

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Hof van Zaenden 232

Gevraagd besluit

1. Te verklaren dat voor Hof van Zaenden 232 te Zaandam een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.VBhofvzaenden-0001 met bijbehorende bestanden;
 2. Te bepalen dat het verboden is om het feitelijk gebruik van gronden of bouwwerken in het gebied waar het vorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen, tenzij de wijziging van het feitelijk gebruik niet komt door een activiteit in een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2;
 3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod als de voorgenomen wijziging van het gebruik geen belemmering vormt voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1;
 4. Te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

N.v.t. omdat de referendumverordening ten tijde van de op 14 juli 2022 geagendeerde besluitvorming door de gemeenteraad over dit vorbereidingsbesluit nog niet in werking is getreden. De referendumverordening treedt namelijk pas op 1 augustus 2022 in werking.

Kernverhaal

Het ontwerpbestemmingsplan voor Hofwijk Noord fase 1 is door het college vastgesteld en ligt vanaf 9 juni 2022 voor zes weken ter inzage. Om te voorkomen dat er gedurende de periode tot het in werking treden van het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden, blijft een zekere bescherming nodig. Met het nemen van het vorbereidingsbesluit ontstaat er op het perceel Hof van Zaenden 232 een aanhoudingsplicht voor een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van een activiteit in een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2. Het is dus in beginsel niet toegestaan om het gebruik van gronden of bouwwerken in dit gebied te wijzigen voor een activiteit die meer milieuhinder veroorzaakt dan een bedrijf met een milieucategorie 2. De activiteiten van het huidige bedrijf worden niet benadeeld. Het doel is wel een 'stand-still' situatie voor nieuwe bedrijfsactiviteiten met een hogere milieubelasting dan milieucategorie 2 te creëren in de tijd dat het bestemmingsplan wordt opgesteld en totdat het bestemmingsplan in werking treedt.

Het vorbereidingsbesluit ziet op het perceel aan Hof van Zaenden 232 te Zaandam. Hier is het snoepdistributiebedrijf Jouy en Co gevestigd. Het perceel grenst direct aan het plangebied, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1. Het perceel maakt wel onderdeel uit van het MAAK Midden-gebied en is ook van belang voor de transformatie en herontwikkeling van dit gebied.

De Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis staat op het perceel aan Hof van Zaenden 232 een bedrijf tot milieucategorie 3.1 toe. Het snoepdistributiebedrijf is een milieucategorie 1 bedrijf. Nu zouden de beoogde woningbouw van Hofwijk Noord fase 1 en Jouy en Co geen hinder van elkaar ondervinden en naast elkaar kunnen bestaan. Dit zou anders worden als zich op het perceel Hof van Zaenden een ander bedrijf met een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 zou vestigen vóór het in werking treden van het bestemmingsplan. Daarom is een vorbereidingsbesluit nodig.

Aanleiding

Vanaf 9 juni 2022 ligt het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 6 weken ter inzage. Het is de bedoeling dat het bestemmingsplan voor het eind van dit jaar in werking kan treden. Het perceel waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing is, is van belang voor de realisatie van het project. Om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegen te gaan is het nodig om een voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor nieuwe activiteiten die meer milieuhinder veroorzaken dan een bedrijf met een milieucategorie 2 niet zondermeer zijn toegestaan. Hiervoor is een omgevingsvergunning nodig. Die wordt alleen verleend als de voorgenomen wijziging geen belemmering vormt voor het in voorbereiding zijnde en vast te stellen nieuwe bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Het aanbieden van een voorstel aan de raad tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er gedurende de periode tot het vaststellen van het bestemmingsplan ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die de beoogde nieuwbouw doorkruisen.

Kader

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

Argumenten en afwegingen

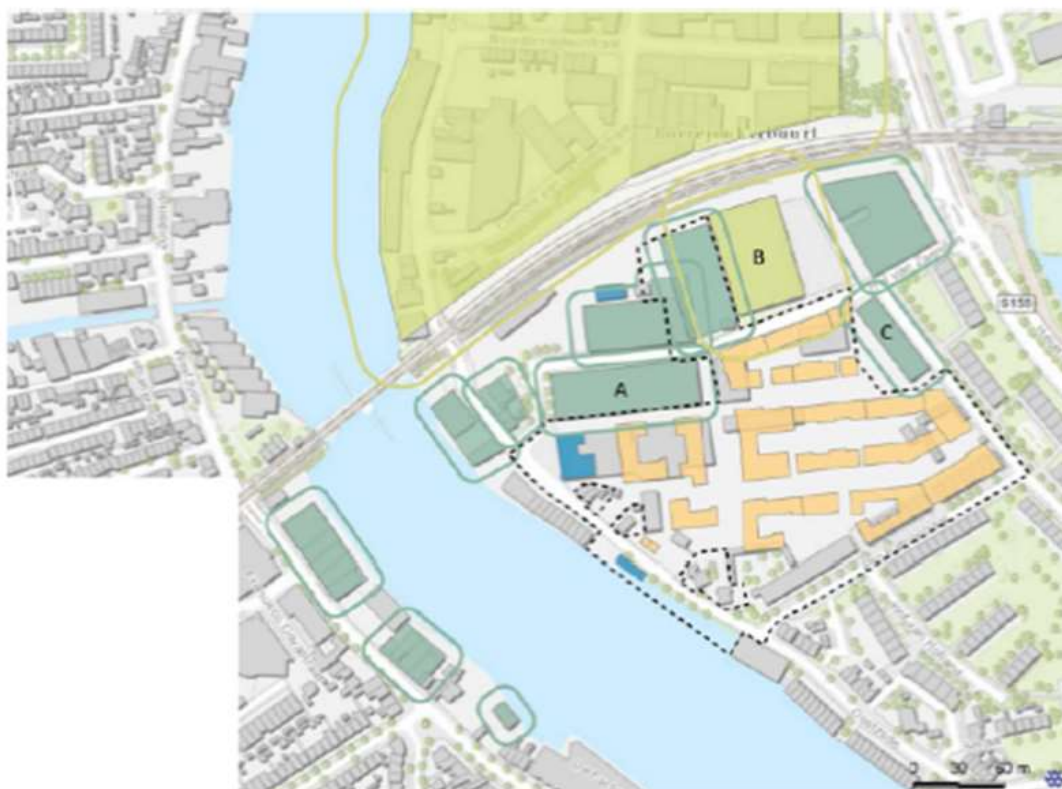
Dit voorbereidingsbesluit houdt een aanhoudingsplicht in voor het wijzigen van het feitelijk gebruik van gronden of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is ten behoeve van een activiteit in een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2. Het gaat dus alleen om een verbod die een toename van de milieubelasting op een perceel dat naast de nieuwe woningbouwlocatie is gelegen tegengaat. Van het verbod kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken als de beoogde nieuwe activiteit geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw in het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.

Juridisch planologisch bestaat er een overlap van de milieucontour van het perceel Hof van Zaenden 232 met het bestemmingsplangebied van Hofwijk Noord fase 1.

Een bestemmingsplan dient een goede ruimtelijke ordening te omvatten. Een nieuw woonblok ligt binnen de 30 meter milieucontour waarvoor onder het daarvoor geldende planologisch regime milieucategorie 3.1 is toegestaan. Dit zou discussie kunnen opleveren of sprake is van een goede ruimtelijk ordening. Dat nu op het perceel Hof van Zaenden 232 feitelijk een bedrijfsactiviteit met milieucategorie 1 (zonder contour) is gehuisvest, maakt dat niet anders.

Aan een bestemmingsplan moet ook de eis gesteld worden dat het uitvoerbaar is. Als het gebruik van het perceel aan Hof van Zaenden 232 in de toekomst zou veranderen naar een meer milieubelastende categorie (het huidige planologisch regime staat dat toe), zou de realisatie van het woningblok van fase 1 illusoir kunnen zijn.

Door het nemen van het voorbereidingsbesluit worden ongewenste ontwikkelingen en ongewenst gebruik van het perceel aan Hof van Zaenden 232 voorkomen. Hiermee wordt verzekerd dat met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan Hofwijk Noord sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd.



Milieucategorieën in en om het plangebied

Legenda

Locatiegrens

Milieucategorieën plangebied

Geen milieucategorie

1

2

Milieucategorieën omgeving

1

2

3.1

Milieucontouren

2 (10m)

3.1 (30m)

Draagvlak

Een voorbereidingsbesluit is nodig om te voorkomen dat er een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling en ongewenst gebruik aan Hof van Zaenden 232 zou kunnen plaatsvinden. De eigenaar van Jouy en Co is al geïnformeerd over het voornemen een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Hij begreep de achtergrond van dit voornemen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties.

Juridische consequenties

- 1 Het nemen van een voorbereidingsbesluit leidt tot een aanhoudingsplicht voor een wijziging van het gebruik van gronden of bouwwerken op het perceel aan de Hof van Zaenden ten behoeve van aan activiteit in een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2;
- 2 Het voorbereidingsbesluit voorkomt dat een gebied minder geschikt wordt voor de daaraan bij het bestemmingsplan te geven bestemming;
- 3 Het voorbereidingsbesluit treedt in werking met ingang van dag na bekendmaking;
- 4 De voorbereidingsbescherming (het tegen kunnen houden van ongewenste ontwikkelingen en ongewenst gebruik) van het voorbereidingsbesluit vervalt wanneer het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld;
- 5 Er is geen beperking voor het aantal voorbereidingsbesluiten dat genomen kan worden;
- 6 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 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. Te verklaren dat voor Hof van Zaenden 232 te Zaandam een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.VBhofvzaenden-0001 met bijbehorende bestanden;
2. Te bepalen dat het verboden is om het feitelijk gebruik van gronden of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen, tenzij de wijziging van het feitelijk gebruik niet komt door een activiteit in een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 genoemde verbod als de voorgenomen wijziging van het gebruik geen belemmering vormt voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1;
4. Te bepalen dat het besluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,