

Raadsvergadering: 13 september 2022**Onderwerp: Voorbereidingsbesluiten Bedrijventerrein Schoonhoven Noord, De Kleine Betuwe en Gouderak Oost****Datum: 5 juli 2022****Korte samenvatting**

De gemeenteraad wordt voorgesteld (opnieuw) een besluit te nemen waarin de raad verklaart dat bestemmingsplannen worden voorbereid voor de gebieden Bedrijventerrein Schoonhoven Noord te Schoonhoven, De Kleine Betuwe (voorheen Galgoord) te Haastrecht en Gouderak Oost te Gouderak.

Voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld om:

1. de door het college opgelegde geheimhouding ex artikel 25, lid 2, Gemeentewet, juncto artikel 5.1 lid 2, sub b en lid 5 Wet open overheid te bekrachtigen op grond van het bepaalde in artikel 25, lid 3 Gemeentewet tot de dag van inwerkingtreding van de te nemen voorbereidingsbesluiten;
2. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Bedrijventerrein Schoonhoven Noord te Schoonhoven, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2209BT032-VG01;
3. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied De Kleine Betuwe in Haastrecht, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2205BT025-VG01;
4. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Gouderak Oost in Gouderak, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2204BG019-VG01;
5. te bepalen dat het in deze drie gebieden:
 - a. verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het aanleggen van wegen, paden, of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 3. het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
 4. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het scheuren van grasvegetaties;
 6. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 7. het uitvoeren van heuwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 meter;
 - b. verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik;
 - c. het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de onder a. en b. genoemde verboden mits:

1. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en;
2. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
- d. het verbod zoals bedoeld onder a. niet van toepassing is op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:
 1. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen ten dienste van de huidige legale situatie;
 2. krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
6. te besluiten dat de voorbereidingsbesluiten in werking treden de dag na bekendmaking.

Inleiding

Met het oog op de (her)ontwikkeling van de gebieden Bedrijventerrein Schoonhoven Noord, De Kleine Betuwe (voorheen Galgoord) en Gouderak Oost, heeft uw raad eerder voorbereidingsbesluiten genomen. Met deze besluiten wordt voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden die weliswaar in overeenstemming zijn met de geldende bestemmingsplannen maar ongewenst zijn ten aanzien van de beoogde nieuwe invulling van genoemde locaties; een zogenaamde voorbereidingsbescherming. De huidige voorbereidingsbesluiten gelden tot en met 23 september 2022. De voorbereidingsbescherming komt dan te vervallen tenzij voor die datum een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

De voorbereidingen om tot een (her)ontwikkeling van de genoemde gebieden te komen zijn nog steeds in volle gang. Gebleken is dat processen om te komen tot overeenstemming met grondeigenaren, de vereiste instemming door de provincie met de voorgestane ontwikkelingen en een ruimtelijk invulling meer tijd in beslag nemen dan in eerste aanleg was voorzien. Daarnaast speelt in algemene zin mee de personele onderbezetting en gevolgen hiervan voor de voortgang van ruimtelijke projecten die veel inzet van de gemeente vragen. Dit betekent dat er voor het aflopen van de huidige voorbereidingsbesluiten geen ontwerp-bestemmingsplannen ter inzage kunnen worden gelegd.

Nieuwe voorbereidingsbesluiten zijn dus noodzakelijk om ongewenste ontwikkelingen in de betreffende gebieden tegen te gaan. Voor de ontwikkellocatie 'Bedrijventerrein Schoonhoven Noord' is het gebied waarvoor het nieuwe voorbereidingsbesluit zal gaan gelden, aangepast tot alleen de bedrijfsbestemming. Gelet op de eigendomsverhoudingen van het gebied waar de nieuwbouw van het Schoonhovens College is geprojecteerd en waar sporthal De Meent aanwezig is, is dit deel buiten het voorbereidingsbesluit gelaten.

Beoogd resultaat

Een juridische grondslag voor de aanhouding van aanvragen omgevingsvergunningen voor (bouw)activiteiten en gebruik van gronden die passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar niet wenselijk zijn met het oog op de toekomstige bestemming(en) van de gebieden.

Argumenten

1.1 Geheimhouding is gewenst

Tussen de beraadslaging in uw raad, het moment van besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van de voorbereidingsbesluiten zit een (weliswaar korte) periode. Maar als het voornemen om de voorbereidingsbesluiten te nemen bekend wordt voordat de voorbereidingsbesluiten in werking treden, kunnen in die tussentijd nog (snel) aanvragen voor omgevingsvergunningen worden ingediend voor ongewenste



ontwikkelingen. Dergelijke aanvragen moeten dan in behandeling worden genomen en getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan.

2.1 Het voorstel past in het ingezette beleid en al genomen besluiten voor Bedrijventerrein Schoonhoven Noord

In uw raadsbesluit van 30 januari 2018 zijn uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Bedrijventerrein Schoonhoven Noord vastgesteld. Op 16 december 2020 heeft uw raad vervolgens een structuurvisie vastgesteld voor het gebied. Op basis hiervan vindt in overleg met diverse partijen op dit moment een stedenbouwkundige uitwerking plaats van de beoogde transformatie. Naast die inhoudelijke opgave dient daarbij ook rekening te worden gehouden met een (mogelijke) adequate fasering in de beoogde uitvoering in verband met de nog aanwezige bedrijvigheid en eigendomsposities. Dat is een complexe opgave die vraagt om een zorgvuldige aanpak en uitgebreide afweging van belangen en rechten die uiteindelijk in een bestemmings- of omgevingsplan moeten worden vertaald.

Gelet op de actuele stand van zaken in dit proces, kan niet tijdig een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Het voorstel om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen voor het bedrijventerrein past in het ingezette beleid om te komen tot een nieuwe invulling van het gebied.

3.1 Het voorstel past in het ingezette beleid en al genomen besluiten en planvorming voor De Betuwe.

Uw raad heeft voor het gebied (voorheen Galgoord) een structuurvisie vastgesteld op 17 december 2020. In navolging daarvan is op 14 april 2021 een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Naar aanleiding hiervan zijn veel reacties ontvangen. Daarnaast is in het gebied sprake van veel belangen en eigendommen. Die vragen om een zorgvuldige aanpak en onder andere concrete (financiële) afspraken met betrokken partijen voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

Het is niet de verwachting dat met alle betrokken partijen tijdig afspraken zijn gemaakt en voor afloop van het huidige voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd.

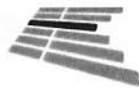
4.1 Het voorstel past in het ingezette beleid voor de uitbreiding van de kern Gouderak aan de oostzijde.

In het raadsvoorstel tot vaststelling van het voorbereidingsbesluit in 2021 is aangegeven dat er een haalbaarheidsonderzoek in uitvoering is voor een uitbreiding aan de oostzijde van de kern Gouderak. In het laatste kwartaal van vorig jaar is uw raad in een dossieroverleg van de stand van zaken op de hoogte gesteld. Inmiddels kunnen wij u berichten dat met de provincie inhoudelijk overeenstemming is voor de uitbreiding aan de oostzijde van Gouderak, maar dat er nog definitieve besluitvorming moet plaatsvinden door Provinciale Staten. Hierbij moet worden voldaan aan de uitgangspunten van het inmiddels herziene provinciale omgevingsbeleid met name als het gaat om de woningdichtheid per ha. Naar aanleiding hiervan wordt op dit moment een aanvullend haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd en wordt de omvang van het te ontwikkelen gebied nader onderzocht.

Het is van belang dat het proces zorgvuldig wordt doorlopen. Daarom wordt voorgesteld om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Mogelijke varianten zullen met uw raad worden besproken zodat op grond daarvan ruimtelijke uitgangspunten kunnen worden geformuleerd voor de beoogde woningbouw en de (gezamenlijke) sportaccommodatie.

5.1 Een vergunningstelsel voorkomt dat de gebieden minder geschikt worden voor de beoogde ontwikkeling.

Een voorbereidingsbesluit geeft primair de mogelijkheid om omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen aan te houden. Daarmee kan worden voorkomen dat bouwactiviteiten plaatsvinden die niet passen bij de toekomstige beoogde invulling (bestemming) voor het gebied en vervolgens leiden tot meer kosten voor het realiseren ervan.



Ook kunnen andere activiteiten ertoe leiden dat het gebied minder geschikt wordt voor de toekomstige invulling (bestemming). Het gaat dan om het uitvoeren van werken (geen bouwwerk zijnde) en werkzaamheden en wijziging van gebruik die op basis van een geldend bestemmingsplan mogelijk zijn. Om te voorkomen dat als gevolg hiervan ontwikkelingen plaatsvinden die niet verenigbaar zijn met de toekomstige bestemmingen van de betreffende gebieden is een vergunningstelsel in de voorbereidingsbesluiten opgenomen.

6.1 Een besluit over het moment van inwerkingtreding is nodig.

Op grond van artikel 3.7, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet bij het nemen van een voorbereidingsbesluit tevens moet worden bepaald wanneer deze in werking treedt. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (Awb) treedt een besluit niet in werking voordat het bekend is gemaakt. Met de nieuwe voorbereidingsbesluiten wordt voor de gebieden opnieuw voorbereidingsbescherming van toepassing. Door deze besluiten zo goed mogelijk te laten aansluiten op de huidige voorbereidingsbesluiten wordt de maximale werkingsduur van het nu geldende en nieuwe voorbereidingsbesluiten benut. De bekendmaking zal 23 september 2022 zijn waarna de nieuwe voorbereidingsbesluiten op 24 september 2022 gaan gelden.

Kanttekeningen

1.1 Er is niet gecommuniceerd met de omgeving.

Hoewel bekend is dat voorgaande jaren voorbereidingsbesluiten zijn genomen, is het wenselijk aan het (opnieuw) nemen van deze besluiten geen ruchtbaarheid te geven. Dit om belanghebbenden niet aan te zetten om alsnog (snel) een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

1.2 Aanvragen die zijn ingediend tijdens de nu geldende voorbereidingsbesluiten moeten worden afgehandeld.

De voorbereidingsbescherming die hoort bij een voorbereidingsbesluit vervalt één jaar na vaststelling als binnen deze periode geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Met een opnieuw te nemen voorbereidingsbesluit ontstaat een nieuwe voorbereidingsbescherming, en dus is geen sprake van een verlenging van het huidige voorbereidingsbesluit. Dat houdt in dat een al ingediende aanvraag omgevingsvergunning die is aangehouden omdat deze niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan, na het verlopen van het voorbereidingsbesluit op basis waarvan het is aangehouden, moet worden verleend. Op dit moment zijn er geen aanvragen ontvangen die op grond van de geldende voorbereidingsbesluiten zijn aangehouden.

1.3 Een voorbereidingsbesluit kan nadelen hebben voor belanghebbenden

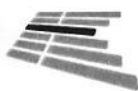
De beperkingen die een voorbereidingsbesluit met zich mee brengt kan nadelig zijn voor individuele belanghebbenden. Een voorgenomen aanpassingen aan een bedrijf, terrein of woning kan niet (of niet direct) worden uitgevoerd. Dat hangt echter samen met het algemene belang om via een voorbereidingsbesluit ongewenste ontwikkelingen in een te transformeren gebied te voorkomen.

1.4 De voorbereidingsbescherming loopt door bij inwerkingtreding Omgevingswet

Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking. Voor die tijd vastgestelde voorbereidingsbesluiten worden bij inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervolgens een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan in werking treedt.

Alternatieven

Een alternatief is om geen voorbereidingsbesluiten te nemen en het risico lopen dat in de komende periode vergunningaanvragen worden gedaan of werkzaamheden worden verricht die passen in het geldende bestemmingsplan maar niet wenselijk zijn vanwege de beoogde ontwikkelingen in de gebieden. Hier is vanwege het maatschappelijke belang van de voorgenomen ontwikkelingen in de drie gebieden niet voor gekozen.



Financiën

Niet van toepassing.

Juridische zaken

- artikel 25, lid 2, van de Gemeentewet biedt de mogelijkheid geheimhouding op te leggen;
- artikel 3.7 van de Wro regelt dat de gemeenteraad kan verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid;
- een voorbereidingsbesluit in de zin van artikel 3.7 Wro is op grond van artikel 8:5 Awb, in samenhang met artikel 1 van bijlage 2 bij de Awb uitgezonderd van bezwaar en (hoger-) beroep;
- artikel 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) bepaalt dat aanvragen worden aangehouden als een voorbereidingsbesluit van toepassing is en dat de aanhouding kan worden doorbroken voor aanvragen die niet in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Participatie en extern overleg

De voorbereidingen om te komen tot nieuwe voorbereidingsbesluiten vinden in beslotenheid plaats. Er vindt geen participatie of extern overleg plaats.

Vervolgtraject en uitvoering

oordeelsvormende commissie :	6 september 2022
vaststelling gemeenteraad :	13 september 2022
bekendmaking :	23 september 2022 in het Gemeenteblad. De dag na bekendmaking treden de voorbereidingsbesluiten in werking en zijn deze ook te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl .

Als er een uiterste datum is voor de besluitvorming in de raad, dan datum en reden vermelden.

Vanwege het vervallen op 23 september 2022 van de in 2021 genomen voorbereidingsbesluiten, is het noodzakelijk dat vaststelling van de nieuwe voorbereidingsbesluiten door de gemeenteraad op 13 september 2022 plaatsvindt.

Bijlagen

bijlage 1:	gebied Bedrijventerrein Schoonhoven Noord, Schoonhoven, verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2209BT032-VG01
bijlage 2:	gebied De Kleine Betuwe, Haastrecht, verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2205BT025-VG01
bijlage 3:	gebied Gouderak Oost, Gouderak, verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2204BG019-VG01

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van gemeente Krimpenerwaard,

de secretaris,

J. Hennip

de wnd burgemeester,

P.J. Bouvy-Koene



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Krimpenerwaard,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 2022 inzake voorbereidingsbesluiten
Bedrijventerrein Schoonhoven Noord, De Kleine Betuwe en Gouderak Oost;

gelet op artikel 25, lid 2 Gemeentewet en artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de door het college opgelegde geheimhouding ex artikel 25, lid 2, Gemeentewet, juncto artikel 5.1 lid 2, sub b en lid 5 Wet open overheid te bekrachtigen op grond van het bepaalde in artikel 25, lid 3 Gemeentewet tot de dag van inwerkingtreding van de te nemen voorbereidingsbesluiten;
2. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Bedrijventerrein Schoonhoven Noord te Schoonhoven, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2209BT032-VG01;
3. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied De Kleine Betuwe in Haastrecht, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2205BT025-VG01;
4. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid en een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied Gouderak Oost in Gouderak, dat is aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding met IDN-code NL.IMRO.1931.VB2204BG019-VG01;
5. te bepalen dat het in deze drie gebieden:
 - A. verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:
 1. het aanleggen van wegen, paden, of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen, dempen, verdiepen of verleggen van waterlopen;
 3. het ontginnen, het afgraven, ophogen of het egaliseren van gronden;
 4. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 5. het scheuren van grasvegetaties;
 6. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
 7. het uitvoeren van heiwerken of het op andere wijze indrijven van voorwerpen dieper dan 0,5 meter;
 - B. verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik;
 - C. het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken van de onder a. en b. genoemde verboden mits:
 1. de werken of werkzaamheden de grond in het gebied niet minder geschikt maken voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en;
 2. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
 - D. het verbod zoals bedoeld onder a. niet van toepassing is op werken, geen bouwwerken zijden, en werkzaamheden, die:



1. normaal onderhoud en normaal beheer betreffen ten dienste van de huidige legale situatie;
 2. krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
6. te besluiten dat de voorbereidingsbesluiten in werking treden de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 13 september 2022,

de griffier,

dr. M-L van Muijen

de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene

