



| | |
|--------------------|--|
| Zaaknummer | |
| Agendanummer | 4. |
| Datum vergadering | 23 september 2020 |
| Aan | Gemeenteraad |
| Betreft | Vorbereidingsbesluit plangebied Citadelterrein |
| Portefeuillehouder | A. Flach |
| Vertrouwelijk: | Ja |

Voorgesteld besluit

Beslispunt 1

Op grond van artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het voorbereidingsbesluit NL.IMRO.0531.vb07Citadelterr-3001 te nemen dat van toepassing is op het plangebied Citadelterrein gelegen aan het Noordeinde te Hendrik-Ido-Ambacht, zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding, omdat voor dat gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Beslispunt 2

Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen.

Beslispunt 3

Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een 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.

Beslispunt 4

Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking (in beginsel 24 september 2020).

Beslispunt 5

Te verklaren met toepassing van artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Motivatie

Inleiding

Wij stellen voor om een voorbereidingsbesluit te nemen voor een groot deel van het Citadelterrein zoals aangegeven op de bijgevoegde situatietekening. Op grond van het geldende bestemmingsplan Antoniapolder Plus (2013) kunnen ook niet watergebonden bedrijven op het terrein worden gevestigd. Bovendien zijn de gewenste stedenbouwkundige kaders onvoldoende in het bestemmingsplan verankerd en dringt de Provincie aan op betere planologische kaders voor watergebonden bedrijventerrein, mede in relatie tot de transformatie van Noordoevers naar woning (compensatie watergebonden bedrijventerrein).



Beoogd effect

Het doel van het nemen van het voorbereidingsbesluit is het tegengaan van ongewenste planologische ontwikkelingen. Dat geheimhouding in acht moet worden genomen en afzonderlijk besloten tot het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit dient om ongewenste aanvragen van omgevingsvergunningen te voorkomen.

Argumenten

Op dit moment geldt ter plaatse het bestemmingsplan Bedrijventerrein Antoniapolder Plus (vastgesteld op 8 juli 2013). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het Citadelterrein de enkelbestemming Bedrijventerrein. Daarbij is bepaald dat de bouwpercelen die direct grenzen aan de Noord door nieuwe bedrijven alleen mogen worden gebruikt voor watergebonden bedrijvigheid. De gemeente wil echter de kwaliteit van het gehele Citadelterrein verbeteren door ter plaatse uitsluitend watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid toe te staan en derhalve niet alleen op de percelen die direct grenzen aan de Noord. Het geldende bestemmingsplan biedt daartoe onvoldoende waarborgen.

Daar komt bij dat de focus van de bedrijvigheid op het Citadelterrein op watergebonden en watergerelateerde bedrijvigheid nodig is in verband met de beoogde transformatie naar woningbouw op de Noordoever. De Provincie heeft namelijk aangegeven dat de transformatie van watergebonden bedrijfsgrond (Noordoever) naar woningbouw van de Gemeente om compensatie vraagt. Die compensatie kan de Gemeente alleen bieden in kwalitatieve zin. Een noodzakelijk stap daarin is het verbeteren van de planologische kaders voor de bestaande aan het watergelegen percelen. Het Citadelterrein is dat bij uitstek.

Geheimhouding is noodzakelijk om het doel van het voorbereidingsbesluit (voorbescherming van het voor te bereiden bestemmingsplan) niet te ondermijnen. Wordt het voornemen tot een voorbereidingsbesluit voor inwerkingtreding bekend dan dient een eventuele aanvraag omgevingsvergunning op grond van het geldende bestemmingsplan te worden verleend. Gelet op het beoogde doel van het voorbereidingsbesluit dient het raadsvoorstel tot het moment van inwerkingtreding geheim te worden gehouden

Kanttelingen

Een initiatiefnemer zou bij de gemeente een schadeclaim kunnen indienen wegens vertraging van (bouw)plannen. Er zijn echter geen (bouw)plannen binnen het aangegeven plangebied bekend. Ook kan de onrechtmatigheid van een voorbereidingsbesluit worden aangevoerd als daardoor bijvoorbeeld kopers van bouwgrond afhaken en aannemelijk maken dat ze schade hebben geleden.

Juridische consequenties

Tegen het voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden aangetekend.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit wordt na behandeling in de gemeenteraad gepubliceerd in het Gemeenteblad, De Brug, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Vervolg op het besluit

Na het raadsbesluit wordt dit gepubliceerd en een bestemmingsplan voor het gebied voorbereid.



Verantwoordelijkheid uitvoering

De afdeling Beleid en Ontwikkeling is verantwoordelijk voor de uitvoering van dit voorstel.

Financieel

Financiële informatie

Niet van toepassing.

Begrotingswijzing

Nee

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,

De burgemeester,



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders , voorstelnr.

Gelet op artikel 25, tweede en derde lid en artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 10 van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding

besluit

1. Op grond van artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) het voorbereidingsbesluit NL.IMRO.0531.vb07Citadelterr-3001 te nemen dat van toepassing is op het plangebied Citadelterrein gelegen aan het Noordeinde te Hendrik-Ido-Ambacht, zoals nader is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding,
2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen.
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij een 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. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking (in beginsel 24 september 2020).
5. Te verklaren met toepassing van artikel 25, derde lid, Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn geheime/besloten vergadering van 23 september 2020.

De griffier,

G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop