



Raadsvoorstel

Aan de gemeenteraad.

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit voor het perceel aan de Weelweg 13B in Waarde.

Datum vergadering	:	23 februari 2021	Agendapunt	:	14
Zaaknummer	:	Z21.015060	Raadsvoorstel	:	D21.160145
Programma/paragraaf	:	8 – Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing	Budgethouder	:	ir. J. Gideonse
Portefeuillehouder(s)	:	M. Both	Behandeld door	:	mr. S. Reubens
Behandeld in opinieraad	:	nee	Afdeling	:	Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling

Voorstel

Voorgesteld wordt een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te nemen voor het perceel aan de Weelweg 13B in Waarde.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Reimerswaal

mr. F. Marquinie MBA
Secretaris

mevrouw drs. J.S. van Egmond
Burgemeester

Voor een toelichting op het raadsvoorstel wordt verwezen naar de volgende pagina's.

Raadsbehandeling

Conform aangenomen	:		voor	:	18	tegen	:	0
Gewijzigd aangenomen	:							
Overig	:							



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Reimerswaal,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, met kenmerk D21.160145,

overwegende:

dat het college in het kader van de verplaatsing van en de clustering van de activiteiten van een bloemenkwekerij een aanvraag om omgevingsvergunning heeft ontvangen voor het bouwen van een nieuwe bedrijfsloods en een bedrijfswoning, de aanleg van een waterbassin en het plaatsen van 5 caravans ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten aan de Polderweg 8 in Kruiningen;

dat het college hieraan planologische medewerking wenst te verlenen;

dat het hiervoor - in verband met de zogenoemde provinciale 'ruimte voor ruimte regeling' - noodzakelijk is dat elders in het buitengebied een agrarisch bouwvlak grotendeels wordt verwijderd;

dat dit echter niet met een uitgebreide omgevingsvergunning(procedure) kan worden bereikt;

dat de aanvrager om omgevingsvergunning in dit kader het agrarisch bouwvlak aan de Weelweg 13B in Waarde heeft aangekocht, waar de mogelijkheden voor het oprichten van agrarische bedrijfsbebouwing kunnen vervallen;

dat het derhalve gewenst is een nieuw bestemmingsplan voor de gronden aan de Weelweg 13B in Waarde voor te bereiden, om te voorkomen dat op het desbetreffende perceel nieuwe bebouwing kan worden opgericht.

Besluit

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het perceel aan de Weelweg 13B in Waarde en om die reden een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Het voorbereidingsbesluit bestaat uit het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0703.06WaVBWeelweg13B, met de bijbehorende bestanden.
2. Dat het binnen het onder 1. bedoelde gebied van het voorbereidingsbesluit verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen, nieuwe bouwwerken op te richten en bestaande bouwwerken uit te breiden;
3. Dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2. genoemde verbod, mits de voorgenomen wijziging van gebruik en het oprichten van nieuwe bouwwerken en/of het uitbreiden van bestaande bouwwerken niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. Dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na de publicatie ervan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering, gehouden op 23 februari 2021.



J.K.N. van Spijk
Raadsgriffier



mevrouw drs. J.S. van Egmond
Voorzitter

Toelichting op het raadsvoorstel

Inleiding

De eigenaar van een bloemenkwekerij die nu is gevestigd aan de Blauwhoefseweg 2C in Kruiningen wil zijn bedrijf verplaatsen naar de Polderweg 8 in Kruiningen. Op deze gronden aan de Polderweg worden nu de bloemen gekweekt om vervolgens te worden verwerkt op de locatie aan de Blauwhoefseweg 2C. De eigenaar wil zijn bedrijfsvoering graag clusteren op 1 locatie. Om zijn plannen zo snel mogelijk te kunnen verwezenlijken, heeft hij een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van de benodigde bedrijfsbebouwing.

Argumenten

Ons college staat positief tegenover het initiatief en wil hieraan medewerking verlenen via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure. Om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen is het dan echter wel noodzakelijk dat er elders in het buitengebied een bouwvlak verdwijnt. Dit is verplicht op basis van de zogenoemde 'ruimte voor ruimte regeling' die in de 'Omgevingsverordening Zeeland 2018' is neergelegd.

De bloemenkweker heeft overeenstemming bereikt met de eigenaren van het perceel aan de Weelweg 13B in Waarde om het aldaar gelegen agrarisch bouwvlak te kopen. Dit bouwvlak wil hij inzetten voor het verkrijgen van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de Polderweg 8 in Kruiningen. Het is de bedoeling dat alleen een klein stukje bouwvlak overblijft aan de Weelweg 13B in Waarde, strak rondom de daar aanwezige paardenbak en paardenstal, en dat de rest van het bouwvlak daar verdwijnt.

Via een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure is het weliswaar mogelijk om het initiatief aan de Polderweg 8 in Kruiningen te realiseren, maar daarmee kan echter niet worden bereikt dat het bouwvlak aan de Weelweg 13B in Waarde (grotendeels) wordt verwijderd uit het bestemmingsplan. Hiervoor is een bestemmingsplanprocedure nodig.

Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad waarin wordt vastgelegd dat voor een nader te duiden gebied een bestemmingsplan in voorbereiding is. Een voorbereidingsbesluit is een besluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) en artikel 1.1, lid 1, van de Wabo. Met het nemen van een dergelijk besluit wordt voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan bij het in voorbereiding te nemen bestemmingsplan te geven bestemmingen.

Bij een voorbereidingsbesluit kan eveneens worden bepaald dat het verboden is het gebruik van de daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen. Aanvullend kan worden bepaald dat binnen de bij het voorbereidingsbesluit te geven regels bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken (artikel 3.7, lid 4, Wro). Een voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten niet kunnen worden verleend, zolang het voorbereidingsbesluit geldt. Dit betekent concreet dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch niet mogen worden verleend. Ook kan in een voorbereidingsbesluit worden bepaald dat het verboden is om bouwwerken te slopen of om andere werkzaamheden uit te voeren. Het voorbereidingsbesluit bevat een aanduiding van het gebied waarop het van toepassing is en geldt in principe voor 1 jaar. Als binnen dit jaar een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt dat ontwerp de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Voor het geval er binnen 1 jaar geen nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, vervalt het voorbereidingsbesluit.

In dat geval dienen aangehouden bouwaanvragen (alleen voor zover ze passen in het geldende bestemmingsplan) alsnog te worden verleend. Verlengen van een voorbereidingsbesluit is niet mogelijk.

Voorgesteld wordt gebruik te maken van de hierboven genoemde mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat zeker wordt gesteld dat er op de gronden aan de Weelweg 13B in Waarde geen nieuwe bebouwing kan worden opgericht.

Overlegresultaten

De initiatiefnemer van het bouwplan aan de Polderweg 8 in Kruiningen en zijn adviseurs kunnen zich vinden in het nemen van een voorbereidingsbesluit.

Aanpak/Uitvoering

Het aanpassen van de bestemming van het perceel aan de Weelweg 13B in Waarde wordt meegenomen in het momenteel in procedure zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied 2020'. In het ontwerp van dit bestemmingsplan, dat naar verwachting in het voorjaar van 2021 ter visie wordt gelegd, krijgt het perceel wederom een agrarische bestemming, maar zonder bebouwingsmogelijkheden. Er wordt alleen strak rondom de bestaande paardenstal en paardenbak een bouwvlak gelegd. De rest van het bouwvlak komt te vervallen.

Van de zakelijke inhoud van het voorbereidingsbesluit wordt kennisgegeven in de rubriek 'Reimerswaal info' van het Advertentieblad, in de Staatscourant en langs elektronische weg. Het voorbereidingsbesluit wordt ook gepubliceerd via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Lasten, baten en dekking

Niet van toepassing. Bij het nemen van een voorbereidingsbesluit ontstaat er geen risico op planschade.

Standpunt opinieraad

Vanwege het vertrouwelijke en spoedeisende karakter van het nemen van een voorbereidingsbesluit is de opinieraad niet vooraf geconsulteerd.

Verbeelding NLIMRO.0703.06WaVBWeelweg13B

