



Raadsvoorstel

Nummer raadsvoorstel

1292958

**Portefeuillehouder college / burgemeester griffier /
initiatiefnemer raad**

Eric Faassen

Raadsvergadering

27 november 2023

Programma / product / collegewerkplan

ONDERWERP

Vorbereidingsbesluit Kerklaan 450

GEVRAAGDE BESLISSING

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verklaren dat een omgevingsplan wordt voorbereid voor Kerklaan 450, zoals aangegeven op de tekening (Besluitgebied) behorende bij dit besluit;
2. Het voorbereidingsbesluit te nemen met betrekking tot identificatienummer NL.IMRO.0502.VB23Kerklaan450-5001 voor het onder beslispoint 1 genoemde gebied;
3. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7, lid 4 van de Wro te bepalen dat het binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied verboden is om:
 - a. te bouwen; en/of
 - b. werken (geen bouwwerken zijnde) dan wel werkzaamheden uit te voeren; en/of
 - c. bouwwerken te slopen; en/of
 - d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
4. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen van de onder beslispoint 3 bedoelde verboden, mits de aanvragen niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor de Kerklaan 450;
5. Op grond van artikel 3.7, lid 2 en lid 7 van de Wro het voorbereidingsbesluit bekend te maken in het Gemeenteblad, in het Kontakt van 29 november 2023 en op ruimtelijkeplannen.nl;
6. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden de dag van bekendmaking met ingang van 29 november 2023
7. De geheimhouding op het raadsvoorstel inclusief de daarbij behorende bijlagen op te heffen zodra het Vorbereidingsbesluit is gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Kontakt.

WETTELIJKE BASIS / AANLEIDING RAADSVORSTEL

In januari 2023 heeft het College aan de Raad gevraagd een ontwikkelingsvoorstel voor de ontwikkeling van Kerklaan 450 vast te stellen. Het voorstel was akkoord te gaan met de '70 m variant' bestaande uit een onderbouw van vier bouwlagen met een toren van maximaal 70 m hoog en bijbehorende ambities op het gebied van (woon)programma, stedenbouw, verkeer, milieu, etc. Dit voorstel is in januari 2023 in de raadscommissie behandeld maar op verzoek van de agendacommissie niet doorgeleid naar de raadsvergadering. Het college heeft naar aanleiding hiervan het voorstel teruggetrokken. Veel raadsleden gaven aan het belangrijk te vinden dat eerst een visie voor het centrumgebied vastgesteld wordt, voordat over de ontwikkeling van deze kavel wordt besloten.

De eigenaar van het pand heeft aangegeven niet te willen wachten op de vaststelling van de centrumvisie en heeft een plan bedacht voor de realisatie van een zorgcentrum. Dit is binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Middelwatering uit 2015 mogelijk, de eigenaar heeft hiervoor alvast een sloopmelding ingediend.

Op 17 april 2023 heeft de raad de motie vreemd 'uit de hoogte' op de Kerklaan aangenomen waarin zij het college verzoekt om:

- Alles in het werk te stellen om te voorkomen dat een ongewenste ontwikkelingsrichting op deze locatie gaat plaats vinden;
- De ontwikkelaar te bewegen een plan uit te werken en in te dienen overeenkomstig de 70 meter variant zoals deze gepresenteerd is aan omwonenden en gemeenteraad.

Uw raad vindt de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan dus duidelijk niet in lijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Naar aanleiding hiervan zijn verschillende gesprekken gevoerd over de realisatie van deze door de raad gewenste ontwikkeling met de eigenaar en een nieuwe ontwikkelaar die mogelijk deze gronden overneemt van de huidige eigenaar. Deze gesprekken hebben niet geleid tot een bouwplan waar alle partijen achter staan. De ontwikkelaars zeggen veel meer volume nodig te hebben voor een haalbaar plan, dan binnen de door de raad omarmde ontwikkelingsrichting mogelijk is (ca. 77.000 m³ in plaats van ca. 60.000 m³). Een ontwikkeling binnen het volume van de ontwikkelingsrichting zou niet mogelijk zijn omdat de bouwrijzen sterk gestegen zijn en conform het coalitieakkoord 30% van de nieuwe woningen sociale woningen worden. Wij vinden dit te sterk afwijken van de in de motie benoemde ontwikkelingsrichting. Dit is moeilijk te verenigen met het doorlopen participatietraject.

De kans is aanwezig dat de ontwikkelaar hierom op korte termijn alsnog besluit een gebouw te realiseren dat binnen de kaders van het bestemmingsplan past. Wij vinden dit niet in lijn met een goede ruimtelijke ordening maar als zij hiervoor een omgevingsvergunning voor bouwen indienen en deze aan alle wettelijke vereisten voldoet, kunnen wij deze niet weigeren, tenzij een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

BEOOGD DOEL / EFFECT

Door het nemen van dit voorbereidingsbesluit gaan we een ongewenste ontwikkeling tegen. In het voorbereidingsbesluit nemen we vier verboden op.

Het is verboden om:

- a. te bouwen; en/of
- b. werken (geen bouwwerken zijnde) dan wel (aanleg)werkzaamheden uit te voeren; en/of
- c. bouwwerken te slopen; en/of
- d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen

Overigens heeft de ontwikkelaar al wel een sloopmelding gedaan die door de gemeente is geaccepteerd. Op basis van die melding kan het bestaande pand wel gesloopt worden.

ONDERBOUWING VAN DE GEVRAAGDE BESLISSING

Het voorkomen van een ongewenste ontwikkelingsrichting

In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt, kunnen ongewenste ontwikkelingen geweerd worden. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moeten vergunningaanvragen worden aangehouden zolang het voorbereidingsbesluit geldt. De voorbereidingsbescherming vervalt als niet binnen één jaar het nieuwe ontwerp-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd.

Een spoedige inwerkingtreding verkleint de kans op een ongewenste ontwikkelingsrichting. Spoedige besluitvorming is dan ook nodig om het risico op ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Artikel 3.7, lid 2 van de Wro verplicht de gemeenteraad om de datum van inwerkingstelling vast te stellen.

Tijdelijke geheimhouding

Wij hebben op basis van artikel 87 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder i van de Wet open overheid (Woo) besloten om geheimhouding op te leggen ten aanzien van de volgende informatie (inclusief de daaraan onderliggende stukken):

- a. Collegevoorstel Voorbereidingsbesluit Kerklaan 450 d.d. 31 oktober 2023;
- b. Besluitgebied Voorbereidingsbesluit Kerklaan 450;
- c. Dit raadsvoorstel en -besluit Voorbereidingsbesluit Kerklaan 450 d.d. 27 november 2023.

Openbaarmaking kan leiden tot een omgevingsvergunningaanvraag voor een ongewenste ontwikkelingsrichting voorafgaand aan de raadsvergadering waarin het voorstel besproken wordt. Deze aanvraag moet dan worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan en als deze passend is en aan alle andere eisen voldoet, moeten wij deze verlenen.

Op basis van de Gemeentewet zijn wij, de commissies en uw raad bevoegd om geheimhouding op schriftelijke informatie op te leggen. Echter zodra de stukken aan uw raad zijn verstrekt dan is uw raad exclusief bevoegd om tot opheffing van de geheimhouding over te gaan (zie artikel 89, lid 4, van de Gemeentewet).

Goede ruimtelijke ordening

Wanneer de Raad een voorbereidingsbesluit neemt terwijl de gemeente in een onderhandelingsstraject zit is het de vraag of hier geen sprake is van machtsmisbruik, in juridische termen *detournement de pouvoir*. Uit de juridisch toets blijkt dat de Raad een voorbereidingsbesluit kan nemen als zij dit in het belang acht voor een goede ruimtelijke ordening. In deze situatie is het evident dat hier sprake van is.

Besluitgebied

Het besluitgebied, zoals aangegeven op de tekening (Besluitgebied) behorende bij dit besluit is groter dan alleen de kavel Kerklaan 450. Dit besluitgebied komt naar huidige inzichten overeen met het plangebied van het door de gemeente op te stellen omgevingsplan. Hiermee wordt de mogelijkheid opgehouden om het bouwplan verder richting het metroviaduct op te schuiven, wellicht tot onder het metroviaduct. Een dergelijke wijziging kan wenselijk zijn om het bouwplan (nog) beter in de omgeving te laten passen.

FINANCIELE CONSEQUENTIES / WIJZE VAN DEKKING

De gemeente moet een omgevingsplan opstellen voor het besluitgebied om de ongewenste ontwikkeling tegen te kunnen blijven houden. Het opstellen van het omgevingsplan wordt (voor)gefinancierd door de gemeente. De financiële consequenties hiervan worden verwerkt bij de voorjaarsnota. Als onderdeel van het omgevingsplan wordt een exploitatieplan opgesteld om de plankosten in een later stadium alsnog bij de ontwikkelaar te kunnen verhalen.

Het is mogelijk dat de eigenaar van het pand, nadat het omgevingsplan is vastgesteld, een planschadevergoeding aanvraagt¹. De eigenaar zou hier een beroep op kunnen doen omdat zij in hun bouwmogelijkheden beperkt worden. Anderzijds mag conform huidig bestemmingsplan alleen 'maatschappelijk' en 'dienstverlening' gerealiseerd worden, en conform de 70 m variant (ook) wonen, wat commercieel aantrekkelijker is.

Financieel/juridisch adviesbureau De Lorijn heeft in onze opdracht onderzocht in hoeverre de kans reëel is dat zij succesvol planschade kunnen claimen. De Lorijn heeft de bestemmingsplanvariant en de 70 m variant op eigen grond doorgerekend.

¹ En bezwaar maakt en in (hoger) beroep gaan als dit wordt afgewezen

Hieruit komt naar voren dat de 70 m variant een positievere businesscase heeft dan de bestemmingsplanvariant (het verschil is ca. 1 mln). Dit is een conservatieve inschatting. Reëel is dat dit verschil groter wordt. Er is gerekend met een gemaximeerd programma van het bestemmingsplan en de randjes zijn opgezocht van wat onder 'zorg' verstaan wordt. Conform hun redelijk grofmazige berekening, op basis van de uitgangspunten die zij in overleg met de gemeente hebben gehanteerd, is hun inschatting dat er géén planschade uitgekeerd hoeft te worden.

REACTIES VAN DERDE / FORMELE INSpraak EN ZIENSWIJZEN / COMMUNICATIE

Op een voorbereidingsbesluit is geen participatie, inspraak of uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Ook staat tegen het besluit geen bezwaar en beroep open. Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt in het Gemeenteblad, de gemeentelijke website en in het Kontakt. Daarna is het digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog te raadplegen bij de informatiebalie van het gemeentehuis.

VOORTRAJECT

N.v.t.

VERVOLGTRAJECT

De voorbereidingsbescherming vervalt als niet binnen één jaar het nieuwe ontwerp-omgevingsplan ter inzage wordt gelegd. De voorbereidingsbescherming vervalt ook als niet binnen twaalf weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan het definitieve omgevingsplan is vastgesteld, aanvragen worden dan getoetst aan het op dat moment vigerende bestemmingsplan. Als het definitieve omgevingsplan wel binnen deze termijn wordt vastgesteld dan loopt de voorbereidingsbescherming op dat moment af en vormt het nieuwe omgevingsplan het toetsingskader voor aanvragen.

Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en/of beroep worden ingediend.

RAADSCOMMISSIE

Commissie SOB van 14 november 2023

BIJLAGE(N) WELKE TER KENNIS VAN DE RAAD WORDEN GEBRACHT

Besluitgebied voorbereidingsbesluit Kerklaan 450

NADERE INFORMATIE / TECHNISCHE VRAGEN BIJ

Bram Holleman B.Holleman@capelleaandenijssel.nl, (06) 5005 5509

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.L. DUIJMAER VAN TWIST

MR. P. OSKAM



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Capelle aan den IJssel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2023;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening.

B E S L U I T :

1. Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te verklaren dat een omgevingsplan wordt voorbereid voor Kerklaan 450, zoals aangegeven op de tekening (Besluitgebied) behorende bij dit besluit;
2. Het voorbereidingsbesluit te nemen met betrekking tot identificatienummer NL.IMRO.0502.VB23Kerklaan450-5001 voor het onder beslispoint 1 genoemde gebied;
3. Op grond van artikel 3.3 en artikel 3.7, lid 4 van de Wro te bepalen dat het binnen het onder beslispoint 1 genoemde gebied verboden is om:
 - a. te bouwen; en/of
 - b. werken (geen bouwwerken zijnde) dan wel werkzaamheden uit te voeren; en/of
 - c. bouwwerken te slopen; en/of
 - d. het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
4. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan verlenen van de onder beslispoint 3 bedoelde verboden, mits de aanvragen niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor de Kerklaan 450;
5. Op grond van artikel 3.7, lid 2 en lid 7 van de Wro het voorbereidingsbesluit bekend te maken in het Gemeenteblad, in het Kontakt van 29 november 2023 en op ruimtelijkeplannen.nl;
6. Het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden de dag van bekendmaking met ingang van 29 november 2023;
7. De geheimhouding op het raadsvoorstel inclusief de daarbij behorende bijlagen op te heffen zodra het Voorbereidingsbesluit is gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Kontakt.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 27 november 2023,
de griffier, de voorzitter,