

Onderwerp:	Afgifte verklaring van geen bedenkingen voor aanvraag omgevingsvergunning 1e fase plan bouw potstal achter Kerkbuurt 89.	Invullen door Raadsgriffie
Beleidsveld:	ruimtelijke ordening	RV-nummer: 17/32
Portefeuillehouder:	J. Klinkhamer	Datum: 7 juni 2017
Contactpersoon:	A. Warmenhoven	Procedure: Cie WLM: 19 juni; Raad: 3 juli 2017
Afdeling/team:	LOF / Gebiedsontwikkeling	
Telefoon:	075 – 651 2219	
E-mailadres:	alfred.warmenhoven@over-gemeenten.nl	

Samenvatting

Door maatschap Koeman is een aanvraag omgevingsvergunning (eerste fase) ingediend voor het realiseren van een potstal met bijbehorende voorzieningen op het weiland gelegen achter het huidige bedrijfslocatie aan de Kerkbuurt 89. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Voordat een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning kan worden genomen, dient een afwijkingsprocedure te worden gevoerd van het bestemmingsplan. Onderdeel van deze procedure is dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Op 4 juli 2016 heeft de gemeenteraad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft, samen met de ontwerpbesluit omgevingsvergunning, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Wij stellen de raad voor te besluiten de zienswijzen niet over te nemen en de verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1. Het voorstel in het kort

Voorgesteld besluit

1. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase Wabo van maatschap Koeman;
3. Aan het besluit onder sub 2 de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Uiterlijk op 1 januari 2024 is de storende bebouwing (oude opstallen) gesaneerd op het huidige adres van maatschap Koeman aan de Kerkbuurt 89. Vooraf wordt door de aanvrager een herinrichtingsplan opgesteld, dat goedkeuring behoeft van de gemeenteraad. (zie onder hoofdstuk 4 Ambtelijke zienswijzen van de nota);
 - b. Voordat een start wordt gemaakt met de uitvoering van het plan, dient nader onderzoek uitgevoerd te zijn naar beschermde flora en fauna en moeten voor zover nodig maatregelen worden genomen voor de bescherming van soorten flora en fauna in het kader van de natuurwetgeving.

De Raad besluit

1. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase Wabo van maatschap Koeman;
3. Aan het besluit onder sub 2 de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Uiterlijk op 1 januari 2024 is de storende bebouwing (oude opstallen) gesaneerd op het huidige adres van maatschap Koeman aan de Kerkbuurt 89. Vooraf wordt door de aanvrager een herinrichtingsplan opgesteld, dat goedkeuring behoeft van de gemeenteraad. (zie onder hoofdstuk 4 Ambtelijke zienswijzen van de nota);
 - b. Voordat een start wordt gemaakt met de uitvoering van het plan, dient nader onderzoek uitgevoerd te zijn naar beschermde flora en fauna en moeten voor zover nodig maatregelen worden genomen voor de bescherming van soorten flora en fauna in het kader van de natuurwetgeving.

Beleidskader

- algemene bepalingen omgevingsrecht: artikel 2.1, lid c, artikel 2.12, lid 1, onder a. onder 3^o, artikel 2.27, onder 1
- Besluit omgevingsrecht: artikel 6.5, lid 1.
- Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3:4.
- Bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan
- Bestemmingsplan Kom

2. Aanleiding/probleem en doel

Aanleiding

Door maatschap Koeman is een aanvraag om omgevingsvergunning (eerste fase) ingediend voor het realiseren van een potstal op het weiland gelegen achter het huidige bedrijfslocatie aan de Kerkbuurt 89. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Aan de gevraagde omgevingsvergunning kan medewerking worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voorwaarde is dat de gemeenteraad tevoren een verklaring van geen bedenkingen afgeeft

Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen

Op 4 juli 2016 is door de gemeenteraad, onder voorwaarden, besloten het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen af te geven. Eén van de voorwaarden is, dat de ontwerpverklaring als definitieve verklaring kan worden aangemerkt wanneer geen zienswijzen worden ingediend.

Probleem

Het ontwerpverklaring van geen bedenkingen kan niet als definitief worden aangemerkt, omdat er zienswijzen zijn ingediend. Voor de verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning is een definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Doel/resultaat

Het definitief instemmen met een afwijking van het bestemmingsplan om het planologisch gebruik van de grond mogelijk te maken voor de nieuwbouw van de potstal met bijbehorende voorzieningen op de beoogde locatie achter Kerkbuurt 89. Met het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen door de raad kan het college de omgevingsvergunning eerste fase Wabo verlenen. Na het onherroepelijk worden van de gevraagde omgevingsvergunning zal door de aanvrager een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit bouwen en milieu worden aangevraagd. (aanvraag omgevingsvergunning 2^e fase). Pas nadat beide vergunningen zijn verleend en in werking zijn getreden, is de uitvoering van het gehele project mogelijk.

3. Toelichting

3.1. Voorwaarden ontwerpverklaring van geen bedenkingen

Op 4 juli 2016 is door de gemeenteraad besloten een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. Aan dit besluit zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. het plan dient landschappelijk te worden ingepast en behoeft de goedkeuring van de provinciale adviescommissie Ruimtelijke Ordening.
- b. er dient onderzoek te worden uitgevoerd naar hoe schade kan worden voorkomen aan de natuur en hoe eventuele schade aan het weidevogelleefgebied wordt gecompenseerd (Artikel 25 lid 4 PRV);
- c. er dient burgerparticipatie met direct belanghebbenden te hebben plaatsgehad;
- d. aangetoond moet worden dat het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verzekerd is middels het ondertekenen van een planschadeovereenkomst;

Onderstaand wordt op deze voorwaarden ingegaan.

- Ad a. De aanvrager heeft door het adviesbureau BugelHajema uit Leeuwarden een beeldkwaliteitsplan laten opstellen, waarin de locatiekeuze en de landschappelijke inpassing van het op te richten gebouw en de bijbehorende voorzieningen wordt verantwoord. Dit plan, dat is opgesteld door adviesbureau BugelHajema uit Leeuwarden, treft u aan in bijlage 3. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) van de provincie Noord-Holland. Deze commissie heeft op 23 augustus 2016 een positief advies gegeven over het plan.
- Ad b. De aanvrager heeft door het adviesbureau BugelHajema uit Leeuwarden onderzoek laten uitvoeren naar de effecten van het plan voor de natuur en voor de weidevogelstand in het gebied. De rapportage treft u aan in bijlage 4. De conclusie van het rapport is dat de uitvoerbaarheid van het plan vanuit de natuurwet- en regelgeving geen belemmering oplevert. Het rapport is op ambtelijk niveau besproken binnen de provincie Noord-Holland. De provincie stemt in met de conclusies uit het rapport.
- Ad c. Op 12 oktober 2016 is een inloopavond georganiseerd, waarin de omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld het plan in te zien en hierover vragen te stellen aan de gemeente en aan de aanvrager. Vervolgens heeft het plan vanaf 26 oktober gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld hiertegen eventuele zienswijzen kenbaar te maken.



Ad d. Tussen de aanvrager en de gemeente is een overeenkomst ondertekend. Hierin is geregeld dat een eventuele vergoeding van planschade voor rekening van initiatiefnemer komt.

3.2 Zienswijzen

Er zijn 5 zienswijzen tegen het ontwerpbesluit ingediend. De zienswijzen en de reactie van de aanvrager zijn gebundeld en zijn beoordeeld in een separate Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen. Deze nota treft u aan in bijlage 1.

De zienswijzen geven geen aanleiding het besluit te herzien. Wel wordt voorgesteld aan de verklaring van geen bedenkingen en aan het besluit omgevingsvergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

1. Uiterlijk op 1 januari 2024 is de storende bebouwing (oude opstallen) gesaneerd op het huidige adres van maatschap Koeman aan de Kerkbuurt 89. Vooraf wordt door de aanvrager een herinrichtingsplan opgesteld, dat goedkeuring behoeft van de gemeenteraad. (zie onder hoofdstuk 4 Ambtelijke zienswijzen van de nota)
2. Voordat een start wordt gemaakt met de uitvoering van het plan, dient nader onderzoek uitgevoerd te zijn en moeten voor zover nodig en gewenst maatregelen worden genomen voor de bescherming van specifieke doelsoorten in het kader van de natuurwetgeving. (zie verder onder paragraaf 3.1.2.6 van de nota zienswijzen)

Verder is door de aanvrager de goede ruimtelijke onderbouwing, die aan de aanvraag omgevingsvergunning ten grondslag ligt, naar aanleiding van het gevoerde proces op onderdelen verduidelijkt en aangevuld.

3.3. Alternatieven

Geen. De gekozen locatie is de uitkomst van een uitvoerig daaraan voorafgaand participatietraject, waarbij verschillende alternatieven zijn overwogen. De keuze voor dit alternatief heeft daarom al plaatsgevonden.

3.4 risico's

Indien dit project geen doorgang vindt, zal maatschap Koeman geen doorstart kunnen maken met zijn agrarische bedrijfsactiviteiten en valt een stuk agrarisch (vaarland) beheer weg in het Oostzanerveld.

3.5 Financiële middelen

De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico het plan uitvoeren. Het risico dat dit plan beslag legt op de financiële middelen van de gemeente is niet aanwezig omdat er een (planschade) overeenkomst is afgesloten met de aanvrager.

3.6 Uitvoering van het besluit

Na afgifte van de verklaring van geen bedenkingen wordt overgegaan tot besluitvorming over de aanvraag om omgevingsvergunning voor het strijdig planologisch gebruik. Tegen het besluit bestaat er voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de rechtbank en een verzoek om een voorlopige voorziening. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning zal te zijner tijd bij een reguliere herziening van het bestemmingsplan het perceel overeenkomstig het vergunde gebruik worden bestemd.



Gemeente
Oostzaan
Buiten gewoon

Voorstel aan de gemeenteraad van Oostzaan

3.7 Communicatie en overleg

Bij de voorbereiding van dit besluit heeft overleg plaatsgehad tussen de aanvrager en de gemeente. De indieners van de zienswijzen ontvangen een afschrift van het raadsbesluit en de omgevingsvergunning 1^e fase.

3.8 Bijlagen

Bijlage 1	Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
Bijlage 2	Ingediende zienswijzen
Bijlage 3	Definitieve goede ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 4	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 5	Aanvullend weidevogelonderzoek
Bijlage 6	Raadsbesluit ontwerpverklaring van geen bedenkingen van 4 juli 2016

Het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan,

de gemeentesecretaris,

A. van den Assem

de burgemeester,

R. Meerhof

Onderwerp

Afgifte verklaring van geen bedenkingen voor aanvraag
omgevingsvergunning 1e fase plan bouw potstal achter
Kerkbuurt 89

RV-nummer: 17/32

Datum: 7 juni 2017

Procedure: Cie WLM: 19 juni;
Raad: 3 juli 2017

De raad van de gemeente Oostzaan

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2017;

Besluit:

1. De Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen vast te stellen;
2. De verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase Wabo van maatschap Koeman;
3. Aan het besluit onder sub 2 de volgende voorwaarden te verbinden:
 - a. Uiterlijk op 1 januari 2024 is de storende bebouwing (oude opstallen) gesaneerd op het huidige adres van maatschap Koeman aan de Kerkbuurt 89. Vooraf wordt door de aanvrager een herinrichtingsplan opgesteld, dat goedkeuring behoeft van de gemeenteraad. (zie onder hoofdstuk 4 Ambtelijke zienswijzen van de nota);
 - b. Voordat een start wordt gemaakt met de uitvoering van het plan, dient nader onderzoek uitgevoerd te zijn naar beschermde flora en fauna en moeten voor zover nodig maatregelen worden genomen voor de bescherming van soorten flora en fauna in het kader van de natuurwetgeving.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Oostzaan, gehouden op 3 juli 2017

de griffier,

de voorzitter,

E.H.M. Ouweland-Brussel

R. Meerhof