

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONS KENMERK	z9500508
PORTEFEUILLEHOUDER	W. Breunesse
PORTEFEUILLE	Gebiedsontwikkeling MAAK.Midden
ONDERWERP	Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht - Diverse percelen Oostzijde en Paltrokstraat te Zaandam

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u bijgaande stukken aan voor¹:

Kennisname

Geheimhouding op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

☐ ja ☒ **N.V.T.** ☐ bijlage

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

- A. Het raadsbesluit is wel spoedeisend referendabel (zie [referendumverordening](#)) en daarmee treedt dit raadsbesluit direct in werking. Het betekent niet dat er geen referendum over dit raadsbesluit mogelijk is. Kiesgerechtigden kunnen over dit raadsbesluit wel een referenduminitiatief starten.

Onderwerp:

Vestiging gemeentelijk voorkeursrecht - Diverse percelen Oostzijde en Paltrokstraat te Zaandam

Wat wordt gevraagd

De raad te informeren omtrent het collegebesluit om diverse percelen aan de Oostzijde en Paltrokstraat te Zaandam voorlopig aan te wijzen op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet voor de duur van maximaal 3 maanden.

¹ Bij stukken aangeboden voor **besluitvorming** of **zienswijze** zal de agendacommissie van de raad beoordelen wanneer en hoe agendering in het Zaanstad Beraad plaatsvindt. U ontvangt wekelijks een agenda van het eerstvolgende Zaanstad Beraad en wordt verzocht de stukken te bewaren en bij de betreffende agenda te voegen.
Op stukken aangeboden voor **kennisname** volgt geen actie van de agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie een politieke discussie met de wethouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

Toelichting

In 2019 heeft de raad het Gebiedsperspectief Kogerveldwijk vastgesteld. Hierin is de toekomstvisie voor Kogerveldwijk 2040 vastgelegd. Het gebiedsperspectief komt voort uit het programma MAAK.Zaanstad. Het gebiedsperspectief wordt nu stap voor stap tot uitvoering gebracht. Dit vertaalt zich in de voorbereiding van de herinrichting van de openbare ruimte van de Boerejonkerbuurt en hoofdinfrastructuur en een aantal ontwikkelprojecten die zich in verschillende fasen van planvorming en uitvoering bevinden. Dit betreft onder andere de ontwikkelingen Paltrok (gelegen tussen de Paltrokstraat, Cornelis van Uitgeestraat en de dr. H.G. Scholtensstraat) waar volop gebouwd wordt en Hilko (gelegen aan tussen de Oostzijde en de Zaan), waarvoor binnenkort de juridische planologische procedure opgestart wordt. Voor de tussenliggende percelen, tussen de Oostzijde en de Cornelis van Uitgeestraat geldt dat deze in het perspectief Kogerveldwijk zijn aangewezen als transformatiegebied, dus ook beoogd voor woningbouw. De ontwikkeling van deze percelen zou een mooie afronding zijn van de ontwikkeling van de strook langs de Paltrokstraat. Omdat de individuele percelen te klein zijn om solitair te ontwikkelen, zullen deze integraal en in onderlinge samenhang ontwikkeld moeten worden.

De gemeente vermoedt dat de eigenaar van perceel Oostzijde 376 in Zaandam voornemens is het pand te verkopen, met als risico dat een koper hier een nieuw bedrijf vestigt. Dat zou betekenen dat de integrale ontwikkeling van deze locatie niet op afzienbare termijn kan plaatsvinden en dat de bestaande hindercontour (milieucategorie 3.2) gehandhaafd wordt. Dat beperkt ook de mogelijkheden voor de ontwikkeling aangrenzende percelen. De aangrenzende percelen in het beoogde ontwikkelgebied (Paltrokstraat 13, 15, 15A, 17A, 17B en 19) zijn nodig voor de integrale ontwikkeling van deze plot. Ook hier bestaat het beeld bij de gemeente dat grondeigenaren mogelijk een verkoop overwegen (wat gezien de transformatie van de wijk niet verwonderlijk is). Indien partijen gronden te duur verwerven zet dat de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onder druk. Dit laatste risico geldt niet alleen voor het perceel aan de Oostzijde 376, maar ook voor de aangrenzende percelen. Het vestigen van het voorkeursrecht dient daarmee twee doelen. De gemeente wil voorkomen dat de locatie wordt verkocht en dat zich op de locatie opnieuw een bedrijf vestigt met handhaving van de bestaande hindercirkel. Daarnaast wil de gemeente het risico op grondspeculatie en een eventueel prijsopdrijvend effect daarvan voorkomen.

Het vestigen van het voorkeursrecht betekent niet dat de gemeente pro-actief de verwerving van deze gronden ter hand gaat nemen. Vestiging van het voorkeursrecht betekent dat als de huidige eigenaar wenst te verkopen, deze de gronden eerst aan de gemeente aan zal moeten bieden. Mocht het tot een aanbieding komen wordt verwacht dat de onroerende zaak tegen de werkelijke waarde -zoals bedoeld in de Omgevingswet- aankoopt op basis van een onafhankelijk en objectief verkregen taxatie.

Bijgaande stukken

- Bijlage 1 - Ontwerp raadsvoorstel vestiging gemeentelijk voorkeursrecht percelen Oostzijde en Paltrokstraat 9500508
- Bijlage 2 - Lijst van aangewezen gronden 9500508
- Bijlage 3 - Grondplantekening tbv vestigen Wvg 9500508
- Bijlage 4 - Publicatie gemeenteblad 9500508
- Bijlage 5.1 - Brief rechthebbende 1 inclusief bijlage 9500508
- Bijlage 5.2 - Brief rechthebbende 2 inclusief bijlage 9500508
- Bijlage 5.3 - Brief rechthebbende 3 inclusief bijlage 9500508
- Bijlage 5.4 - Brief rechthebbende 4 inclusief bijlage 9500508

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Namens deze
mr. L. Graaff, concerndirecteur