoek blijkt dat de mogelijke aanwezigheid van beschermde dieren geen beletsel vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit gegeven wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

In de volgende fase van de omgevingsvergunning werkt de initiatiefnemer het plan verder uit, doet nader onderzoek en vraagt eventueel een ontheffing aan.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd vanwege een planschadeovereenkomst

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan die een bouwplan mogelijk maakt en valt onder de criteria van grondexploitatiewet (artikel 6.2.1 Bro) is het verplicht een exploitatieplan erbij vast te stellen, of dient expliciet door de gemeenteraad te worden

Aanleiding, gewenst resultaat en voorstel (incl. argumenten)
besloten geen exploitatieplan bij het bestemmingsplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Bij dit project zijn geen gemeentelijke gronden betrokken en is het risico op planschade afgedekt door middel van een planschadeovereenkomst. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig.

Alternatieven (incl. argumenten)
n.v.t.

Risico's (incl. argumenten) en beheersmaatregelen
De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden in beroep gaan tegen dit plan. Dit kan leiden tot vertraging van realisatie van het initiatief.

Financiële gevolgen	
Toelichting 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. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit kan d.m.v. het sluiten van een anterieure overeenkomst, waarin o.a. het verhaal van planschade wordt geregeld. Een exploitatieplan is dan niet nodig. Voor dit plan is tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst gesloten.	
Kosten/opbrengsten	n.v.t.
Dekking binnen begroting?	Dekkingsvoorstel: n.v.t.

Adviescommissies geraadpleegd (intern/extern)
De provincie heeft ontheffing verleend en Omgevingsdienst IJmond heeft geen bezwaren geuit tegen het plan.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt na het raadsbesluit gepubliceerd en ter inzage gelegd voor beroep. Het moment van inwerkingtreding is zes weken na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Participatie

Ja

De initiatiefnemer heeft participatie toegepast en hieruit blijkt dat belanghebbenden geen bezwaar hebben tegen het plan.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Juridische aspecten en beleidskader

Het plan past binnen het wettelijk kader (Wet ruimtelijke ordening) en de beleidskaders zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

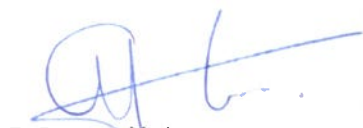
De gemeenteraad is bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen.

Duurzaamheid en klimaataspecten

De woningen worden conform het Bouwbesluit gerealiseerd. Er zijn geen extra maatregelen opgenomen in het plan.

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,



D.J. van Huizen

de burgemeester,



M.D. Polak

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan De Heul 18-20

RV-nummer: 24/32

Datum: 27-6-2024

De raad van de gemeente Oostzaan
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.: 28-5-2024

Besluit

1. het bestemmingsplan "De Heul 18-20", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO.0431.BP3816170000-0301 ongewijzigd vast te stellen en te bepalen dat voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie;
2. geen exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat de kosten anderszins zijn verzekerd doordat een planschadeovereenkomst is gesloten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 27 juni 2024,

de griffier,

M. van Engelshoven-Huls

de voorzitter,

M.D. Polak