



Datum besluit B&W 21 december 2021
Raadsverg. d.d. 8 februari 2022
Agendapunt nr. 11
Portefeuillehouder(s) A.F.M. van de Laar - Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling,
Duurzaamheid en Stadsbeheer
Redacteur M.C. de Hoog
Doorkiesnummer (070) 326 11 21
Domein / Team Ruimte
Corsanummer 21.101540

Aan de Raad,

1. Onderwerp
Vorbereidingsbesluit Westhoff
2. Voorstel
Het college van burgemeester en wethouders van Rijswijk stelt u voor het volgende besluit te nemen:
 1. Te verklaren, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie van Westhoff, zoals aangegeven op de verbeelding met IDN: NL.IMRO.0603.vbwesthoff-VA01;
 2. Te bepalen dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied onder besluitpunt 1 te wijzigen;
 3. Te bepalen dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod onder punt 2, mits de wijziging van het gebruik er niet toe leidt dat (het deel) het gebied waarvoor het verbod geldt minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te geven bestemmingen en gebruiksvoorschriften, respectievelijk de gewenste toekomstige bestemming van het gebied;
 4. Te bepalen, dat het besluit in werking treedt op de dag waarop besluit wordt bekend gemaakt.
3. Inleiding
Voor het zorgcentrum Westhoff in de Landgoederenzone zijn verbouwplannen in voorbereiding. Het gebouw is momenteel nog maar gedeeltelijk in gebruik. Gezien de enorme vraag naar behandelplaatsen en de toegenomen druk in de zorg, gecombineerd met de mooi gelegen locatie van dit complex heeft Florence een principeverzoek ingediend voor een verbouwing van het pand. Het geldende bestemmingsplan biedt nog ruimte om in de hoogte (tot maximaal 15 meter) uit te breiden. Florence wil deze ongebruikte bebouwingsmogelijkheden echter niet volledig benutten, omdat deze functioneel niet bruikbaar zijn. Florence heeft het plan om ook buiten het bouwvlak uit te breiden. Dit is echter strijdig met het geldende bestemmingsplan. Hiervoor kan middels de kruimelgevallenregeling worden afgeweken. De reguliere Wabo-procedure is hierop van toepassing. Dit is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.



De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de uitbreiding buiten het bouwvlak, maar wel onder de voorwaarde dat de ongewenste, onbenutte gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden wegbestemd. Anders kan Florence zowel buiten het bouwvlak als in de hoogte uitbreiden. Dat is niet wenselijk, omdat in de Landgoederenzone zorgvuldig moet worden omgegaan met het toevoegen van extra bebouwing. Door de bestaande mogelijkheden uit het bestemmingsplan weg te nemen, wordt als het ware bouwvolume uitgeruild. Voor zover de plannen nu bekend zijn, zal circa 4000 m² aan oppervlakte wegbestemd worden en de uitbreiding buiten het huidige bouwvlak bedraagt circa 2000 m². Dit betekent dat de totale massa aanzienlijk afneemt. Door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen kan deze oppervlakte wegbestemd worden. Vooruitlopend hierop wil Florence gebruik maken van de kruimelgevallenregeling. Deze procedure kent namelijk een kortere doorlooptijd dan een bestemmingsplanprocedure (circa 8 in plaats van 26 weken). Het risico bestaat dat na het verlenen van de vergunning voor de uitbreiding buiten het bouwvlak een aanvraag voor uitbreiding in de hoogte wordt aangevraagd. Deze kan dan niet worden geweigerd, omdat deze uitbreiding in het geldende bestemmingsplan past en het nieuwe bestemmingsplan dan nog niet geldt. Het doel van dit voorbereidingsbesluit is om dit te voorkomen. Deze aanpak is met Florence afgestemd en zij gaan hiermee akkoord.

In de tijd betekent dit dat eerst het voorbereidingsbesluit moet worden vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat aanvragen die wel passen in het geldende bestemmingsplan, maar niet passen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan kunnen worden aangehouden. Na de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit kan Florence de aanvraag omgevingsvergunning indienen. De uitbreiding kan dan middels een reguliere Wabo-procedure worden vergund. De voorbereidende bescherming van het voorbereidingsbesluit kan namelijk doorbroken worden als de aanvraag past binnen het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Ondertussen wordt een bestemmingsplan opgesteld om de bestaande uitbreidingsmogelijkheden weg te bestemmen en de vergunde uitbreiding buiten het bouwvlak vast te leggen. Uiteindelijk zal het vast te stellen bestemmingsplan aan uw raad worden voorgelegd.

Dit is geen gebruikelijke aanpak, omdat normaal gesproken de voorwaarde om medewerking te verlenen aan een plan niet gekoppeld is aan het wegbestemmen van onbenutte gebruiksmogelijkheden uit het bestemmingsplan.

4. Beoogd effect
Vaststelling van een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro.
5. Argumenten
Het voorbereidingsbesluit bevriest de feitelijke situatie en zet deze op slot. Dit gebeurt door in het voorbereidingsbesluit een verbod op te nemen om het bestaande gebruik te wijzigen. Het betreft een verbod ex artikel 3.7 lid 4 Wro. Hiermee worden ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Dit betekent dat een aanvraag voor een ongewenste uitbreiding van Westhoff die past binnen het geldende bestemmingsplan niet hoeft te worden verleend, omdat dit niet past in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Op deze manier wordt de voorwaarde voor medewerking aan de plannen (wegbestemmen ongewenste, onbenutte mogelijkheden bestemmingsplan) zeker gesteld en bestaat dus niet het risico dat zowel in de hoogte als buiten het bouwvlak uitbreiding plaatsvindt.



Ten behoeve van de benodigde flexibiliteit wordt aan het gebruiksverbod een ontheffingsmogelijkheid voor het college van B&W gekoppeld. Daarmee kan overeenkomstig artikel 3.7 lid 4 Wro worden afgeweken van het verbod, indien het initiatief passend is binnen het toekomstige beleid. Hiermee biedt het voorbereidingsbesluit ruimte om medewerking te verlenen aan de gewenste plannen (middels de kruimelgevallenregeling) vooruitlopend op het nog op te stellen bestemmingsplan. Op deze manier kan tegenmoet worden gekomen aan de gewenste snelheid die Florence vanuit de druk op de zorg vraagt.

6. Kanttekeningen
n.v.t.

7. Financiën
n.v.t.

8. Vervolg
Het voorbereidingsbesluit treedt in werking de dag waarop besluit wordt bekend gemaakt. Het besluit is één jaar geldig en binnen deze periode worden er ontwerpbestemmingsplannen ter inzage gelegd.

9. Communicatie
Ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), dient een voorbereidingsbesluit bekend te worden gemaakt door terinzagelegging van het besluit. Het besluit wordt gepubliceerd in Rijswijk Regelrecht (zowel in Groot Rijswijk als op de website) en in het Gemeenteblad. De stukken zijn ook digitaal beschikbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.
Doordat het voorbereidingsbesluit met de invoeringswet Wro op de negatieve lijst bij artikel 8:5 Awb is geplaatst, is geen bezwaar en beroep mogelijk.

10. Bijlagen
Kaart behorende bij voorbereidingsbesluit Westhoff
Bekendmaking voorbereidingsbesluit Westhoff

Burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester (wnd),

P.M. Schuit

mr.drs. G.A.A. Verkerk



De gemeenteraad van Rijswijk,
Bijeen in openbare vergadering op 8 februari 2022
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders
d.d. 21 december 2021, nr. 21-084

BESLUIT:

1. Te verklaren, dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie van Westhoff, zoals aangegeven op de verbeelding met IDN: NL.IMRO.0603.vbwesthoff-VA01;
2. Te bepalen dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het gebied onder besluitpunt 1 te wijzigen;
3. Te bepalen dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het verbod onder punt 2, mits de wijziging van het gebruik er niet toe leidt dat (het deel) het gebied waarvoor het verbod geldt minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te geven bestemmingen en gebruiksvoorschriften, respectievelijk de gewenste toekomstige bestemming van het gebied;
4. Te bepalen, dat het besluit in werking treedt op de dag waarop besluit wordt bekend gemaakt.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Rijswijk, in zijn openbare vergadering van 8 februari 2022

De gemeenteraad,
de griffier,

de voorzitter,

J.A. Massaar, bpa

mr.drs. G.A.A. Verkerk