

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit K. Kanstraat

Gevraagd besluit

1. Te verklaren dat voor de K. Kanstraat te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMR0.0479.VBkanstraat3-0001 met bijbehorende bestanden;
 2. 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;
 3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
 4. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Op de volgende bij dit voorstel behorende documenten en het B&W voorstel wordt op grond van art. 25 en artikel 55 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

- *lid 2, sub b, de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in [artikel 1a, onder c en d](#), bedoelde bestuursorganen;*

Opheffing geheimhouding kan plaatsvinden op het moment dat dit voorstel wordt behandeld in de vergadering van de gemeenteraad.

Kernverhaal

Er wordt voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied K. Kanstraat Zaandam. Het gebruik van dit wettelijk instrument voorkomt ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Vanwege artikel 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 werd 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 dan niet geweigerd kan worden, ongeacht de grootte, positionering of functie,

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 onderhandelingspositie en kunnen er ruimtelijke en financiële uitgangspunten aan de ontwikkeling gesteld worden.

Aanleiding

Vanwege het aflopen van het geldende voorbereidingsbesluit voor dit gebied, moet er een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen.

Beoogd resultaat

Een nieuw voorbereidingsbesluit ex art. 3.7 Wro voor dit gebied.

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.

Argumenten en afwegingen

Bouwverordening is vervallen

In haar uitspraak van 10 maart 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Zaandam Zuid'. Voor het gebied 'K. Kanstraat Zaandam' heeft de Afdeling (het provinciale goedkeuringsbesluit van) het bestemmingsplan vernietigd naar aanleiding van het ingestelde beroep. Deze vernietiging had als gevolg dat voor het gebied 'K. Kanstraat' 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. Het betrof de 'bestemmingsplanregeling plan Boomgaardspad' uit 1958.

Sinds 1 juli 2013 is de planologische regeling van rechtswege komen te vervallen. Per 1 juli 2018 is de gemeentelijke Bouwverordening vervallen van rechtswege, 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 het gebied 'K. Kanstraat' 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.

In het gebiedsperspectief Centrum Oost (door de gemeenteraad in 2019 vastgesteld) is aangegeven dat op locatie een woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. In lijn met die ambitie is een intentieovereenkomst opgesteld waarover met de initiatiefnemer nu wordt gesproken. Partijen zijn het hierover op hoofdlijnen akkoord. De intentieovereenkomst heeft een looptijd van 4 maanden.

Draagvlak

Niet van toepassing

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Niet van toepassing

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.

Aangezien voor dit gebied geen planologisch kader geldt, is elke bouwaanvraag planologisch passend.

De werking van het vigerende voorbereidingsbesluit eindigt op 29 mei 2020.

Een voorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd; op bouw aanvragen die gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit worden ingediend, moet na afloop daarvan worden beslist. Het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit voorkomt dat niet.

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. De voorbereidingsbescherming (het tegen kunnen houden van ongewenste ontwikkelingen en ongewenst gebruik) van het voorbereidingsbesluit vervalt na een jaar of op het moment dat de raad een nieuw bestemmingsplan vaststelt.

Communicatie/ vervolgtraject

De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit gebeurt door de terinzagelegging daarvan

en door kennisgeving van de zakelijke inhoud in het Zaans Stadsblad en/of het Noord-Hollands Dagblad, de Staatscourant en langs elektronische weg via de gemeentelijke website. Daarnaast wordt het voorbereidingsbesluit elektronisch beschikbaar gesteld door middel van de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Opsteller: Kippers, N.

Versie: 19-5-2020 17:18:00

GEHEIM

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Te verklaren dat voor de K. Kanstraat te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMR0.0479.VBkanstraat3-0001 met bijbehorende bestanden;
2. 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;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

In de vergadering van- 2020

De griffier,

De voorzitter,

GEHEIM