

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Oostzijde 300 Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het voorbereidingsbesluit Oostzijde 300 Zaandam, zoals vastgesteld bij raadsbesluit 2018/21184, in te trekken;
 2. Te verklaren dat voor Oostzijde 300 te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMRO.0479.VBOostzijde2-0001 met bijbehorende bestanden;
 3. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
 4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
 5. Te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Er wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Oostzijde 300 te Zaandam. Het gebruik van dit wettelijk instrument voorkomt ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Vanwege artikel 9.3.2 lid 2 van de Invoeringswet Wro was sinds 1 juli 2013 alleen de Bouwverordening van toepassing op dit gebied. De Bouwverordening bood (beperkte) regels waaraan een omgevingsvergunningaanvraag kon worden getoetst, zoals een maximale bouwhoogte van 15 meter en de rooilijn waarin gebouwd moet worden. De Bouwverordening is van rechtswege op 1 juli 2018 vervallen, waardoor voor het gebied geen toetsingskader meer geldt. Dit betekent dat een omgevingsvergunning niet geweigerd kan worden, ongeacht de grootte, positionering of functie.

Het terrein van Touwen en Co. ligt aan de Oostzijde 300, direct naast het terrein van Kan Houtverduurzaming B.V. aan de Oostzijde 278. Het totale gebied maakt onderdeel uit van het MAAK Midden-gebied en is van groot belang voor transformatie en herontwikkeling van het gebied nabij het station Kogerveld.

De gemeente en de eigenaar van Kan Houtverduurzaming B.V. hebben een anterieure koop-/exploitatieovereenkomst gesloten voor ontwikkeling van de locatie Oostzijde 278 als woningbouwlocatie. Kan Houtverduurzaming B.V. onderzoekt met Touwen en Co of het mogelijk is om de locatie van Touwen en Co. te betrekken bij de ontwikkeling als woningbouwlocatie. Het onderzoek moet uitwijzen of het mogelijk is dat het bedrijf Touwen en Co. verplaatst kan worden naar een nieuwe vestiging elders in Nederland.

Dit voorbereidingsbesluit impliceert een aanhoudingsplicht. Besluiten over ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning worden opgeschort tot het moment dat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld.

Zodoende verliest de gemeente niet haar positie en kunnen er ruimtelijke en financiële uitgangspunten aan de ontwikkeling gesteld worden.

Aanleiding

Per 1 juli 2013 is de planologische regeling voor dit gebied komen te vervallen. Per 1 juli 2018 zijn bovendien de bepalingen van de Bouwverordening komen te vervallen.

Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan is het nodig om een voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor een aanhoudingsplicht geldt en de beoordeling van ingediende aanvragen voor omgevingsvergunningen pas mag starten nadat een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het aanbieden van een voorstel aan de raad tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit ex art. 3.7 Wro.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er gebruik wordt gemaakt van de onbegrensde bouwmogelijkheden binnen het plangebied.

Kader

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening, artikel 9.3.2 lid 2 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening.

- Raadsbesluit 2018/21184

Argumenten en afwegingen

Bouwverordening is vervallen

In zijn uitspraak van 28 mei 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis'. Voor het gebied 'Oostzijde 300 Zaanadam' heeft de Afdeling een deel van (het provinciale goedkeuringsbesluit van) het bestemmingsplan vernietigd naar aanleiding van het ingestelde beroep. Deze vernietiging had als gevolg dat voor de gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden – zonder bebouwing aan 'Oostzijde 300 Zaanadam' de oude planologische regeling herleefde. Die oude regeling betrof geen bestemmingsplan dat op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) of Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgesteld. Sinds 1 juli 2013 is de planologische regeling van rechtswege komen te vervallen. Per 1 juli 2018 is de gemeentelijke Bouwverordening van rechtswege vervallen, op basis waarvan onder andere regels golden ten aanzien van de maximale bouwhoogte en de rooilijn. Het vervallen van de Bouwverordening heeft tot gevolg dat er voor een deel van het gebied 'Oostzijde 300 Zaanadam' dus geen planologische regeling meer geldt. Door een voorbereidingsbesluit te nemen wordt voorkomen dat van deze onbegrensde bouwmogelijkheid gebruik kan worden gemaakt. Gemeente Zaanstad kan dan blijven sturen op de stedenbouwkundige vormgeving van dit gebied.

Overeenkomst met eigenaar

Op 15 oktober 2015 hebben de gemeente en de eigenaar van Kan Houtverduurzaming B.V., een anterieure koop-/exploitatieovereenkomst gesloten voor ontwikkeling van de locatie Oostzijde 278 als woningbouwlocatie. Daartoe zijn in de koop-/exploitatieovereenkomst afspraken gemaakt.

Medio 2017 heeft de eigenaar van Kan Houtverduurzaming B.V. een intentieovereenkomst gesloten met de directie van Touwen en Co. om te onderzoeken of het mogelijk is om de locatie van Touwen en Co. te betrekken bij de ontwikkeling als woningbouwlocatie. Het onderzoek moet uitwijzen of het mogelijk is dat het bedrijf Touwen en Co. verplaatst kan worden naar een nieuwe vestiging elders in Nederland. Dit onderzoek heeft door de complexiteit enige vertraging opgelopen en is naar verwachting in de zomer van 2019 afgerond. De gemeente staat positief tegenover dit onderzoek omdat hierdoor de transformatie van het gebied een positieve impuls krijgt en de kansen voor woningbouwontwikkeling op een binnenstedelijke locatie in dit deel van Zaanstad aanzienlijk toeneemt en daarmee een belangrijke bijdrage kan worden geleverd aan de woningbouwopgave in de regio.

Intrekken vigerend voorbereidingsbesluit

Door het huidige voorbereidingsbesluit in te trekken en direct een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen wordt bereikt dat het nieuwe voorbereidingsbesluit eerder ingaat dan het oude afloopt. Dat betekent dat de periode onder vigeur van het oude voorbereidingsbesluit om een ongewenste bouwaanvraag in te dienen wordt bekort (met de tijd tussen inwerkingtreding van het nieuwe voorbereidingsbesluit en het moment van aflopen van het oude voorbereidingsbesluit). Mocht er evenwel voordat het nieuwe voorbereidingsbesluit in werking treedt een ongewenste bouwaanvraag zijn ingediend, dan moet daarop worden beslist aangezien de werking van het oude voorbereidingsbesluit niet naadloos overgaat in de werking van het nieuwe voorbereidingsbesluit. Er zit altijd een moment van niet gelden van het oude en het nieuwe voorbereidingsbesluit en op dat moment moet op de eerder ingediende bouwaanvraag worden beslist. Nb. Een voorbereidingsbesluit kan dus niet worden verlengd; alleen het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit is mogelijk.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

- Het nemen van een voorbereidingsbesluit leidt tot een aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 3.3 Wabo: besluiten over ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning die planologisch passend zijn, worden tot het moment dat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld dan wel gedurende een jaar, opgeschort.
- Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat een gebied minder geschikt wordt voor de daaraan bij het bestemmingsplan te geven bestemming.
- Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op 2 augustus 2019.
- De voorbereidingsbescherming (het tegen kunnen houden van ongewenste ontwikkelingen en ongewenst gebruik) van het voorbereidingsbesluit vervalt wanneer het omgevingsplan door de raad wordt vastgesteld.
Tegen een voorbereidingsbesluit is, vanwege plaatsing op de negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht, geen bezwaar en beroep mogelijk.
- Er is geen beperking voor het aantal voorbereidingsbesluiten dat genomen kan worden.

Communicatie/ vervolgtraject

De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit gebeurt door de terinzagelegging daarvan en door kennisgeving van de zakelijke inhoud in het Zaans dagblad. Van het besluit wordt ook mededeling gedaan in de Staatscourant en langs elektronische weg via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het voorbereidingsbesluit elektronisch beschikbaar gesteld aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het voorbereidingsbesluit Oostzijde 300 Zaandam, zoals vastgesteld bij raadsbesluit 2018/21184, in te trekken;
2. Te verklaren dat voor Oostzijde 300 te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMRO.0479.VBOostzijde2-0001 met bijbehorende bestanden;
3. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. Te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

In de vergadering van-.....-2019

De griffier,

De voorzitter,