



Gemeente
Oostzaan
Buiten gewoon

BEHANDELD 10 JAN. 2012

Collegevoorstel

registratienummer 12-000488
datum 3 januari 2012
steller E. Bressers
Portefeuillehouder CBW-CST
Portefeuille Leefomgeving
Vertrouwelijk ☐ ja ☒ nee

Afdeling:

- ☒ Beleid en Regie
☐ Bestuur & MT onderst.
☐ Bedrijfsvoering
☐ Dienstverlening
☐ Gebied en Wijkzaken

Paraaf voor akkoord:

Directie / Afdelingshoofd

Prf./dat.:

Portefeuillehouder:

Prf./dat.:

[Handwritten signature]
[Handwritten signature] 03/01/12

Informatieronde

Datum:

Aanleveren Raadsvoorstel:

☐ Analoog ☒ Digitaal

Datum:

Onderwerp: Bouwplan WOV voor 14 appartementen (dakopbouwen aan de Jakob Corneliszstraat 5 t/m 38 te Oostzaan)

Samenvatting/persbericht:

Op 3 oktober 2011 heeft de raad besloten het ontwerp projectbesluit ter inzage te leggen voor 14 dakopbouwen aan de Jakob Corneliszstraat 5 t/m 38 te Oostzaan. In de inzagetermijn van 20 oktober tot 30 november zijn er 18 zienswijzen ingediend. Deze zienswijze zijn ontvankelijk en na beoordeling ongegrond verklaard. Het college kan hierdoor het projectbesluit vaststellen.

Toelichting:

Zie volgende blz.

Vervolg pagina 2

Beslispunten:

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. Het projectbesluit 14 dakopbouwen Jakob Corneliszstraat 5 t/m 38 vast te stellen en vrij te geven voor tervisielegging;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

BenW besluit	Datum	Nummer	Secretaris
Conform	10-01-2012		M

	CBW-PMO	CBW-ETA	CBW-ABU	CBW-CST	CBW-SPL
Bespreken					
Akkoord	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	<i>[Handwritten signature]</i>	M



Gemeente
Oostzaan
Buiten gewoon

Collegevoorstel (Vervolg)

1. Aanleiding

Op 13 oktober 2009 heeft de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (verder WOV) een bouwaanvraag ingediend (bijlage 1) voor 14 dakopbouwen (startersappartementen) op de bestaande woningen aan de Jakob Corneliszstraat 5 t/m 38 te Oostzaan.

2. Probleemstelling

Het plan valt binnen de bestemming 'Wonen, gestapeld' (artikel 15) waarbij een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter. Het bouwplan kent een totale bouwhoogte van 10 meter. Het bouwplan is hierdoor in strijd met het geldende 'bestemmingsplan Kom'. Door het voeren van een projectbesluitprocedure (artikel 3.10 Wro) kan het plan gerealiseerd worden.

3. Proces

Op 7 december 2010 heeft het college reeds kennis genomen van het plan. Daarbij is de conclusie getrokken dat er naar aanleiding van negatieve schriftelijke reacties van omwonenden (over waardevermindering van woningen, vermindering/verlies van bezonning en lichtinval, toename parkeerdruk en afname van de leefbaarheid) nog aanvullende stukken moesten worden ingediend. Het ging daarbij om een bezonningsstudie en inzicht in de levensduurverwachting van de bestaande woningen. Deze stukken zijn inmiddels door de WOV ingediend.

Op 3 oktober 2011 heeft de raad besloten het ontwerp projectbesluit ter inzage te leggen en de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit (inclusief de daaraan verbonden procedure) en het niet vaststellen van een exploitatieplan (zie economische uitvoerbaarheid) te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders (bijlage 1).

Van 20 oktober tot 30 november 2011 heeft het ontwerpbesluit en de ontwerp bouwvergunning ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 18 zienswijzen ingediend door omwonenden.

4. Beoordeling

De zienswijzen zijn binnen de wettelijke termijn door belanghebbenden ingediend en daardoor ontvankelijk. De samenvatting en de afweging van de zienswijzen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen (bijlage 2). Uit deze nota van zienswijzen kan de conclusie worden getrokken dat de zienswijzen niet opwegen tegen de belangen voor de realisering van de dakopbouwen en daarmee geen aanleiding geven de ingezette procedure tot het komen tot een projectbesluit stop te zetten.

Uw college wordt daarom geadviseerd het projectbesluit voor de realisatie van 14 dakopbouwen aan de Jakob Corneliszstraat 5 t/m 38 vast te stellen.

5. Bevoegdheid

De raad is volgens artikel 3.10 lid 1 Wro bevoegd een projectbesluit te nemen. Op basis van artikel 3.10 lid 4 Wro kan de gemeenteraad deze bevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders. Dit heeft de raad op 3 oktober gedaan.



Gemeente
Oostzaan
Buiten gewoon

Collegevoorstel (Vervolg)

6. Economische uitvoerbaarheid

De locatie wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Dit geldt ook voor de te ontwikkelen parkeerplaatsen. De kosten hiervan komen voor eigen rekening. Met de ontwikkelaar is een planschade overeenkomst afgesloten. 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. Hierdoor dient besloten te worden geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Tijdsplan/ procedure

Indien uw college instemt met het besluit, wordt dit besluit op de gemeentepagina in de Kompas digitaal op www.oostzaan.nl en analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis voor een tijdsperiode van zes weken.

Gedurende de termijn van terinzageligging kan een belanghebbende, die tijdig zijn zienswijze bij het college kenbaar heeft gemaakt, alsmede een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht zijn zienswijze bij het college naar voren heeft gebracht, beroep instellen bij de rechtbank Haarlem.

8. Communicatie

Communicatie zal plaatsvinden via de gemeenterubriek in Kompas, de gemeentelijke website, de (digitale) Staatscourant en langs de elektronische weg als voorgeschreven in de Wro.

9. Bijlagen:

Bijlage 1: Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2011

Bijlage 2: Nota van zienswijzen

Bijlage 3: Zienswijzen reclamanten (alleen papieren versie)

Bijlage 4: Projectbesluit