

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Mauritsstraat

Gevraagd besluit

1. Te verklaren dat voor de Mauritsstraat te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMR0.0479.VBMauritsstraat8-0001 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
 4. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
 5. 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 de B&W besluitnota wordt op grond van art. 25 en artikel 55 Gemeentewet geheimhouding opgelegd:

De grond van geheimhouding is gebaseerd op de volgende grond(en) genoemd in artikel 10 Wet openbaarheid van bestuur (Wob)

- *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 opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Mauritsstraat te Zaandam. Het gebruik van dit wettelijk instrument voorkomt ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Zaanstad heeft met het faciliteren van de uitplaatsing van de actieve bedrijven aan de Mauritsstraat gekozen voor een transformatie van een bedrijventerrein naar een nieuwe woonbuurt. Een voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om deze richting veilig te stellen. Afgelopen jaar is het programma van het plan achter de Provincialeweg 184-186 aangepast op de aanvullende eisen uit het collegebesluit woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen d.d. 16 mei 2019. Inmiddels ligt er een plan met een 154 huurwoningen, waarvan 30% sociale huur, en een stallingsgarage. De gesprekken met de ontwikkelaar voor het plan achter de Provincialeweg 184-186 verlopen voorspoedig, maar er is nog geen anterieure overeenkomst en omgevingsvergunning en de bouw is niet gestart.

Er bestaat een risico dat de ontwikkelaar een aanvraag indient met functies en bebouwing die niet aansluiten bij de beoogde kwaliteitsverbetering en leefbaarheid van de omgeving. Ook daarom is nu een nieuw voorbereidingsbesluit nodig. De verwachting is dat er volgend jaar nogmaals een voorbereidingsbesluit nodig is, want de verwachting is dat bouw medio 2021 niet afgerond is. Totdat de bouw afgerond is, is er een risico dat er een nieuwe aanvraag komt die we niet kunnen weigeren. We kunnen de aanvraag niet weigeren, omdat een omgevingsvergunning het RO kader niet wijzigt, totdat er een nieuw bestemmingsplan is. Een anterieure overeenkomst biedt ook onvoldoende zekerheid.

Door het voorbereidingsbesluit verliest de gemeente niet haar onderhandelingspositie om de vastgestelde en wenselijke ruimtelijke en financiële eisen aan de ontwikkeling te kunnen stellen.

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 7 mei 2008 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) uitspraak gedaan over het bestemmingsplan 'Inverdan'. Voor het gebied 'Bedrijven Mauritsstraat' heeft de Afdeling (het provinciale goedkeuringsbesluit van) het bestemmingsplan vernietigd. Haar aanleiding van het door de aldaar destijds gevestigde bedrijven ingestelde beroep. Deze vernietiging had als gevolg dat voor het gebied 'Bedrijven Mauritsstraat' 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 het oude 'Plan in Hoofdzaak' dat op basis van de Woningwet is vastgesteld.

Sinds 1 juli 2013, is de planologische regeling, te weten het oude "Plan in Hoofdzaak" (62) 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 het gebied 'Bedrijven Mauritsstraat' 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 en financiële afspraken voor dit gebied.

Nieuw voorbereidingsbesluit

De onderhandelingen tussen gemeente Zaanstad en de ontwikkelende partijen over de stedenbouwkundige en financiële invulling van het gebied lopen maar overeenstemming is nog steeds niet bereikt. Daarom blijft het risico bestaan dat een bouwaanvraag wordt ingediend die niet voldoet aan de door de gemeente voorgestane ruimtelijke invulling van het gebied maar die gezien het ontbreken van een wettelijk toetsingskader, niet geweigerd kan worden.

Daarom moet er een nieuw voorbereidingsbesluit worden genomen.

Zodoende verliest de gemeente niet haar onderhandelingspositie om de vastgestelde en wenselijke ruimtelijke en financiële eisen aan de ontwikkeling te kunnen stellen.

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.

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 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 17:16:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Te verklaren dat voor de Mauritsstraat te Zaandam, een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMR0.0479.VBMauritsstraat8-0001 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
4. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
5. 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