

Opgesteld door	Ontwikkelorganisatie Ruimte Savelsberg, L.K. (Leentje)
Kenmerk	6217341
Vergadering	Gemeenteraad
Vergaderdatum	18 juli 2019
Jaargang en nummer	2019, nr. 3
Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling

Vorbereidingsbesluit Cartesiusweg e.o.

besluit

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Vorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.0344VBCARTESIUSWEG-VB01.dgn.
- 2 Te bepalen dat het verboden is het gebruik van de onder beslispoint 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in het bedrijfsmatig verhuren/laten verhuren van parkeergelegenheid.
- 3 Te bepalen dat het besluit in werking treedt de dag na het raadsbesluit.
- 4 Op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, de door het college opgelegde tijdelijke geheimhouding op dit besluit en de bijlagen totdat het vorbereidingsbesluit in werking is getreden te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op 18 juli 2019

De griffier

mr. M. van Hall



De voorzitter gemeenteraad

mr. J.H.C. van Zanen



Als bekend is dat de gemeente het voornemen heeft om een voorbereidingsbesluit te nemen, kan de initiatiefnemer namelijk overwegen om direct een omgevingsvergunning in te dienen, voordat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden. De omgevingsvergunning moet dan worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

College:

Beslispunt

- 1 Tijdelijke geheimhouding op dit besluit en de bijlagen ex artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en artikel 25 lid 2 Gemeentewet totdat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden

Argumenten

- 1.1 Geheimhouding is gebaseerd op de uitzonderingsbepalingen van de Wet openbaarheid van bestuur.

Openbaarmaking van dit besluit en de bijlagen kan de economische en financiële belangen de gemeente schaden (artikel 10 lid 2 sub b Wob) of kan leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente of tot onevenredige bevoordeling van derden (artikel 10 lid 2 sub g Wob). Openbaarmaking kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen in het gebied waardoor het gemeentelijk verkeersbeleid voor de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt.

Bij het bekend worden van het voornemen van de gemeente om een voorbereidingsbesluit te nemen, kan de initiatiefnemer overwegen om direct een omgevingsvergunning in te dienen of een bestaand gebouw in gebruik te nemen.

Context

In september 2017 heeft de raad voor het gehele gebied Cartesiusdriehoek een ontwikkelingsvisie vastgesteld, het Koersdocument Cartesiusdriehoek (raadsbesluit 8082). Hierin staat onder andere de ambitie om het toekomstig autogebruik en autobezit zo laag mogelijk te houden. Tegelijk met het Koersdocument heeft de raad een maximum aantal extra verkeersbewegingen op de Cartesiusweg als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen vastgesteld. Het gaat om maximaal 370 motorvoertuigen van en naar Cartesiusweggebied op de kruising met de Perronlaan op de drukste momenten van de dag. Om dit te halen nemen de ontwikkelaars van de Cartesiusdriehoek maatregelen om te stimuleren dat de toekomstige bewoners geen auto meer gebruiken. Op het bedrijventerrein aan de overkant van de Cartesiusweg, het Werkspoor, geldt het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o.. Binnen de bestemming Bedrijventerrein zijn parkeervoorzieningen mogelijk. Het bedrijfsmatig exploiteren van de verhuur van parkeerruimte is binnen dit bestemmingsplan mogelijk. Wij willen voorkomen dat dit gebeurt. Als de bewoners van de Cartesiusdriehoek kunnen parkeren op afstand, wordt daarmee het beleid om deze wijk autoluw te maken ondergraven en is het waarschijnlijk dat de ontwikkeling Cartesiusdriehoek meer verkeersbewegingen met zich meebrengt dan is vastgesteld.

Wij bereiden een herziening van het bestemmingsplan Cartesiusweg e.o., waar het Werkspoorkwartier onder valt, voor om te regelen dat er uitsluitend parkeervoorzieningen mogelijk zijn, die noodzakelijk zijn voor de functie (parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers van een gevestigd bedrijf) en niet het bedrijfsmatige exploiteren van een parkeergarage. Daarbij betrekken we de herziening van de gebiedsvisie voor het Werkspoor zoals we die met de partijen in het gebied voorbereiden. In deze gebiedsvisie denken we na over een goed parkeerregime in het gebied.

Om grip te houden op de toekomstige ontwikkelingen willen we nu een voorbereidingsbesluit nemen. Het voorbereidingsbesluit geeft een voorbereidingsbescherming. Dit betekent dat omgevingsvergunningen (activiteit bouwen) die passen binnen het geldende bestemmingsplan automatisch worden aangehouden. Een vergunning hoeven we dan niet te verlenen.

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar of beroep open en het is 1 jaar geldig vanaf het moment dat het besluit in werking treedt. Tijdens dit jaar leggen we een ontwerpbestemmingsplan ter inzage dat de voorbereidende bescherming van het voorbereidingsbesluit overneemt en waarin we de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied opnemen.

Raad:

Beslispunt

- 1 Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals bedoeld in artikel 3.7, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening ('Voorbereidingsbesluit'), voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met bestandsnaam NL.IMRO.0344VBCARTESIUSWEG-VB01.dgn

Argumenten

- 1.1 In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt, kunnen ongewenste ontwikkelingen geweerd worden.

Het geldende bestemmingsplan Cartesiusweg e.o. laat binnen de bestemming Bedrijventerrein parkeervoorzieningen toe. Het bedrijfsmatig exploiteren van een parkeergarage is daarmee mogelijk. Het aantal verkeersbewegingen dat het project Cartesiusdriehoek mag opleveren mag niet meer bedragen dan 370 motorvoertuigen per etmaal. Het exploiteren van parkeergarages in de nabijheid van het projectgebied Cartesiusdriehoek kan ervoor zorgen dat er meer verkeersbewegingen op de Cartesiusweg komen.

Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten omgevingsvergunningaanvragen worden aangehouden zolang het voorbereidingsbesluit

geldt. Na afloop van de voorbereidingsbescherming worden de omgevingsvergunningsaanvragen vervolgens getoetst aan het nieuwe bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit zorgt er voor dat we ongewenste ontwikkelingen kunnen tegenhouden, maar zet het gebied niet op slot. Aan gewenste ontwikkelingen kunnen we nog steeds medewerking verlenen.

Beslispunt

- 2 Te bepalen dat het verboden is het gebruik van de onder beslispunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in het bedrijfsmatig verhuren/laten verhuren van parkeergelegenheid

Argumenten

- 2.1 Met het gebruiksverbod kunnen ongewenste gebruiksveranderingen tegengehouden worden.
Artikel 3.7, vierde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, biedt de mogelijkheid om een verbod om verandering van het gebruik in te stellen, om te voorkomen dat er veranderingen optreden die in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
- 2.2 Dit verbod is een noodzakelijk aanvulling op de wettelijke voorbereidingsbescherming van een ontwerpbestemmingsplan.
De voorbereidingsbescherming op grond van de wet ziet op het aanhouden van omgevingsvergunningaanvragen (activiteit bouwen). Het wijzigen van gebruik sec, dus zonder bouwwerkzaamheden, kan ook zonder omgevingsvergunning. Met het opnemen van het gebruiksverbod kunnen we ook dit soort gebruikswijzigingen tegenhouden.

Beslispunt

- 3 Te bepalen dat het besluit in werking treedt de dag na het raadsbesluit

Argumenten

- 3.1 Een spoedige inwerkingtreding verkleint de kans op ongewenste ontwikkelingen.
Artikel 3.7, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeenteraad om de datum van inwerkingstelling vast te stellen. Met een spoedige inwerkingtreding wordt passend gereageerd op het risico op ongewenste bouw- en gebruiksvaaknemens.

Beslispunt

- 4 Op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, de door het college opgelegde geheimhouding zoals in de bijlage opgenomen te bekrachtigen

Argumenten

- 4.1 Geheimhouding is gebaseerd op de uitzonderingsbepalingen van de Wet openbaarheid van bestuur.
Openbaarmaking van dit besluit en de bijlagen kan de economische en financiële belangen van de gemeente schaden (artikel 10 lid 2 sub b Wob) of kan leiden tot een onevenredige benadeling van de gemeente of tot onevenredige bevoordeling van derden (artikel 10 lid 2 sub g Wob). Openbaarmaking kan leiden tot ongewenste ontwikkelingen in het gebied waardoor het gemeentelijke verkeersbeleid voor de ontwikkeling van de Cartesiusdriehoek bemoeilijkt of onmogelijk wordt gemaakt.