



ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering : 10-7-2012
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan Weiver 37, Jisp

Openbaar

Portefeuillehouder(s) : R. P. Hendriks,
Paraaf :

Afdelingshoofd/hoofd BMO: I. Drupsteen
Paraaf:

Afdeling : Beleid en regie
Taakveld : RO
Redacteur : F.B. Dull

Datum : 25-6-2012
Reg. nr. : 12-009653

Betrokken afd./OR : RO, Milieudienst

Inspraak : Nee
Bezwaar/beroep mogelijk : Nee

Conceptbesluit:

1. Onder voorbehoud van positieve overlegreacties van de provincie en HHNK in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan;
2. Na ontvangst van de (positieve) overlegreacties van de provincie en HHNK de bestemmingsplan-procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Weiver 37, Jisp conform artikel 3.8 Wro te starten;
3. Dit besluit ter kennisname te versturen aan de raad.

Het college is akkoord met de beslispunten 1 en 2.

Besispunt 3 wordt veranderd in:

Het college biedt de raad het advies ter besluitvorming

Paraaf:

Akkoord

Bespreken

Het college heeft besloten

☐ conform advies

☐ conform advies met tekstuele wijzigingen i.o.m. portefeuillehouder

☒ met wijzigingen 10 JULI 2012

☐ het advies aan te houden

	burgemeester
	1e wethouder
	2e wethouder
	secretaris

Bevoegdheid:

- ☐ Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)
☒ College van Burgemeester en Wethouders
☐ Burgemeester
☐ Delegatie/mandaat

Voorhangprocedure:

- ☐ Ja (voorblad griffie vereist)
☒ Nee

☐ Naar de raad (voorblad griffie vereist)

Aanleiding en probleemstelling (Analyse)

De heer Groen wil de voormalige supermarkt met de twee bovengelegen appartementen aan Weiver 37 in Jisp vervangen door een vrijstaande nieuwbouwwoning. Het bouwvlak van de nieuwe woning (iets minder diep maar iets breder dan de huidige bebouwing) past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Op advies van de afdeling Dienstverlening heeft hij een bestemmingsplan(netje) voor de nieuwe situatie laten opstellen door adviesbureau SAB.

Bestaand beleid

Op dit moment geldt voor het perceel het bestemmingsplan "Oostknollendam, Jisp en Neck" uit 2007. De huidige bestemming van het perceel is Wonen.

Nieuw bestemmingsplan

Door SAB is het bestemmingsplan "Weiver 37, Jisp" opgesteld. In dit plan krijgt het perceel, volgens de systematiek van de huidige Wro, de bestemmingen "Wonen" en "Tuin". De maximale nokhoogte gaat naar 9,5 meter (nu 9,0 meter), de maximale goothoogte blijft ongewijzigd (3,5 meter). De voorgevel ligt een stuk naar achteren ten opzichte van de huidige situatie. De achtergevel ligt ongeveer op dezelfde lijn als nu. Is de diepte van het bouwvlak afgenomen, de breedte daarentegen is toegenomen (tot nagenoeg de gehele breedte van het perceel).

Contactcommissie Jisp, provincie en hoogheemraadschap

Het bouwplan is begin dit jaar gepresenteerd aan de Contactcommissie Jisp. De contactcommissie is zeer positief (enthousiast) over het plan. Zie bijgevoegde notulen.

De provincie is inmiddels om een overlegreactie gevraagd (art. 3.1.1 Bro). Het perceel ligt weliswaar binnen bestaand bebouwd gebied, maar Jisp en omgeving wordt in de Provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie aangemerkt als aardkundig waardevol gebied. Dat maakt overleg formeel noodzakelijk. Van de provincie is nog geen reactie ontvangen.

Ook aan het Hoogheemraadschap is inmiddels een overlegreactie gevraagd (waterparagraaf). HHNK heeft inmiddels aangegeven geen bezwaren tegen het plan te hebben. Vooroverleg met andere instanties is niet voorgeschreven.

Proces

Het betreft een bestemmingsplan van zeer ondergeschikte aard. In feite verandert alleen het bouwvlak van vorm en mag er iets hoger (0,5 meter) gebouwd worden.

Een inspraakprocedure (niet wettelijk vereist) kan dan ook achterwege blijven, mede gelet op het zeer positieve standpunt van de Contactcommissie.

Het tervisieleggen van het ontwerpbestemmingsplan is de bevoegdheid van uw college. Gebruikelijk, maar niet formeel vereist, is dat de gemeenteraad zich eerst over een bestemmingsplan uitspreekt, voordat dit in procedure wordt gebracht. De eerste mogelijkheid daartoe is na het zomerreces. De heer Groen (een particulier die het plan voor eigen rekening en risico realiseert en de toekomstige eigenaar/bewoner is) is echter financieel bijzonder gebaat bij een snelle voortgang van het proces. Gelet op de minimale ruimtelijke impact van het plan is het verantwoord om het plan zonder raadpleging van de gemeenteraad op korte termijn ter inzage te leggen.

Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan wordt gerealiseerd voor risico en rekening van de heer Groen. Alle nutsvoorzieningen en aansluitingen voor het perceel zijn al aanwezig. De gemeenteraad kan t.z.t. bij het vaststellen van het bestemmingsplan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan. Met de heer Groen zal een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Conceptbesluit

1. Onder voorbehoud van positieve overlegreacties van de provincie en HHNK in te stemmen met het voorliggende ontwerpbestemmingsplan;
2. Na ontvangst van de (positieve) overlegreacties van de provincie en HHNK de bestemmingsplan-procedure voor het ontwerpbestemmingsplan Weiver 37, Jisp conform artikel 3.8 Wro te starten;
3. Dit besluit ter kennisname te versturen aan de raad.

Bevoegdheid

Het college is bevoegd het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging van het ontwerp vast te stellen.

Beslag op middelen

Er wordt geen beslag op gemeentelijke middelen gelegd, anders dan op ambtelijke en bestuurlijke capaciteit en publicatiekosten. Leges worden in rekening gebracht conform de tarieventabel bij de Legesverordening.

Tijdpad/procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal na publicatie op de website, in de Zaankanter en in de (elektronische) Staatscourant volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder gedurende zes weken ter inzage liggen. Zienswijzen zullen door een ieder ingediend kunnen worden.

Bijlagen

- Toelichting, regels en plankaart van ontwerpbestemmingsplan Weiver 37, Jisp;
- Archeologisch vooronderzoek van RAAP Archeologisch Adviesbureau
- Quicksan Flora & Fauna en beoordeling voortoets Natuurbeschermingswet van Ecologisch adviesbureau Stachys
- Verkennend bodemonderzoek Weiver 37/37A te Jisp van Wareco Ingenieurs
- Advies Contactcommissie Jisp
- Reactie Hoogheemraadschap HHNK