

Registratiekenmerk:

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Scheldekwartier 2022

conceptbesluit

De raad besluit;

1. tot het verklaren, dat, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het plangebied Scheldekwartier, overeenkomstig de bij dit besluit behorende verbeelding met het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBSK13-VG01;
2. te bepalen dat het verboden is het feitelijk gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen in een ander gebruik, waaronder ook wordt verstaan wijziging in omvang of intensiteit, indien de bij dit besluit aangewezen gebieden minder geschikt worden voor de verwezenlijking van de bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te geven bestemming;
3. te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van dit verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het geldende ruimtelijke beleid c.q. het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na publicatie.

Bijlage(n)

2104653: Verbeelding Voorbereidingsbesluit Scheldekwartier 2022

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Reden voor geheimhouding

N.v.t.

Samenvatting

Het geldende voorbereidingsbesluit voor het gebied Scheldekwartier vervalt per 7 juli 2022. Om ruimtelijke sturing te behouden en ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen te voorkomen wordt opnieuw een voorbereidingsbesluit voor het plangebied Scheldekwartier vastgesteld. Voorgesteld wordt om uitsluitend een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor delen van het plangebied Scheldekwartier die niet in eigendom zijn van de gemeente én waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan geldt.

Inleiding

Tijdens de raadsvergadering van 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad, op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het plangebied Scheldekwartier. Een voorbereidingsbesluit vervalt één jaar na de datum van inwerkingtreding. Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat een bestemmingsplan in voorbereiding is.

Een voorbereidingsbesluit is vereist om ongewenste bouwontwikkelingen, die strijdig zijn met het ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in o.a. de Ontwikkelingsvisie Scheldekwartier uit 2016, te kunnen voorkomen. Op basis van het voorbereidingsbesluit kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten die in strijd zijn met het ruimtelijk beleid c.q. het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, worden aangehouden.

Ook gebruikswijzigingen kunnen leiden tot het minder geschikt worden van het gebied voor de verwezenlijking van de gewenste bestemming. Artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om bestaand feitelijk gebruik te 'bevriezen'. Een afwijkingsbevoegdheid maakt het

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 1194719
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	

mogelijk een wijziging van het bestaand feitelijk gebruik die past in het in voorbereiding zijnde bestemmingplan, toe te staan.

In 2009 is voor het eerst een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor het Scheldekwartier. Daarna is ieder jaar een nieuw voorbereidingsbesluit vastgesteld. Aangezien het Scheldekwartier fasegewijs wordt ontwikkeld, zijn in de loop der jaren delen van het plangebied - die voorzien zijn van een actuele bestemming - uit het voorbereidingsbesluit gehaald. De begrenzing van het voorbereidingsbesluit uit 2021 is in de volgende figuur weergegeven. Het voorbereidingsbesluit uit 2021 heeft voornamelijk betrekking op gronden die in eigendom zijn van de gemeente.



Door middel van een raadsinformatiebrief d.d. 9 februari 2022 met kenmerk 1359768 / 1359774 en met het onderwerp 'Voorbereidingsbesluiten Baskensburg-West en Scheldekwartier' hebben wij u geïnformeerd dat uw raad zal worden voorgesteld om in 2022 uitsluitend een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor delen van het plangebied die niet in eigendom zijn van de gemeente én waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan geldt. Zodoende wordt uw raad voorgesteld om uitsluitend voor de ontwikkellocatie Prinsenhof en voor drie percelen van Koninklijke Schelde Groep B.V. (hierna: KSG) een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Zoals in de betreffende raadsinformatiebrief is aangegeven was in het verleden de vaste lijn in de rechtspraak dat een aanvrager van een omgevingsvergunning als belanghebbende is aan te merken, ook als de aanvrager geen toestemming heeft van de grondeigenaar. Inmiddels is deze lijn gewijzigd: uitsluitend indien de aanvrager kan aantonen dat hij toestemming heeft van de grondeigenaar zal hij als belanghebbende moeten worden aangemerkt en dient de aanvraag in behandeling te worden genomen.

Gezien de gewijzigde lijn in rechtspraak is niet langer noodzakelijk om voor delen van het plangebied Scheldekwartier die eigendom zijn van de gemeente een voorbereidingsbesluit vast te laten stellen. De enige percelen / locaties die geen eigendom zijn van de gemeente én nog niet voorzien zijn van een actuele bestemming zijn de ontwikkellocatie Prinsenhof en drie percelen van Koninklijke Schelde

Groep B.V. (KSG). Om ruimtelijke sturing op deze percelen uit te kunnen blijven oefenen, is het noodzakelijk dat voor deze percelen een voorbereidingsbesluit wordt vastgesteld.

Voor andere nog niet herontwikkelde delen van het plangebied Scheldekwartier is het niet noodzakelijk om een voorbereidingsbesluit vast te stellen, aangezien de gemeente eigenaar is van deze gronden. In de door uw raad in 2016 vastgestelde Ontwikkelvisie Scheldekwartier Vlissingen is vastgelegd welke ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk worden geacht. Via de privaatrechtelijke weg kan voor deze gronden afdoende ruimtelijke sturing worden uitgeoefend.

Wat willen we bereiken?

Teneinde voldoende ruimtelijke sturing te houden op gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente én waarvoor nog geen actueel bestemmingsplan geldt binnen het plangebied Scheldekwartier is het aan te bevelen om voor deze gronden een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Hiermee wordt voorkomen dat ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen kunnen plaatsvinden.

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is één van de eerste stappen in het juridisch-planologisch proces dat moet leiden tot een bestemmingsplan. Voor de ontwikkellocatie Prinsenhof wordt reeds een bestemmingsplan voorbereid. In zowel de genoemde raadsinformatiebrief van 9 februari 2022 als in een raadsinformatiebrief d.d. 20 januari 2022 met onderwerp 'overeenkomsten ontwikkeling Prinsenhof' (kenmerk 1347084 / 1351255) hebben wij u hier reeds over geïnformeerd. In de raadsinformatiebrieven was aangegeven dat verwacht werd dat initiatiefnemer de planologische procedure in het eerste kwartaal van 2022 aan zou kunnen vangen, zodat bij een voorspoedige procedure uw gemeenteraad medio 2022 wellicht een voorstel zou kunnen worden voorgelegd om het bestemmingsplan vast te stellen. De initiatiefnemers is er echter niet in geslaagd om deze planning te halen, zodat uw raad op een later moment voorgesteld zal worden om het bestemmingsplan voor Prinsenhof vast te stellen.

Wat gaan we ervoor doen?

Het voorbereidingsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en beschikbaar worden gesteld om de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Indien het voorbereidingsbesluit niet wordt vastgesteld, bestaat de kans dat er ongewenste bouwontwikkelingen en gebruikswijzigingen plaats kunnen vinden. De gemeente heeft in dat geval geen instrument in handen om dergelijke ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

Wat mag het kosten?

De kosten die gemoeid zijn met het vervaardigen van de verbeelding worden gedekt uit het budget bestemmingsplannen.

Wat en hoe gaan we communiceren?

Publicatie vindt plaats in het Gemeenteblad en de Staatscourant. Het voorbereidingsbesluit wordt raadpleegbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder het planidentificatienummer NL.IMRO.0718.VBSK13-VG01. Het voorbereidingsbesluit treedt daags na publicatie in werking. Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open.