

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Bus en Dam 7 Assendelft

Gevraagd besluit

1. Te verklaren dat voor het adres Bus en Dam 7 te Assendelft en omgeving een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMRO.0479.VBbusendam7-0001 met bijbehorende bestanden;
 2. Te bepalen dat het verboden is om het huidige gebruik van gronden en/of bouwwerken als volwaardig agrarisch bedrijf in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht voort te zetten;
 3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
 4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Niet van toepassing aangezien de verordening (correctief)referendum pas op 1 augustus 2022 in werking treedt terwijl de besluitvorming over het voorbereidingsbesluit is voorzien op 14 juli 2022.

Kernverhaal

Om de ontwikkeling tot woongebied van ook het noordelijk deel van de nieuwe woonwijk Kreekrijk mogelijk te maken, moet de werking van de nu nog bestaande hindercirkel vanwege de geuruitstoot van het agrarisch bedrijf Bus en Dam 7 Assendelft, ongedaan worden gemaakt. Naast een nieuwe melding op grond van het Activiteitenbesluit door de ondernemer, dient hiervoor een voorbereidingsbesluit te worden genomen.

Aanleiding

Het voornemen om binnenkort te starten met de woningbouw in het noordelijk gedeelte van de nieuwe woonwijk Kreekrijk.

Beoogd resultaat

Het buiten werking stellen van de nu nog bestaande hindercirkel vanwege de geuruitstoot van het agrarisch bedrijf gevestigd op het adres Bus en Dam 7 Assendelft.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Argumenten en afwegingen

Inleiding en voorgeschiedenis

Rond 2010 is door ontwikkelaar OCK in samenspraak met de gemeente Zaanstad de voorbereiding voor de ontwikkeling van Kreekrijk ter hand genomen. In die periode is onder meer een Beeldkwaliteitsplan Kreekrijk (BKP 2011) en een Voorbeeldverkaveling Kreekrijk (Verkaveling 2012) opgesteld. Op basis van deze documenten is het bestemmingsplan Kreekrijk in 2014 vastgesteld door de gemeenteraad en is gestart met de ontwikkeling van Kreekrijk.

In de loop van de tijd bleek dat de nu beoogde opzet van de woningbouw niet meer overeen komt met de kaders van het oorspronkelijke bestemmingsplan Kreekrijk, dat is vastgesteld op 15 mei 2014.

Gedurende de uitwerking van de Voorbeeldverkaveling kwamen partijen door voortschrijdend inzicht er achter dat de verkaveling niet meer aansloot op de woningbehoefte en de marktomstandigheden: door de gestegen bouwprijzen waren de oorspronkelijk gedachte typologieën niet meer te realiseren binnen de categorie bereikbare koop (koopsom van max. €296.000,-, prijspeil 2021). Door nu een nieuwe verkaveling te maken is het mogelijk om in deze markt toch betaalbare woningen te realiseren hetgeen tegemoet komt aan de grote woningbehoefte in Zaanstad.

Om deze redenen is een partiële herziening van het bestemmingsplan Kreekrijk uit 2014 in procedure genomen. Voor de vaststelling van die partiële herziening hebben wij u separaat een voorstel gedaan.

- *Hindercirkel vanwege Bus en Dam 7 Assendelft*

Op het adres Bus en Dam 7 Assendelft bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het bedrijf is meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. Vanwege de geurhinder die dit bedrijf produceert, ligt er een hindercirkel om dat bedrijf waarbinnen geen gevoelige functies zoals woningbouw mogen worden gevestigd. De hindercirkel strekt zich ook uit over het noordelijk gedeelte van het plangebied van het bestemmingsplan Kreekrijk. De ontwikkeling van die woonwijk is binnenkort zover gevorderd dat de ontwikkelaars toe zijn aan het bebouwen van dat noordelijk gedeelte. Zolang echter de hindercirkel over dat gebied ligt, is woningbouw daar onmogelijk.

Ergo, de werking van de hindercirkel moet eerst geëlimineerd zijn voordat er woningbouw gepleegd kan worden.

Daarnaast wil de agrarische ondernemer zijn agrarische activiteiten terugschroeven en in de toekomst voor woningbouw opteren op zijn perceel.

Met het oog hierop is namens de ontwikkelaars maar ook namens de agrarische ondernemer van Bus en Dam 7 een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk.

Behalve dat de indieners van de zienswijze een belang hebben bij het verdwijnen van de hindercirkel, heeft de gemeente eigenlijk hetzelfde belang; immers beide hebben er belang bij dat de beoogde woningbouw zich zonder problemen in heel Kreekrijk, dus ook in het noordelijk deel, kan plaatsvinden.

Om die reden is intensief overleg gevoerd met de indieners van de zienswijze.

Doel was om het gezamenlijke belang in goed onderling overleg veilig te stellen zonder dat daar een zienswijze voor nodig is. Zienswijzen zijn normaal gesproken naar hun aard immers vooral gericht tegen de voorgenomen planologische regeling en daar is hier geen sprake van.

Uiteindelijk is in goed overleg de volgende oplossing gekozen.

1. De melding voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf op het adres Bus en Dam 7 te Assendelft moet worden gewijzigd naar een hobbymatige agrarische bedrijfsuitoefening en dat gebeurt door een nieuwe melding op grond van het Activiteitenbesluit. Die melding is inmiddels met instemming van en door de agrarische ondernemer gedaan en is door de Omgevingsdienst geaccordeerd.

2. Stap 1 betekent nog wel dat de hindercirkel planologisch blijft bestaan. Een eventuele opvolger van de huidige agrarische ondernemer zou die dan weer door middel van een nieuwe melding inhoudende een volwaardig agrarisch bedrijf, kunnen doen herleven en dat is niet de bedoeling.

- *Vorbereidingsbesluit*

Dit kan worden voorkomen door het nemen van een voorbereidingsbesluit ten aanzien van het perceel Bus en Dam 7 Assendelft met daarin een gebruiksverbod voor het gebruik als volwaardig agrarisch bedrijf.

Gedurende een jaar worden dan dit soort activiteiten bevroren en in die tijd kunnen, na inwerkingtreding van het bestemmingsplan partiële herziening Kreekrijk, omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van woningen ook binnen het

gebied van de voormalige hindercirkel. Mocht na dat jaar op het perceel Bus en Dam 7 zich toch weer een ondernemer vestigen die een volwaardig agrarisch bedrijf wil uitoefenen, dan heeft hij de inmiddels verleende omgevingsvergunningen voor woningbouw te respecteren.

Vervolgens moet tijdens de werking van het voorbereidingsbesluit een wijziging van het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft worden voorbereid waarin de agrarische functie van het perceel wordt opgeheven en waarin dat perceel een andere bestemming krijgt. Het ontwerp van dat wijzigingsplan moet dan voor 1 januari 2023, zijnde de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet, ter inzage worden gelegd. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan aan het college is toegekend. De inhoud van het wijzigingsplan wordt in overleg met de voormalige agrarische ondernemer bepaald.

Resultaat van het voorgaande is dat er overeenstemming is tussen ontwikkelaar, agrarische ondernemer en de gemeente over de te volgen procedure en deze overeenstemming heeft tot intrekking van de zienswijze tegen de partiële herziening van het bestemmingsplan Kreekrijk geleid.

Draagvlak

De ontwikkelaars van Kreekrijk en de agrarisch ondernemer van Bus en Dam 7 zijn akkoord met deze handelwijze.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

De keuze voor een voorbereidingsbesluit en het daarna in procedure brengen van een wijzigingsplan op grond van het bestemmingsplan Landelijk gebied Assendelft is in goed overleg met de agrarische ondernemer en de ontwikkelaar genomen. Schadeclaims daarvanuit hoeven daarom niet te worden verwacht.

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 passen in het vigerende bestemmingsplan, worden tot het moment dat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld dan wel gedurende een jaar, opgeschort. Het voorbereidingsbesluit leidt tot een verbod om op het adres Bus en Dam 7 Assendelft het gebruik als volwaardig agrarisch bedrijf voor te zetten gedurende werkingsduur van het voorbereidingsbesluit

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.

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld.

Communicatie/vervolgtraject

De raadsbesluiten over het bestemmingsplan en die over het voorbereidingsbesluit worden om praktische redenen (overzichtelijkheid) in dezelfde raadsvergadering maar apart aangeboden aan de raad. De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit gebeurt door de terinzagelegging daarvan en door kennisgeving van de zakelijke inhoud in het Zaans Stadsblad, het Gemeentebled 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: 11-7-2022 12:50:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Te verklaren dat voor het adres Bus en Dam 7 te Assendelft en omgeving een bestemmingsplan wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMRO.0479.VBbusendam7-0001 met bijbehorende bestanden;
2. Te bepalen dat het verboden is om het huidige gebruik van gronden en/of bouwwerken als volwaardig agrarisch bedrijf in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht voort te zetten;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

In de vergadering van donderdag 14 juli- 2022

De griffier,

De voorzitter,