

Besluit B&W

Zaakkenmerk / Documentkenmerk
Onderwerp
Afdeling
Steller
Portefeuillehouder
Datum besluit

Z23.029214 / D24.260014
Voorstel Nieuwlandse Binnendijk 12
REO
Hoepen, Marly van
M. Both
23 april 2024

Toelichting advies

Samenvattend voorstel Om de in het advies genoemde redenen wordt voorgesteld om;

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwen van een bedrijfsloods en het aanleggen van een grondwal en waterberging aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk, op de percelen kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie F, nummers 77, 78, 404, 465 en 466;
2. Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. Een anterieure overeenkomst te sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade en plankosten is opgenomen;
4. De omgevingsvergunning definitief te verlenen indien en nadat blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend over het ontwerpbesluit omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning.
5. Op voorhand te bepalen dat marginale aanpassingen van de stukken die zijn behoren bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, mits de aard en omvang van het initiatief ongewijzigd blijven, geen invloed hebben op dit besluit.

Besluit

Het college besluit:

1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het bouwen van een bedrijfsloods en het aanleggen van een grondwal en waterberging aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk, op de percelen kadastraal bekend gemeente Reimerswaal, sectie F, nummers 77, 78, 404, 465 en 466;
2. Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage te leggen;
3. Een anterieure overeenkomst te sluiten waarin onder andere het verhaal van planschade en plankosten is opgenomen;
4. De omgevingsvergunning definitief te verlenen indien en nadat blijkt dat er geen zienswijzen zijn ingediend over het ontwerpbesluit omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning.
5. Op voorhand te bepalen dat marginale aanpassingen van de stukken die zijn behoren bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, mits de aard en omvang van het initiatief ongewijzigd blijven, geen invloed hebben op dit besluit.

Aanleiding

Aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk ligt een bedrijfscomplex gericht op de verhuur van rijplaten voor grote projecten en evenementen. Het bedrijfscomplex bestaat uit een drietal loodsen waar de platen machinaal schoon en vlak gemaakt worden. Door de ontwikkeling van de machines en de steeds langer wordende rijplaten zijn de bestaande loodsen te klein geworden. Initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om een nieuwe loods te bouwen waar grotere machines in kunnen staan en waar ruimte is om met heftrucks rond te

rijden. Daarvoor koopt initiatiefnemer een stuk grond bij van ca. 6.600m² aan de zuidzijde van het bedrijfscomplex. Om een grotere loods te kunnen bouwen is een afwijking nodig van zowel de vormgeving van de bedrijfsbestemming als dat van het bouwvlak. Vanwege de grootte van de machines is eveneens een verhoging van de maximale goothoogte nodig (van 5m naar 6m). Om het voornemen planologisch mogelijk te maken moet er van het bestemmingsplan worden afgeweken.

Op 5 september 2023 heeft uw college in principe besloten om onder voorwaarden een positieve houding in te nemen ten aanzien van het mogelijk maken van dit initiatief (besluit D23.247986). Daarbij is tevens besloten om ten behoeve van dit initiatief af te wijken van de Nota parkeernormen gemeente Reimerswaal. Op 9 november 2023 heeft de initiatiefnemer de aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag wordt onder oud recht (Wet ruimtelijke ordening) behandeld.

ArgumentenHet initiatief

Het planvoornemen is om één van de drie bestaande loodsen te slopen en daarvoor een grotere loods terug te plaatsen. De nieuwe loods wordt geplaatst in het verlengde van de bestaande loodsen, parallel aan de watergang. De nieuw te bouwen loods strekt zich uit buiten het bestaande bouwvlak over een stuk grond waar nu de enkelbestemming 'Groen' op rust. Het is niet de bedoeling om de totale omvang van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak te vergroten. De oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de enkelbestemming bedrijf blijft gelijk.

Namens de initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Daarin wordt het initiatief nader toegelicht op alle voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten. Die ruimtelijke onderbouwing met bijlagen is als bijlage bij dit voorstel gevoegd D24.264027.

Bestemmingsplan

De desbetreffende gronden aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk vallen binnen het gebied van het ten tijden van het indienen van de aanvraag geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'. Hierbij hebben desbetreffende gronden gekregen:

- gedeeltelijk de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen' en 'Verkeer';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2';
- gedeeltelijk de functie-aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbewerkingsbedrijf';
- de gebiedsaanduiding 'vrij-waringszone – radar 9';
- gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone – kernrandzone' en 'vrijwaringszone – dijk'.

Ook geldt een maatvoering voor het maximum bebouwd oppervlak (4.632m²) en voor de goothoogte (5m). Het opgenomen bouwvlak is gelijk aan de bedrijfsbestemming en het maximum bebouwd oppervlak.

Uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure

Op 9 november 2023 heeft de initiatiefnemer een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning ingediend. Het bouwplan kan niet gerealiseerd worden met een reguliere omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 1° of onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo is gestart. Deze procedure heeft een beslistermijn van 26 weken op grond van het bepaalde in artikel 3:18 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze termijn kan met maximaal 6 weken worden verlengd.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt het bestemmingsplan niet aangepast. Een initiatief dat wordt gerealiseerd op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo en dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan kan wel dermate ingrijpende gevolgen hebben dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Om in elk geval in een aantal categorieën van gevallen adequaat op initiatieven te kunnen reageren, heeft de gemeenteraad van Reimerswaal in zijn vergaderingen van 22 juni 2010, 20 december 2011 en van 26 maart 2013 - op grond van artikel 6.5, lid 3, van het Besluit omgevingsrecht - besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen behoeft te worden aangevraagd als de activiteit waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd:

1. is geprojecteerd binnen de door Provinciale Staten vastgestelde grenzen van het bestaand bebouwd gebied, zoals die gelden op het moment waarop de aanvraag word ingediend;
2. past binnen de opzet van een ter visie gelegd ontwerpbestemmingsplan;
3. past binnen de opzet van een vastgestelde structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening;
4. past binnen de uitgangspunten voor de afronding/optimalisering van het Windturbinepark Kreekraksluizen-Spuikanaal.

Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden, aangezien gesteld kan worden dat het initiatief passend is binnen de opzet van de “Structuurvisie Buitengebied” van de gemeente Reimerswaal, gelet op het feit dat;

- het bebouwd oppervlakte niet toeneemt ten opzichte van de geboden bebouwingsmogelijkheden die de actuele “Structuurvisie Buitengebied” van de gemeente Reimerswaal aan bestaande niet-agrarische bedrijven biedt;
- het initiatief geen afbreuk doet aan de ruimtelijke structuur van het gebied;
- het initiatief op deze locatie landschaps-technisch en in relatie tot verkeer gezien, geen onevenredig ingrijpende nadelige effecten met zich meebrengt, in verhouding tot de bestaande impact van dit bedrijf.

Vergunning

Uw college is bevoegd om te besluiten over het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3° van de Wabo. Bijgevoegd zijn de overwegingen en voorwaarden om vanuit ruimtelijk oogpunt bezien medewerking te verlenen aan dit initiatief (D24.264033). Voorgesteld wordt om het ontwerp van de vergunning, met inachtneming van bovenstaande procedure en de in de bijlage genoemde voorwaarden, op de gebruikelijke manier te publiceren. Voorgesteld wordt ook om, als er tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend, om de omgevingsvergunning definitief te verlenen. Het daadwerkelijk verlenen van de vergunning is, indien er tijdens de komende periode van terinzagelegging geen zienswijzen worden ontvangen, door uw college gemandateerd aan het afdelingshoofd van de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving. Indien er wel zienswijzen kenbaar worden gemaakt, wordt uw college te zijner tijd nader geadviseerd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de voorgestelde aanpak wordt beoogd om de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfsloods en het aanleggen van een grondwal en waterberging aan de Nieuwlandse Binnendijk 12 in Oostdijk te honoreren op basis van een goede belangenafweging en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving.

Draagvlak (intern en/of extern)

Externe partijen

Het waterschap Scheldestromen is op de hoogte van dit initiatief. Op 30 november 2023 heeft het waterschap een vergunning voor het verrichten van handelingen in het watersysteem verleend. Naar aanleiding van vragen van een inwoner van Oostdijk vindt er nog een overleg plaats met waterschap Scheldestromen over over verkeersstromen en verkeersveiligheid.

De provincie Zeeland heeft per e-mail op 23 november 2023 bevestigd akkoord te zijn met de archeologische onderbouwing. Op 7 maart 2024 is ten aanzien van natuur akkoord gegeven.

Op 9 januari 2024 heeft Erfgoed Zeeland kenbaar gemaakt dat de archeologische rapporten in orde zijn.

De RUD Zeeland heeft op 29 januari 2024 de milieu-melding beoordeeld. Daarbij is gebleken dat de inrichting zowel voor wat betreft de inrichting-gebonden kenmerken als de omgeving-gebonden kenmerken valt binnen het kader van het Activiteitenbesluit en voldoet aan de indieningsvereisten.

De VRZ heeft het initiatief op brandveiligheid beoordeeld en akkoord bevonden op 19 oktober 2023.

Leidingbeheerders van nabijgelegen leidingen waarover het transport plaatsvindt, zijn geïnformeerd over dit initiatief. Als er zwaar transport over de leidingen plaatsvindt wordt dit door initiatiefnemer met leidingbeheerders afgestemd.

Omwonenden

Een inwoner van Oostdijk heeft contact opgenomen en aangegeven bezorgd te zijn over de verkeersveiligheid in het dorp en trillingen in de woningen. Het grote vrachtverkeer door de kern wordt nu al als onprettig ervaren en men is bang voor nog meer vrachtwagens. Naar zeggen van deze inwoner zijn er meerdere mensen in het dorp die zich zorgen maken. De desbetreffende inwoner is door de initiatiefnemer nader geïnformeerd. Er is geen sprake van een toename van zwaar verkeer. Mogelijk wordt er over dit onderwerp een zienswijze ingediend. Zie het onderdeel risico's.

Intern

Op 5 september 2023 heeft uw college in principe besloten om onder voorwaarden een positieve houding in te nemen ten aanzien van het mogelijk maken van dit initiatief (besluit D23.247986). Daarbij is tevens besloten om ten behoeve van dit initiatief af te wijken van de voorwaarden van de Nota parkeernormen van de gemeente Reimerswaal.

Wethouder Both heeft meegelezen met dit voorstel en is akkoord.

De werkwijze omtrent de vergunningverlening is nader afgestemd met Juliet Hoogesteger (BMH), Catrineke van den Dikkenberg en Leanne Koppejan (REO). Publicatie is en wordt nader afgestemd met Jesse de Muijnck (DV). De anterieure overeenkomst is opgemaakt door Leanne Koppejan (REO) in samenwerking met AKC. Kees van Tilburg heeft de plankosten berekend. Ten aanzien van de sectorale toetsen is intern advies gevraagd aan: Gwendal Uytendewilligen (GW - landschappelijke inpassing), Kevin van Stee (GW - aspect water) en Johan Linders (BMH - Bodem).

Kosten, baten en dekking Voorgesteld wordt om een anterieure overeenkomst te sluiten waarin onder meer is vastgelegd:

- dat de verschuldigde plankosten door initiatiefnemer moeten worden voldaan. Deze kosten zijn op gebruikelijke wijze berekend;
- een regeling voor planschade.

Het concept van de overeenkomst en de bijlagen bij de overeenkomst zijn bijgevoegd met documentnummer D24.264030.

Daarnaast zullen bij initiatiefnemer na afloop van de procedure ook kosten in rekening worden gebracht voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning. Deze kosten zullen worden berekend op basis van de legesverordening.

De kosten van deze procedure worden derhalve door initiatiefnemer gedragen.

Risico's De volgende voorzienbare risico's zijn er indien de voorgestelde werkwijze wordt gevolgd;

- Mogelijk zijn niet alle factoren die een rol spelen bij deze vergunningaanvraag voldoende afgewogen en/of is er een belanghebbende die bezwaren heeft. Dit kan resulteren in een zienswijze tijdens de periode dat de ontwerpvergunning ter inzage ligt. Zienswijzen kunnen zorgen voor een vertraging van de vergunningaanvraag. Initiatiefnemer is hiervan op de hoogte. Als na zorgvuldige afwegingen van den zienswijzen toch besloten wordt de vergunning te verlenen, dan kan een belanghebbende in beroep gaan. Daarna is hoger beroep een mogelijkheid.
- Indien belanghebbenden (onevenredig) worden benadeeld kan er een situatie bestaan waarin planschade wordt geclaimd. Een regeling voor planschade is onderdeel van de bijgevoegde anterieure overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

Na instemming met dit voorstel wordt de ontwerpvergunning gepubliceerd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend wordt de vergunning samen vervolgens definitief vastgesteld en gepubliceerd. Als er zienswijzen worden ingediend dan wordt een zienswijzennota opgesteld. De voorgestelde reactie wordt

voorgelegd aan uw college. Hierbij krijgt u de mogelijkheid om uw besluit omtrent de aanvraag om omgevingsvergunning te heroverwegen.

Monitoring, evaluatie en verantwoording

De collega's van handhaving voeren controle uit op de naleving van vergunningen en de regels van het geldende omgevingsplan. Indien in strijd met de vergunning en/of het geldende omgevingsplan wordt gehandeld, dan kan er handhavend worden opgetreden.