RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	0000325099
Onderwerp:	Voorbereidingsbesluit De Vaandel Noord
Datum raadsvergadering:	*Invullen door de griffie*
Agendapunt:	*Invullen door de griffie*
Portefeuillehouder:	N. Langedijk
Programma begroting:	Programma 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Publiekssamenvatting

De gemeente Dijk en Waard onderzoekt of bedrijventerrein De Vaandel kan worden uitgebreid met de Vaandel Noord. Deze locatie is mede op basis van bestemmingsplan de Vork een logische uitbreidingslocatie die aan het bedrijvenpark de Vaandel Midden vastzit.
Er is in de gehele regio dringend behoefte aan werklocaties. De gemeente beschikt nauwelijks meer over kavels voor bedrijven nu de kavels op bedrijventerrein de Vaandel Midden en Bedrijvenpark Breekland nagenoeg volledig zijn uitgegeven. Er is daarom urgentie om bestaande werklocaties uit te breiden of nieuwe in ontwikkeling te nemen.

Met het opstellen van een gebiedsvisie voor de Vaandel Noord wordt de toekomstige ontwikkelingsrichting voor dit gebied bepaald. Dit wordt vervolgens in een herziening van het bestemmingsplan De Vork juridisch en planologisch geborgd. De gemeenteraad besluit met dit voorstel dat er tot die tijd geen ongewenste ontwikkelingen in het gebied mogen plaatsvinden, vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit ontstaat er een aanhoudingsplicht voor initiatieven in dit gebied, totdat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. De planning is de gebiedsvisie eind 2022 voor te leggen aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Vervolgens kunnen de onderzoeken voor het bestemmingsplan eind 2022 in gang gezet worden, waarop er naar verwachting direct na de zomer van 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd dat de voorbereidingsbescherming overneemt.

Voorgesteld besluit

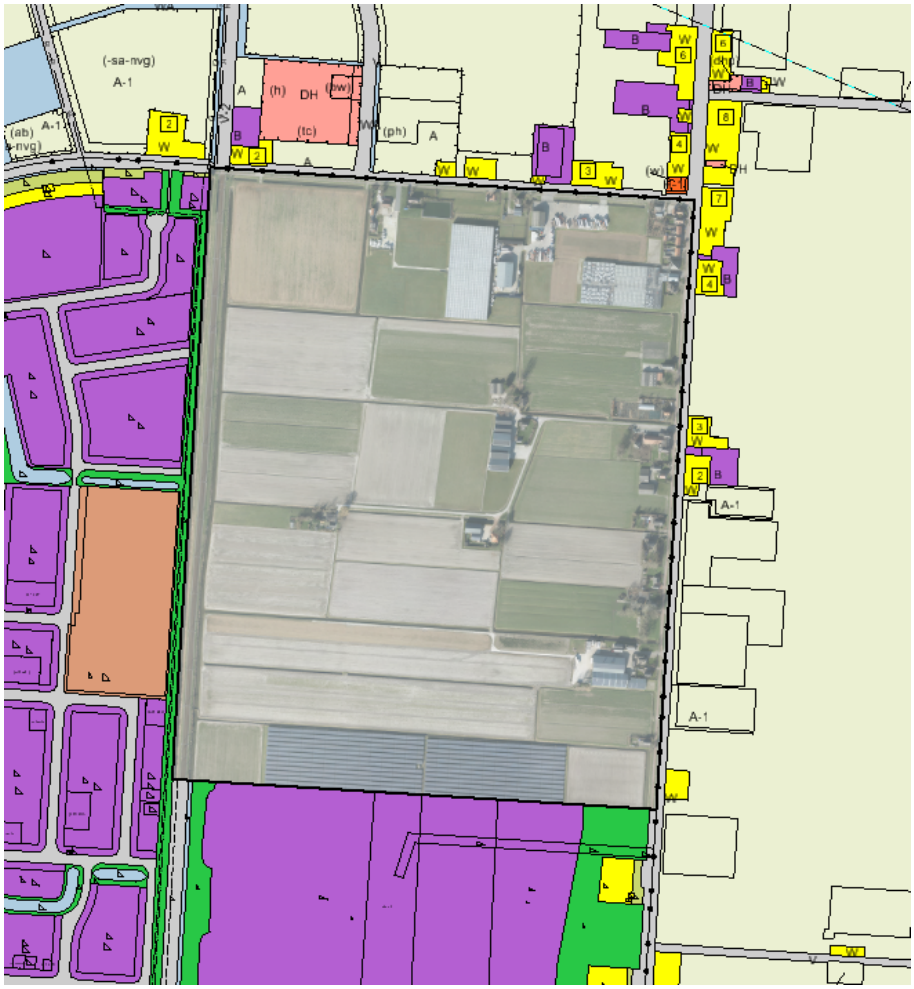
De gemeenteraad besluit:

1. Te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1980.VB75VAANDELNOORD-VA01, met bijbehorende bestanden;
2. dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
3. 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. dat het verbod als genoemd onder punt 2 niet van toepassing is op werken, geen werkzaamheden zijnde en werkzaamheden, die betrekking hebben op:
    a) normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van de huidige legale situatie;
    b) reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden;
    c) uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

Inleiding

De gemeente Dijk en Waard heeft, net als de andere gemeenten in de regio, dringend behoefte aan ruimte op werklocaties voor haar ondernemers. Deze behoefte is regionaal vastgelegd in het convenant werklocaties. De gemeente beschikt nauwelijks meer over kavels voor bedrijven die kunnen worden uitgegeven nu bedrijventerrein de Vaandel Midden en Breekland nagenoeg volledig zijn uitgegeven. Het gebrek aan ruimte in de regio begint te knellen, het beperkt de mogelijkheden voor ondernemers en instellingen om nieuwe initiatieven te nemen en de werkgelegenheid verder te laten groeien. Er is urgentie om bestaande werklocaties uit te breiden of nieuwe in ontwikkeling te nemen, te meer transformatiegebieden baat hebben bij beschikbare plekken voor verplaatsers. In dat kader wordt momenteel onderzocht of bedrijventerrein De Vaandel kan worden uitgebreid met de Vaandel Noord. Deze locatie is mede op basis van bestemmingsplan de Vork, een logische uitbreidingslocatie die aan het bedrijvenpark de Vaandel Midden vastzit. Het uitvoeren van deze gebiedsvisie van de Vaandel Noord is de eerste stap. Het college heeft op 25 april 2022 ingestemd met de start om een gebiedsvisie voor De Vaandel-Noord op te stellen. De raad is hierover via een collegebericht geïnformeerd. Met het opstellen van een gebiedsvisie voor de Vaandel- Noord wordt de toekomstige ontwikkelingsrichting voor dit gebied bepaald en vastgelegd, waarna het in een herziening van – dit gedeelte van – het bestemmingsplan juridisch/planologisch wordt geborgd.

Het terrein waar het voorbereidingsbesluit op ziet ligt globaal tussen de Middenweg, de Hasselaarsweg, het spoor en de noordzijde van bestemmingsplan de Vaandel Midden (zie onderstaande afbeelding, waarin het betreffende gebied op de luchtfoto is weergegeven).



Beoogd effect

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat er in het gebied voor de terinzagelegging van een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Kader

Artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

Motivering per besluitpunt

1. *Te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1980.VB75VAANDELNOORD-VA01 met bijbehorende bestanden.*
   Om te voorkomen dat er gedurende de periode van het opstellen van de visie ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan is er vooruitlopend op een nieuw bestemmingsplan een zekere bescherming nodig. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit ontstaat er een aanhoudingsplicht voor initiatieven in het aangewezen gebied, totdat er een nieuw ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Voor het gebied wordt tevens een bestemmingsplan voorbereid. Dit voorkomt dat er ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden die niet passen in de nog vast te stellen integrale gebiedsvisie voor de Vaandel – Noord.

   Een voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat bouwvergunningen die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend

2. *dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen.*
   De voorbescherming houdt in dat op grond van art. 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleggen (die niet in strijd zijn met het vigerende bestemmingsplan) worden aangehouden.

3. *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;*
   De aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsverplichting te doorbreken voor plannen die niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

4. *Te bepalen dat het verbod als genoemd onder punt 2 niet van toepassing is op werken, geen werkzaamheden zijnde en werkzaamheden, die betrekking hebben op:*
   a) normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van de huidige legale situatie;
   b) reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden;
   c) uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
   De aanhoudingsplicht is niet absoluut. De aanhoudingsverplichting geldt niet voor werken en werkzaamheden die normaal onderhoud betreffen, reeds in uitvoering zijn en/of

waarvoor een omgevingsvergunning is verleend maar waar nog mee moet worden gestart.

5. *dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking*.
Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient in verband met de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor 1 januari 2023 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Indien op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen bestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan duurt de aanhoudingsplicht voort totdat een termijn van 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding Omgevingswet is verlopen. Binnen die termijn dient een ontwerp omgevingsplan ter inzage te worden gelegd om de voorbereidingsbescherming te continueren.

Kanttekeningen en risico's
Na een jaar vervalt de voorbereidingsbescherming en moeten aangehouden aanvragen voor vergunningen op basis van het nu geldende bestemmingsplan getoetst worden. Wanneer er binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, verlengd deze de aanhoudingsgrond welke op basis van het voorbereidingsbesluit ontstaan is. Dit tot de datum van inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. De raad moet dan wel binnen twaalf weken na de ter inzagelegging van het ontwerp het nieuwe bestemmingsplan vaststellen. Na het verstrijken van die termijn mag de raad nog wel een vaststellingsbesluit nemen, maar vervalt de voorbereidingsbescherming.

Alternatieven
Het alternatief is dat er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan van kracht blijven. Indien in de periode voorafgaand aan het ter inzage leggen van een nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan dat gebaseerd is op een nieuwe visie voor het gebied een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend door de eigenaar, dient deze dan in behandeling te worden genomen en te worden getoetst aan de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan nog biedt.

Samenwerking en participatie
Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Heeft het voorstel financiële gevolgen?
Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie
Kennisgeving van het besluit vindt plaats door een publicatie in het Stadsnieuws en het Gemeenteblad en langs digitale weg.

Uitvoering
Het gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is dat aanvragen om een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) die in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan aangehouden moeten worden (artikel 3.3 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanhoudingsplicht is niet absoluut. Het is mogelijk de aanhoudingsverplichting te doorbreken voor plannen die niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit is niet vatbaar voor bezwaar en beroep. Een

voorbereidingsbesluit moet voldoen aan de digitale vereisten van de Wro en digitaal beschikbaar worden gesteld.

Nummer hier de bijlagen genoemd in de besluitpunten

- Verbeelding voorbereidingsbesluit (325099)

Bijlagen ter informatie

-

RAADSBESLUIT

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit De Vaandel Noord
Zaaknummer: 0000325099

Raadsvergadering: *Invullen door de griffie*
Agendapunt: *Invullen door de griffie*

De raad van de gemeente Dijk en Waard;

gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening

besluit:

1. Te verklaren dat er op basis van artikel 3.7 Wro een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden die als zodanig zijn weergegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1980.VB75VAANDELNOORD-VA01, met bijbehorende bestanden;
2. dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het onder 1 genoemde voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen;
3. 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. dat het verbod als genoemd onder punt 2 niet van toepassing is op werken, geen werkzaamheden zijnde en werkzaamheden, die betrekking hebben op:
    a) normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van de huidige legale situatie;
    b) reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden;
    c) uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking.

Vastgesteld in de openbare vergadering van *datum invullen door de griffie*

De griffier, De voorzitter,