



Raadsinformatiebrief

Onderwerp : **Bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft, locatie Kanaalweg 16**

Portefuillehouder : drs. D.D. Straat

B&W besluit d.d. : 05 SEP 2013

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In het Zaanstad Beraad op 22 augustus 2013 over het vast te stellen bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft, heeft de eigenaar van het perceel Kanaalweg 16 gebruik gemaakt van het insprekrecht.

Inspreekreactie

In de inspreekreactie komen de volgende punten aan bod. Hij wil onder andere een aanpassing van het bouwvlak voor de bouw van een derde loods, een tweede bedrijfswoning, een bewaarschuur, een omheining en het aanbrengen van erfverharding. Dit is gedeeltelijk om de illegale situatie te legaliseren. Daarnaast wil de eigenaar dat conform de uitspraak van de Raad van State de aanduiding van provinciaal monument verwijderd wordt. Er loopt momenteel een handhavingstraject en een procedure omtrent een weigering van de vergunning (2013/122581) voor legalisering van de feitelijke situatie. Daarnaast is de advocaat ingegaan op de langlopende juridische procedures tot aan de Raad van State.

Locatieaanduiding

Het perceel Kanaalweg 16 ligt aan de zuidelijke rand van het Zaanse grondgebied in het landelijke gebied van Assendelft, tegen over van het Noordzeekanaalgebied, naast de Stelling van Amsterdam.

Het compromisvoorstel

In het Zaanstad Beraad is door de wethouder een bedrijfsbezoek beloofd, dat op 27 augustus heeft plaats gevonden. Aansluitend heeft een vervolgoverleg plaatsgevonden op 3 september 2013. In de gesprekken is gezocht naar een compromisvoorstel dat recht doet aan een goede ruimtelijke ordening, het provinciale - en gemeentelijke beleid, de strekking van het bestemmingsplan, maar wat ook de belangen van de eigenaar respecteert. Gezamenlijke doelstelling was om de langlopende juridische procedures te beëindigen. De kernpunten van het voorstel zijn:

- Monumentenstatus (provinciaal) wordt naar aanleiding van uitspraak Raad van State verwijderd.
- Bouwvlak blijft qua grootte nagenoeg hetzelfde, alleen de ligging wordt anders gesitueerd. Bijkomend voordeel is dat het zicht op de Stelling van Amsterdam vrij gehouden wordt van bebouwing.
- Hek en verharding worden via een aanduiding op de verbeelding planologisch mogelijk gemaakt.

Lopende beroepszaken (vergunning en handhaving) worden stilgelegd/uitgesteld in afwachting van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie nadere vragen te stellen aan de portefeuillehouder of een politieke discussie met de portefeuillehouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de Agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

Uw raad ontvangt deze brief als spoedstuk naar aanleiding van het Zaanstad Beraad en de zoektocht met de eigenaar naar een compromisvoorstel. Het voorliggende voorstel is zorgvuldig bekeken en de inhoud is helder planologisch en juridisch te motiveren. Hierdoor kan hopelijk het geschil met de eigenaar worden opgelost, kosten en moeite in verband met de juridische procedures voor alle partijen worden vermeden.

Argumenten

Juridisch planologische situatie

Naar aanleiding van het bestemmingsplan Poldergebied Assendelft (2003) is onder andere door de heer Van der Stelt beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). De heer Van der Stelt is door de RvS twee keer (gedeeltelijk) in het gelijk gesteld (uitspraak 2003 en uitspraak 2005). Een reparatiebestemmingsplan is uiteindelijk niet gemaakt. Met een artikel 19 procedure is in 2005 wel vrijstelling verleend voor het plaatsen van een loods.

Er is verschil van interpretatie over de uitspraken van de RvS met betrekking tot het geldende planologische regime en de onderbouwing van de uitbreidingsbehoefte. Dit verschil van interpretatie gaat ook over de westgrens van het bouwvlak. De gemeente is van oordeel dat het beoogde compromisvoorstel recht doet aan de uitspraak van de RvS.

Geen provinciaal monument

De monumentenstatus wordt in het bestemmingsplan van de boerderij afgehaald. In 1995 is een uitspraak geweest van de RvS. Uit deze uitspraak blijkt dat het besluit tot aanwijzing als provinciaal monument vernietigd diende te worden. De provincie heeft dit nagelaten. Conform de Nota Woonbebouwing wordt vervolgens de bestemming Tuin verkleind en het bouwvlak schuift hiermee terug naar voren. Uw raad is hierover afgelopen week al geïnformeerd.

Motivatie voor de aanpassing van de situering van het bouwvlak

Veel agrariërs wensen extra bouwmogelijkheden. Wat betreft de extra bouwmogelijkheden wordt in het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft één lijn gehanteerd. De kern van deze lijn is dat de noodzaak van de vergroting dient te worden aangetoond, natuur- en landschapswaarden mogen niet worden aangetast en het moet qua situering in het landschap- en bebouwingsbeeld passen. Vergroting van het bouwvlak in het landelijk gebied geschiedt altijd aan de achterkant in verband met het behoud van de doorzichten.

De verplaatsing van de ligging van het bouwvlak richting het westen past in deze uitgangspunten omdat

- er al een woning voor staat aan de Kanaalweg 17, waardoor er in feite geen doorzichten verloren gaan;;
- dit gezien de kadastrale grens goed aansluit op het polderwater aan de westkant.
- de openheid aan de voorkant van het perceel blijft gewaarborgd
- Het zicht op de Stelling van Amsterdam is blijvend beschermd omdat de bebouwingsmogelijkheden voor de Stelling komen te vervallen.

Er is geen sprake van precedentwerking, omdat er in feite geen extra bouwmogelijkheden bij komen. In een ander geval (Zuiderweg 4) is de vorm van het bouwvlak ook aangepast, omdat daar een deugdelijke motivering aan ten grondslag lag.

Geen majeure uitbreiding van de bouwmogelijkheden toegestaan

Het voorstel behelst geen majeure uitbreiding van het bebouwingsvlak, het bebouwingsvlak wordt alleen anders gesitueerd. Er vindt geen verdere verstedelijking in het landelijke gebied plaats. Deze aanpak heeft tot voordeel dat de provinciale belangen niet worden geschaad en ook alle onderbouwing en onderzoeken met betrekking tot milieu, natuur en landschap van het bestemmingsplan niet opnieuw moeten worden gedaan. Een uitbreidingsnoodzaak is naar onze inschatting niet voldoende

aangetoond, waardoor een vergroting van het bouwvlak in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Bovendien heeft een recent advies van de Agrarische beoordelingscommissie aangetoond dat hij geen vergroting nodig heeft.

Legalisatiemogelijkheid: opheffen van de illegaliteit grotendeels mogelijk

Door het opnemen van een tweetal aanduidingen is er in ieder geval geen strijdigheid met het planologische regime. De illegale situatie is hierdoor eenvoudig voor de verharding en het hek op te lossen. Daarnaast ligt er ook de kwestie van de romneyloods; Het illegale gebouw ligt in het bouwvlak, waardoor er planologisch geen strijdigheid is. Bij legalisatie dient ook aan andere formele eisen en wetgeving te voldoen. Het compromisvoorstel lost een groot deel van de illegale situatie op, en over de romneyloods dient nader overleg plaats te vinden. Dit valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Bedrijfswoning en splitsing woning

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel niet aangepast. Voor het perceel Kanaalweg 16 wordt geen uitzondering gemaakt met betrekking tot bedrijfswoningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de splitsing van het woongebouw waardoor de eigenaar alsnog twee woningen kan realiseren.

Toekomstige uitbreidingsplannen via binnenlandse afwijking.

De eigenaar heeft kenbaar gemaakt dat hij het bouwvlak verder wilt uitbreiden tot 1,5 hectare, maar hiervoor heeft hij nog geen concrete toekomstplannen. Dit wordt daarom niet met een directe bouwtitel mogelijk gemaakt. Het uitgangspunt is dat er dient te worden aangetoond waarom een dergelijke uitbreiding noodzakelijk is en hoe groot deze uitbreiding moet worden. Tegelijkertijd mag deze uitbreiding niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit. In het bestemmingsplan wordt het (agrarisch) bedrijfsbelang onderkend en daarom wordt het vergroten van het bouwvlak met een binnenlandse afwijking mogelijk gemaakt. Op deze manier kan een vergroting relatief snel gerealiseerd worden, maar kan tegelijkertijd maatwerk worden geleverd. Per specifiek geval wordt namelijk getoetst hoe de gewenste uitbreiding vorm kan krijgen. Hiervoor dient dan wel een vergunning te worden aangevraagd.

Financiële en Juridische consequenties

Geen directe financiële consequenties. Voor de aanvullende juridische advisering zijn kosten gemaakt, die vanuit het afdelingsbudget van Planologische Kosten worden gedekt. Wanneer dit compromisvoorstel leidt tot een duurzame oplossing van de juridische procedures met de eigenaar van het perceel, is dit een kostenbesparing i.v.m. juridische procedures.

Eigenaar kan alsnog tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Juridische risico's naar aanleiding van de uitspraken van de RvS: Er is verschil van interpretatie van de uitspraken van de RvS over het geldende planologische regime. Dit heeft onder andere gevolgen voor de vraag of vergunningen wel/niet aan de juiste bestemmingsplannen zijn getoetst en de uitspraken door de gemeente op de juiste manier zijn geïnterpreteerd.

In de gesprekken met de eigenaar zijn geen toezeggingen met betrekking tot de aanpassingen van het bouwvlak gedaan. Er is een voorbehoud gemaakt met oog op bestuurlijke besluitvorming en vaststelling door het bevoegde gezag uw raad.

Aanpak/uitvoering

Aanpassing bestemmingsplan in de lijn met dit voorstel

Betreft:

Anders:

Naar aanleiding Zaanstad Beraad van 22 augustus 2013

Behandelend afdelingshoofd: , (075) 6, @zaanstad.nl

Bijgaande stukken:

Verbeelding van het perceel Kanaalweg 16

(2013/220037)

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,



mr. G.H. Faber, burgemeester



drs. C. Vermeer, gemeentesecretaris