

08 MAART 2022

Conform besloten

De griffier.

plv.



GEHEIM

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Planetenbaan

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 maart 2022

Portefeuillehouder

F.W.H. van Liempdt

Organisatie onderdeel

Ruimtelijke Regie & Ontwikkeling

E-mail opsteller

tom.verkammen@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer opsteller

0346254763

Registratie nummer

Z/21/254827-VB/21/98012

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

1. Middels toepassing van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel, het raadsvoorstel, het raadsbesluit en bijbehorende bijlage Verbeelding NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01 te bekrachtigen.
2. Te verklaren dat voor het werkingsgebied, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vervat in GML-bestand NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01.
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt:
 - a. het verboden is om zonder omgevingsvergunning bouwwerken en werken, geen bouwwerk zijnde, of aanlegwerkzaamheden uit te voeren;
 - b. het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Samenvatting

De gemeenteraad wordt voorgesteld een besluit te nemen waarin de raad verklaart dat een bestemmingsplan of omgevingsplan wordt voorbereid voor het gebied Planetenbaan.

Bijlagen

Verbeelding: NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01



Doel en beoogd maatschappelijk effect

Op dit moment wordt het Ontwerp Bestemmingsplan voor Planetenbaan voorbereid waar het stedenbouwkundig kader wordt vertaald naar ruimtelijke regels. Om te voorkomen dat er gedurende de periode van opstellen van het bestemmingsplan/ Omgevingsplan ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden is een zekere bescherming nodig. Met het nemen van het voorbereidingsbesluit ontstaat er een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Het is in beginsel niet toegestaan om het gebruik van gronden of bouwwerken in dit gebied te wijzigen. Het is niet de bedoeling dat partijen in het gebied worden benadeeld. Het doel is wel een 'stand-still' situatie voor nieuwe ontwikkelingen te creëren in de tijd dat het ontwerp bestemmingsplan wordt opgesteld.

Hoewel de overeenkomsten en onderhandelingen lopen is het juist ook in dit stadium van belang dat er niet tussentijds aanvragen Omgevingsvergunningen worden ingediend die het gebiedsproces ontregelen. Om die reden is het nodig om een voorbereidingsbesluit te nemen, waardoor een aanhoudingsplicht geldt en de beoordeling van de ingediende aanvragen voor omgevingsvergunningen plaatsvindt op basis van het nieuwe bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit geldt ook na invoering van de Omgevingswet. In plaats van het bestemmingsplan geldt dan het Omgevingsplan.

Het voorbereidingsbesluit ziet op de percelen zoals op de verbeelding NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01 en horende als bijlage 1 bij dit besluit is weergegeven. De gronden maken onderdeel uit van het project Planetenbaan en zijn van groot belang voor transformatie en herontwikkeling van dit gebied.

Relatie met bestaand beleid en regelgeving

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad een besluit nemen waarbij hij verklaart dat voor een bepaald gebied een bestemmingsplan wordt voorbereid. Daarbij kunnen regels worden gesteld om te voorkomen dat een locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel waarvoor het bestemmingsplan wordt gewijzigd.

Argumenten

1. Tussentijdse (on)gewenste ontwikkelingen worden met dit besluit tegengehouden

Een voorbereidingsbesluit geeft primair de mogelijkheid om omgevingsvergunningen voor bouwen aan te houden. Daarmee kan worden voorkomen dat bouwactiviteiten plaatsvinden die bijvoorbeeld niet passen bij de toekomstige beoogde invulling (bestemming) voor een gebied en vervolgens leiden tot meer kosten voor het realiseren ervan. Evengoed kunnen ook andere activiteiten er toe leiden dat het gebied minder geschikt wordt voor die toekomstige invulling. Het gaat dan om het uitvoeren van werken (geen bouwwerk zijnde) en werkzaamheden en verandering van gebruik dat op basis van het geldende bestemmingsplan mogelijk is.

Een tweede punt is dat bij vaststelling van het stedenbouwkundig plan uitgangspunten voor de herontwikkeling van het kantorenpark Planetenbaan zijn vastgesteld. Op basis hiervan vindt in overleg met diverse partijen nu een uitwerking plaats van de beoogde transformatie. Dit is een complexe opgave die vraagt om een zorgvuldige aanpak en uitgebreide afweging van belangen en rechten die uiteindelijk in een bestemmingsplan of Omgevingsplan voor het gebied moeten worden vertaald. Het is daarbij niet gewenst dat tussentijds Omgevingsvergunningen worden aangevraagd die zowel gewenst als ongewenst zijn. Een andere reden is dat nog niet met elke ontwikkelaar overeenstemming is bereikt. Hierdoor is er nog geen verbintenis over het complete project er is dan ook nog geen instemming om gezamenlijk het gebied te transformeren.

Momenteel biedt het huidige afwijkingenbeleid en de nieuwe Omgevingswet te veel ruimte waardoor ontwikkelaars individueel kunnen opereren.

2. *Geheimhouding is noodzakelijk*

Tussen uw beraadslaging, het moment van besluitvorming en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit de nodige tijd. Dit brengt een bepaald risico met zich mee. Als het voornemen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit namelijk bekend wordt voordat het in werking treedt, wordt er de mogelijkheid geboden om nog een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor een niet gewenste ontwikkeling. Als de aanvraag past in het geldende bestemmingsplan, moet de gemeente zo'n vergunning in behandeling nemen en verlenen. In verband daarmee hebben wij geheimhouding opgelegd op de stukken in dit dossier. Geheimhouding kan op basis van artikel 25 en 55 van de Gemeentewet worden opgelegd in verband met de bescherming van de belangen die beschreven zijn in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. In dit geval is de geheimhouding opgelegd op basis van 10, lid 2, aanhef en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur: het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheden betrokken natuurlijke of rechtspersonen dan wel van derden. Om de geheimhouding te waarborgen dient uw raad de geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.

3. *Vorbereidingsbescherming loopt door bij inwerkingtreding Omgevingswet*

Naar verwachting treedt op 1 juli 2022 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 inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd blijft het oude recht van toepassing tot het bestemmingsplan in werking is getreden.

Kanttekeningen

- *Er is niet gecommuniceerd met de omgeving*
Het voorliggend besluit heeft alleen invloed op de gebruikers en eigenaren van de in dit plangebied gelegen percelen. Aan dit voornemen is geen ruchtbaarheid gegeven om geen verdere ongewenste situaties te creëren en belanghebbenden niet aan te zetten om alsnog een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.
- *Vorbereidingsbesluit kan nadelig zijn voor belanghebbenden*
De beperkingen die een voorbereidingsbesluit met zich mee brengt kunnen nadelig zijn voor individuele belanghebbenden. Een voorgenomen aanpassing aan een bedrijf of terrein kan niet (of niet direct) worden uitgevoerd. Dat hangt echter samen met het algemene belang om via aan voorbereidingsbesluit ongewenste ontwikkelingen in een te transformeren gebied te voorkomen.

Communicatie

De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit gebeurt door de terinzagelegging daarvan en door kennisgeving in het Gemeentebld. Van het besluit wordt ook mededeling gedaan langs elektronische weg via overheid.nl. Daarnaast wordt het voorbereidingsbesluit elektronisch beschikbaar gesteld aan de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Een dag nadat het voorbereidingsbesluit is gepubliceerd worden de grondeigenaren en gebruikers geïnformeerd over het genomen besluit.

Financiën, risico's en indicatoren

- Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties;
- Het nemen van een voorbereidingsbesluit leidt tot een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten; het is in beginsel niet toegestaan om het gebruik van gronden of bouwwerken in dit gebied te wijzigen;
- Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld. Bezwaar en beroep staan wel open tegen besluiten die op basis van een voorbereidingsbesluit kunnen worden genomen, zoals de beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning, dan wel

tegen handhavingsbesluiten. Daarbij is eventueel een toetsing van het voorbereidingsbesluit dan wel de daaraan verbonden voorschriften mogelijk.

18 januari 2022

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris
drs. F.J. Halsema

Burgemeester
drs. A.J.H.T.H. Reinders

Raadsbesluit

GEHEIM

Onderwerp

Vorbereidingsbesluit Planetenbaan

Begrotingswijziging

n.v.t.

Datum raadsvergadering

8 maart 2022

Commissie

15 februari 2022

Registratie nummer

Z/21/254827-VB/21/98012

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

gelet op:

- Artikel 3.7 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 januari 2022;
- de bespreking in de commissie Fysiek Domein van 15 februari 2022;

Besluit

1. Middels toepassing van artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhouding op het collegevoorstel, het raadsvoorstel, het raadsbesluit en bijbehorende bijlage Verbeelding NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01 te bekrachtigen.
2. Te verklaren dat voor het werkingsgebied, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt voorbereid zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart vevat in GML-bestand NL.IMRO.1904.VBPlanetenbaanMRS-VG01.
3. Te bepalen dat in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt:
 - a. het verboden is om zonder omgevingsvergunning bouwwerken en werken, geen bouwwerk zijnde, of aanlegwerkzaamheden uit te voeren;
 - b. het verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is te wijzigen in een andere vorm van gebruik, waaronder mede wordt verstaan het wijzigen in omvang en/of intensiteit van het gebruik.
4. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 3 genoemde verbod mits de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

8 maart 2022

plv. Griffier
M. de Jong-Veltema



Voorzitter
drs. A.J.H.T.H. Reinders

