

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

Raadsvoorstel

Afdeling Beleid en Regie
Behandelend ambtenaar W. Hilboezen
Portefeuillehouder A. Buskens
Datum raadsvergadering 17/09/2012

Titel Verklaring van geen bedenkingen Wakerstraat 7
Nummer 12/28
Datum 5 december 2012
Programma Leefomgeving
Fase Besluitvorming
Onderwerp Verklaring van geen bedenkingen Wakerstraat 7

Samenvatting Op 27 juli 2011 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 25 woningen aan de Wakerstraat. Om de omgevingsvergunning af te kunnen geven in afwijking van het bestemmingsplan moet het college beschikken over een "verklaring van geen bedenkingen" (vvgb) van de gemeenteraad. Op 20 december jl. heeft de raad een ontwerp vvgb afgegeven. Dit besluit heeft samen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarden Wet geluidhinder (Wgh) ter inzage gelegen. De binnengekomen zienswijzen zijn verwerkt in de nota van zienswijzen (bijlage 7).

De zienswijzen wegen niet op tegen de belangen voor de realisering van het woningbouwproject en geven daarmee geen aanleiding de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. Op 21 mei is in de informatieronde dit onderwerp behandeld. Hierbij is aangegeven de juistheid van de situatieschets (breedte van de sloot aan de west- en zuidzijde van het plangebied) nader onderzocht moet worden. Een landmeting heeft aangetoond dat de situatieschets niet correct is. De situatieschets is hierop aangepast. Dit is doorgevoerd in de 'Nota van zienswijzen' (bijlage 7).



Aanleiding en probleemstelling	Op 27 juli 2011 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 25 woningen op de locatie Wakerstraat 7 (bijlage 1). Het plan is gevestigd in het bestemmingsplan 'Kom' (onherroepelijk d.d. 22 juni 2011 en verder genoemd als bestemmingsplan) en heeft de bestemming 'Bedrijf' (artikel 4, voorschriften bestemmingsplan). Daarnaast is de locatie aangemerkt als 'Wijzigingsgebied IV' en zijn voor het wijzigen van dit gebied tegenstrijdige voorwaarden opgenomen in de toelichting en voorschriften van het bestemmingsplan. In de toelichting (niet juridisch bindend) worden grondgebonden woningen toegestaan en in de voorschriften (wel juridisch bindend) niet. Het verzoek bestaande uit 20 gestapelde woningen en 5 grondgebonden woningen is daardoor in strijd met het geldende bestemmingsplan. Hierdoor is de aanvraag aangemerkt als een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijken' (art. 2.1 lid 1 onder c / art. 2.12 lid 1 onder 3 Wabo). Indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, kan de omgevingsvergunning verleend worden door het college van B&W. Voorwaarde is dat de raad verklaart daar tegen geen bedenkingen te hebben (art. 6.5 onder 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Op 19 december 2011 heeft de raad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven (bijlage 8). De ontwerp verklaring van geen bedenkingen is samen met de ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere waarden Wgh op 16 januari 2012 gepubliceerd en hebben vervolgens van 25 januari tot 7 maart 2012 ter inzage gelegen. In deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend (bijlage 6).
Beoordeling	De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn ingediend en daardoor ontvankelijk. De samenvatting en de afweging van de zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen (bijlage 7). Uit deze nota van zienswijzen wordt geconcludeerd dat de zienswijzen niet opwegen tegen de belangen voor de realisering van het bouwplan en daarmee geen aanleiding geven de verklaring van geen bedenkingen niet af te geven. De raad wordt daarom geadviseerd de verklaring van geen bedenkingen af te geven.



Economische uitvoerbaarheid	De locatie wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4°, onderscheidenlijk 5° Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is. De bevoegdheid om wel of geen exploitatieplan vast te stellen is volgens artikel 6.12 Wro wettelijk voorbehouden aan de gemeenteraad. Uw raad heeft deze bevoegdheid op 19 december 2011 gedelegeerd aan het college. Het college heeft op 24 april jl. besloten geen exploitatieplan vast te stellen.
Vervolg	Indien met het voorstel wordt ingestemd wordt het hogere waarden besluit, de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen samen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd op het gemeentehuis en digitaal ter beschikking gesteld. Beroep tegen de verklaring van geen bedenkingen en de te verlenen omgevingsvergunning kan bij de rechtbank te Haarlem ingediend worden door: • Een ieder die zienswijzen naar voren hebben gebracht over de ontwerpbesluiten; • Een ieder die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die bij het verlenen van de omgevingsvergunning en de verklaring van geen bedenkingen ten opzichte van de ontwerpbesluiten zijn aangebracht; • Een ieder die redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht over de ontwerpbesluiten. Beroep tegen het besluit hogere waarde kan bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) ingediend worden door: • Belanghebbenden die zienswijzen naar voren hebben gebracht over de ontwerpbesluiten; • Belanghebbenden die redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit.
Voorstel college	1. De Nota van zienswijzen vast te stellen; 2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwplan Wakerstraat.



Met dit voorstel meegestuurd:	• Bijlage 1: Aanvraag omgevingsvergunning 27 juli 2011; • Bijlage 2: Bouwtekeningen; • Bijlage 3: Plancontour; • Bijlage 4: Ruimtelijke onderbouwing versie 28 maart 2012; • Bijlage 5: Conclusies ruimtelijke, natuur- en milieuaspecten; • Bijlage 6: Zienswijzen • Bijlage 7: Nota van Zienswijzen; • Bijlage 8: Raadsbesluit ontwerp vvgb d.d. 19 december 2011; • Bijlage 9: Zonnestudie; • Bijlage 10: Situatieschets oude versie; • Bijlage 11: Situatieschets nieuwe versie; • Bijlage 12: Mailwisseling sloot inclusief bijlage.
Stukken ter inzage:	1. VVGB 2. Omgevingsvergunning 3. Hogere waarden besluit Wet geluidhinder
Auteur, e-mailadres	Ward.Hilboezen@over-gemeenten.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

R. Schaatsbergen
gemeentesecretaris

P.J. Möhlmann
burgemeester



RAADSBESLUIT Verklaring van geen bedenkingen Wakerstraat 7

Nummer 12/28

De raad van de gemeente Oostzaan

Gezien het advies van Gezien het advies van het college van Burgemeester & Wethouders
d.d. 21 augustus 2012

Overwegende

Dat op 27 juli 2011 een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend voor het bouwplan
Wakerstraat te Oostzaan (kadastraal bekend onder sectie F nr. 1047 gedeeltelijk gemeente
Oostzaan);

Dat het plan is gevestigd in het bestemmingsplan 'Kom' en de bestemming 'Bedrijf' (B) heeft
op grond waarvan er geen woningbouw is toegestaan, waardoor de aanvraag in strijd is met
het bestemmingsplan;

Dat de aanvraag hierdoor aangemerkt wordt als een aanvraag om omgevingsvergunning
voor de activiteit 'planologisch afwijken' (art. 2.1 lid 1 onder c / art. 2.12 lid 1 onder 3
Wabo);

Dat bij een aanvraag als de onderhavige om af te wijken van het bestemmingsplan, de
gemeenteraad volgens artikel 2.27 lid 1 van de Wabo moet verklaren daartegen geen
bedenkingen te hebben;

Dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van
een goede ruimtelijke ordening;

Dat de aanvraag in het belang is van een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan een
goede ruimtelijke onderbouwing;

Dat de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 25 januari tot 7 maart 2012 ter inzage
heeft gelegen;

Dat er naar aanleiding van de terinzagelegging drie zienswijzen zijn ontvangen, zoals deze
zijn samengevat in de nota van zienswijzen;



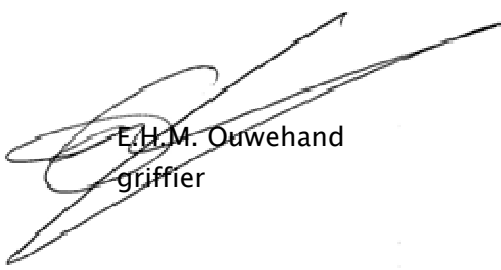
Dat de zienswijzen niet opwegen tegen de belangen voor de realisering van het plan;

Dat er geen aanleiding wordt gezien om de ingezette procedure tot het komen tot een omgevingsvergunning voor het plan stop te zetten.

Besluit:

1. De nota van zienswijzen vast te stellen;
2. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het bouwplan Wakerstraat 7 (kadastraal bekend onder sectie F nr. 1047 gedeeltelijk gemeente Oostzaan);

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 december 2012



E.H.M. Ouwehand
griffier



P.J. Möhlmann
voorzitter