

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Balkenhaventerrein Hemkade

Gevraagd besluit

- Te verklaren dat voor het gebied Balkenhaventerrein Hemkade te Zaandam een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479VBbalkenhemkade-0001 met bijbehorende bestanden
 - Te bepalen dat het verboden is om het feitelijk gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is.
 - Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning ten behoeve van maximaal 4 buitenevenementen op jaarbasis kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod, mits wordt voldaan aan het bepaalde in bijlage A.;
 - Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na de bekendmaking.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met het opstellen van een gebiedsvisie voor het Balkenhaventerrein Hemkade wordt de toekomstige ontwikkelingsrichting voor dit gebied bepaald en vastgelegd, waarna het in een bestemmingsplan juridisch/planologisch wordt geborgd.

Om te voorkomen dat er gedurende de periode van het opstellen van de visie ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden is er vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan een zekere bescherming nodig. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit ontstaat er een aanhoudingsplicht voor initiatieven in het aangewezen gebied, totdat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Met het voorbereidingsbesluit is het niet de bedoeling dat de partijen in het gebied worden benadeeld. Wat we wel willen bereiken is een 'stand-still' situatie, met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen, in de tijd dat we bezig zijn met het opstellen van de visie. Om te voorkomen dat de reguliere bedrijfsvoering van North Sea Venue wordt beperkt is een doorbreking van het voorbereidingsbesluit opgenomen ten behoeve van maximaal 4 buitenevenementen op jaarbasis.

De woningen Hemkade 25 t/m 45 zijn niet meegenomen in het plangebied voor het voorbereidingsbesluit. Hiermee wordt voorkomen dat de aanhoudingsplicht ook geldt voor kleine verbouwingen aan deze woningen

Aanleiding

In de raadsvergadering van 2 juli 2020 is de motie Visie op Balkenhaventerrein/ Hemkade aangenomen. De motie is destijds ingediend naar aanleiding van de op 16 juni 2020 in een Zaanstad beraad behandelde vraag van het college aan de raad om een zienswijze te geven welke oplossingsrichting(en) in haar ogen een verdere uitwerking waard is. In de motie wordt het college verzocht een gebiedsvisie op te stellen voor genoemde locatie. De opzet is om dit jaar de gesprekken met alle belanghebbenden af te ronden en te komen tot een eerste analyse. De planning is er op gericht om eind tweede kwartaal/begin derde kwartaal 2021 de visie ter besluitvorming aan de raad voor te leggen.

Beoogd resultaat

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

Motie visie op Balkenhaventerrein/Hemkade

Kader

Argumenten en afwegingen

Door het nemen van een voorbereid besluit worden ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen en ongewenst gebruik op de locatie Balkenhaventerrein/Hemkade tegengehouden. Zowel bij u als het college bestaat de uitdrukkelijke wens om geen onomkeerbare besluiten te nemen over het gebruik van de betreffende locatie tijdens het proces van de visievorming. Op deze manier wordt voorkomen dat tussentijdse besluiten de uiteindelijke visie frustreren.

Het voorbereidingsbesluit staat de mogelijkheid toe van doorbreking van de aanhoudingsplicht ten behoeve van specifiek en maximaal 4 buitenevenementen.

NSV kan hiermee de aanvragen omgevingsvergunning indienen voor vier buitenevenementen op door hen gekozen data per jaar. Zeer recent is een eerste aanvraag voor een buitenevenement op 27-04-2021 ontvangen. Dit evenement wordt geteld als één van de vier. Daarbij is het uiteraard wel verplicht voor NSV om te voldoen aan alle gestelde en te stellen eisen aan een dergelijk evenement, waaronder eisen met betrekking tot de geluidsbelasting. Wanneer hier niet aan voldaan kan worden dan blijft de mogelijkheid bestaan voor het college om een aanvraag omgevingsvergunning en evenementenvergunning te weigeren. Met het houden van maximaal 4 buitenevenementen, welke al jarenlang onderdeel zijn van de bedrijfsvoering van North Sea Venue, ontstaat er geen onomkeerbare situatie en is ook geen sprake van het in de weg staan van het opstellen van een visie voor het gebied.

Draagvlak

Naar aanleiding van o.a. hetgeen insprekers naar voren hebben gebracht bij de zienswijze-behandeling op 16 juni 2020, heeft de gemeenteraad tijdens de raadsvergadering van 2 juli 2020 een motie aangenomen om een gebiedsvisie voor het Balkenhaventerrein op te stellen. Deze gebiedsvisie zal als basis dienen voor een op te stellen bestemmingsplan voor dit gebied. Bij het aannemen van de motie heeft de raad daarbij overwogen, dat de gemeente momenteel geen duidelijke kaders heeft, om ontwikkelingen in dat gebied aan te toetsen. Wanneer de gemeente onduidelijk is over de ontwikkelmogelijkheden in een gebied, gaat dat meestal gepaard met verlies van maatschappelijk draagvlak voor de besluiten van de gemeente.

Dit geldt ook voor het Balkenhaventerrein. Met de aangenomen motie is een traject gestart om binnen anderhalf jaar - er is al gestart met gesprekken met belanghebbenden - te voorzien in de gewenste duidelijkheid. Dit voorbereidingsbesluit maakt onderdeel uit van het

ingezette traject, om zodoende te voorkomen dat tijdens de periode van het opstellen van de visie ongewenste, onomkeerbare situaties ontstaan.

Met het toestaan van de 4 buitenevenementen hebben wij rekening willen houden met de bedrijfsvoering van North Sea Venue.

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 op zich planologisch passen worden 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 ín werking op de dag na bekendmaking;

De voorbereidingsbescherming (het tegen kunnen houden van ongewenste ontwikkelingen en ongewenst gebruik) van het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen 1 jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld;

Tegen een voorbereidingsbesluit is door de plaatsing op de negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en beroep mogelijk.

Communicatie/ vervolgtraject

De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit gebeurt door de terinzagelegging daarvan door kennisgeving van de zakelijke inhoud in het Zaans Dagblad. Van het besluit wordt tevens 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

Daarnaast zullen alle direct betrokkenen apart geïnformeerd worden over het voorbereidingsbesluit.

Opsteller: Bergstra, A.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- Te verklaren dat voor het gebied Balkenhaventerrein Hemkade te Zaandam een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479VBalkenhemkade-0001 met bijbehorende bestanden;
- Te bepalen dat het verboden is om het feitelijk gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is;
- Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning ten behoeve van maximaal 4 buitenevenementen op jaarbasis kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod, mits wordt voldaan aan het bepaalde in bijlage A;
- Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na de bekendmaking.

In de vergadering van-.....- 2020

De griffier,

De voorzitter,