



Samenvatting

De raad wordt voorgesteld tot het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voor het zgn. Trega- en Zinkwitterrein gelegen tussen de Borgharenweg, Balijeweg en Willem Alexanderweg.

Op 23 juli jl. is geheel onverwacht een omgevingsvergunning aangevraagd door de eigenaar van het Trega-terrein (Maaszicht Ontwikkeling BV) voor de realisatie van een "CityHub". Deze ontwikkeling wijkt af van de samen met de eigenaar en de buurt Limmel (nog verder) te ontwikkelen gebiedsvisie voor onderhavige terreinen. De concept gebiedsvisie gaat vooralsnog uit van een mix van functies met een prominente plek voor woningbouw, het (deels) vervallen van de bedrijfsbestemming en het aanpassen van het infrastructurele raamwerk waardoor het gebied beter doorwaadbaar en verbonden wordt. Door Buurtnetwerk Limmel is gevraagd om een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Door het vaststellen van een voorbereidingsbesluit spreekt de raad uit een bestemmingsplan voor te bereiden en ontstaat (na inwerkingtreding ervan) een 'voorbescherming' van het gebied, die voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen c.q. de nog verder te ontwikkelen en nog vast te stellen integrale gebiedsvisie. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor de activiteit kunnen worden aangehouden en gebruikswijzigingen zijn niet toegestaan. Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar.

Beslispunten

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel voorbereidingsbesluit Trega- en Zinkwitterrein (inclusief bijlagen).

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 7 september 2021:

Conform.



1. Aanleiding

Middels raadsinformatiebrieven van 28 juli 2021, kenmerk 2021.21943 en 27 augustus 2021, kenmerk 2021.24481, is de raad geïnformeerd over de geheel onverwacht op 23 juli jl. ingediende aanvraag omgevingsvergunning door de eigenaar van het Trega-terrein (Maaszicht Ontwikkeling BV) voor de realisatie van een “CityHub”.

In deze raadsinformatiebrieven is uitgebreid ingegaan op de te ontwikkelen integrale gebiedsvisie indachtig de raadsnotie van 10 maart 2020, de acties van de raadsfracties en de buurt Limmel, de inhoud van de aanvraag omgevingsvergunning voor de “CityHub”, de juridische aspecten, de voortgang en het verzoek van Buurtnetwerk Limmel om een voorbereidingsbesluit te nemen. Wij verwijzen u dan ook hiernaar. Beide RIB's zijn nogmaals als bijlagen gevoegd bij voorliggend raadsbesluit. Voor de goede orde merken wij op dat diverse fracties (PvdA, PVM en LVM) artikel 47 vragen hebben gesteld die inmiddels door ons zijn beantwoord. Naar deze antwoorden verwijzen wij u ook.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit spreekt de raad uit dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid ten behoeve van de ontwikkeling zoals voorzien in de concept gebiedsvisie. Zoals gezegd gaat deze (vooralsnog) uit van een mix van functies met een prominente plek voor woningbouw, het (deels) vervallen van de bedrijfsbestemming en het aanpassen van het infrastructurele raamwerk waardoor het gebied beter doorwaadbaar en verbonden wordt. De raad wenst binnen dit gebied aldus een ontwikkeling mogelijk te maken in lijn met deze (nog verder te ontwikkelen) gebiedsvisie. De huidige mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn geenszins te verenigen met deze wens van de raad en worden niet langer wenselijk geacht. Het nemen van een voorbereidingsbesluit voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen c.q. de nog verder te ontwikkelen en nog vast te stellen integrale gebiedsvisie. Voor de duidelijkheid merken wij op dat het voorbereidingsbesluit betrekking heeft op het terrein van de gebiedsvisie dus zowel het Tregaterrein, als het Zinkwitterrein.

2. Context

In het kader van de ontwikkeling van het Trega- en Zinkwitterrein wordt geruime tijd gewerkt aan het opstellen van een gebiedsvisie. De concept gebiedsvisie gaat vooralsnog uit van een mix van functies met een prominente plek voor woningbouw, het (deels) vervallen van de bedrijfsbestemming en het aanpassen van het infrastructurele raamwerk waardoor het gebied beter doorwaadbaar en verbonden wordt. Het opstellen van de gebiedsvisie gebeurt in samenwerking met de eigenaar van de terreinen en de buurt Limmel.



3. Gewenste situatie

De raad wenst binnen dit gebied aldus een ontwikkeling mogelijk te maken in lijn met de (nog verder te ontwikkelen) gebiedsvisie, zoals hierboven beschreven. Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad bepalen dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit voorkomt dat het gebied minder geschikt wordt voor de daaraan te geven bestemmingen. Het voorbereidingsbesluit heeft namelijk tot gevolg dat aanvragen om omgevingsvergunningen voor bouw- en aanlegactiviteiten (die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan) kunnen worden aangehouden tijdens de geldingsduur van het voorbereidingsbesluit.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.

8. Financiën

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit kan een risico met zich meebrengen. Het nemen van een voorbereidingsbesluit zelf is geen planschadeplichtig besluit, zoals bedoeld in artikel 6.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan een besluit om een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te houden op grond van een voorbereidingsbesluit een reden zijn voor een verzoek om planschade (zie art. 6.1. lid 2 sub d Wro). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgende (vastgestelde) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

Bij de beoordeling van een verzoek om planschade is van belang of 'de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende



anderszins is verzekerd. In art. 6.3 Wro aanhef en onder a staat dat burgemeester en wethouders bij hun beslissing met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken, moeten betrekken.

Bij het leerstuk van de risicoaanvaarding de maatstaf wordt gehanteerd van 'een redelijk denkend en handelend koper'. De Afdeling hanteert de standaardoverweging dat de voorzienbaarheid van een planologische wijziging beoordeeld dient te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Rekening moet worden gehouden, in beginsel, met voldoende concrete beleidsvoornemens vanuit overheidswege die openbaar bekend zijn gemaakt. Over dit leerstuk bestaat veel (casuïstische) jurisprudentie. Daarnaast dient voor de beoordeling van een verzoek om planschade ook de vergelijking te kunnen worden gemaakt tussen het 'oude' en 'nieuwe' planologische regime. Voor de voorliggende casus kan niet op voorhand worden bepaald in welke omvang er sprake zal zijn van te vergoeden planschade. Er ligt op dit moment nog geen economisch haalbaar plan, dus het is ongewis wat dit financieel voor de gemeente betekent. Dit wordt pas duidelijk op het moment dat het woningbouwplan gereed is. Dan is pas de mogelijke planschade bekend, want deze is zoals aangegeven onder andere gebaseerd op het verschil tussen het potentiële opbrengende vermogen van het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit zelf is zoals hierboven toegelicht niet planschadeplichtig. Indien bij de voorbereiding van het bestemmingsplan blijkt dat de potentiële planschade hoog is, kan de raad besluiten tot intrekking van het voorbereidingsbesluit of het niet vaststellen van een bestemmingsplan binnen de termijn van de voorbescherming.

Komt er overigens na het vervallen van het voorbereidingsbesluit geen nieuw bestemmingsplan of omgevingsplan tot stand, zou de perceeleigenaar zich eventueel privaatrechtelijk kunnen beroepen op economische schade.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Zoals aangegeven in paragraaf 1 wordt de integrale gebiedsvisie voorbereid met zowel de eigenaar van de terreinen als de buurt Limmel.



11. Voorstel

1. In te stemmen met het concept-raadsvoorstel voorbereidingsbesluit Trega- en Zinkwitterrein (inclusief bijlagen).

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt via de gemeentelijke website en het Gemeenteblad. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorbereidingsbesluit treedt de dag na bekendmaking in werking.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag na de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Om de voorbereidingsbescherming te continueren, dient in verband met de aangekondigde inwerkingtreding van de Omgevingswet voor 1 juli 2022 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet kan gebruik worden gemaakt van het instrument (ontwerp)omgevingsplan. Zoals nu opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet, bepalen de overgangsregels, dat in dat geval er sprake is van een verlengde geldigheid van een voorbereidingsbesluit, van maximaal 1,5 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet. De inwerkingtreding van de Omgevingswet is na drie keer te zijn uitgesteld, nu zoals gezegd voorzien op 1 juli 2022.