

Gemeente Capelle aan den IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Bilthoven, 19 juni 2025

Betreft: nadere motivatie bezwaar tegen afgifte vergunning opvanglocatie asielzoekers Barbizonlaan 2

Geachte College van Burgemeester en Wethouders,

Wij maken bezwaar tegen het besluit van de gemeente Capelle aan den IJssel dat betrekking heeft op het adres Barbizonlaan 2 te Capelle aan den IJssel, gepubliceerd op 10 april 2025.

Het besluit betreft het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk opvangen van asielzoekers in een voormalig hotel, inclusief het bouwen van tijdelijke bouwwerken. In dit schrijven motiveren wij dit bezwaar.

Voor dit bezwaar zijn bezwaarschriften ingediend door

- ValuNed B.V./Barbizonlaan B.V.
- Eigenaar en projectontwikkelaar van Barbizonlaan 77 tot en met 87
- Studio ZE B.V. en Estate Invest B.V.
- Projectontwikkelaar van Barbizonlaan 94 en 104.

De motivatie van de bezwaren van ValuNed B.V. en de andere hierboven genoemde bezwaarmakers beschrijven wij gezamenlijk met deze brief.

Ons bezwaar richt zich op de situatie dat het realiseren van een grote opvanglocatie voor meer dan 300 asielzoekers van invloed is op de financiële haalbaarheid van onze woningbouwplannen in het gebied – bij uw gemeente welbekend - die al jaren met de gemeente worden voorbereid. Door het besluit wordt de verkoop van huur en koopwoningen in het sociale, midden en hogere segment in hoge mate belemmerd, waardoor onze plannen om honderden woningen te realiseren onhaalbaar dreigen te worden.

Ons bezwaar betreft meer in detail het volgende:

1. Er is niet met de eigenaars/ontwikkelaars van de percelen met te herontwikkelen bedrijfsgebouwen in het gebied overlegd. Wij zijn niet uitgenodigd door de gemeente om deel te nemen aan de participatie bijeenkomst. Het schijnt dat er uitnodigingen in de brievenbussen van onze leegstaande panden zijn bezorgd, maar deze worden door ons niet geleegd. Onze namen en adressen zijn bij de gemeente genoegzaam bekend. De participatie is daardoor niet voldoende geweest en in strijd met het omgevingsbeleid van de provincie Zuid Holland om inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium te betrekken bij besluiten en ook in strijd met de Stadsvisie van de gemeente Capelle waarin ongeveer hetzelfde is opgenomen.

2. In de motivering van het besluit voor de omgevingsactiviteit wordt aangegeven dat Barbizonlaan 2 door de gemeente is aangewezen als opvanglocatie. Deze aanwijzing is kennelijk een niet voor bezwaar in aanmerking komend besluit. In het verslag van de informatie bijeenkomst d.d. 14 september 2024 stelt burgemeester Lamers dat Barbizonlaan 2 de meest geschikte van de afgewogen locaties in Capelle a/d IJssel is. Dat wordt verder niet gemotiveerd behalve met de mededeling dat voor deze locatie het COA in overleg is met de eigenaar van het pand over mogelijke huur en het realiseren van een tijdelijke opvang. Dit is niet waar. De toenmalige eigenaar van het pand was niet in gesprek met het COA, maar de kandidaat koper van het pand. Deze zou slechts geïnteresseerd zijn in aankoop als er een asielopvang in zou mogen. Door het besluit van het College van B&W is deze aankoop gefaciliteerd. In feite is hiermee een partij bevoordeeld door het nemen van een besluit van de overheid die er van op de hoogte was dat daardoor een aanzienlijk financieel voordeel voor de koper zou ontstaan. Omdat dit gegeven in de toelichting op de vergunning afgifte daarvan deel uitmaakt, is dit een valide bezwaar. Er is sprake van ongeoorloofde staatssteun in de vorm van een gunstig besluit aan de koper.
In de toelichting van burgemeester Lamers wordt niets gezegd welke locaties minder geschikt waren en wat de reden daarvan is. Mogelijk zijn de andere locaties ook geschikt, maar was er alleen geen partij die in gesprek was gegaan met het COA.
3. In de motivatie is opgenomen dat door het toepassen van een tijdelijke afwijking de belangen van derden niet onevenredig geschaad worden. De indieners van het bezwaar zijn al 5 jaar en de laatste 3 jaar zelfs zeer intensief in samenwerking met de gemeente bezig met de herontwikkeling van het gebied tot een woongebied. Er worden circa 1.000 woningen (waarvan 260 vertegenwoordigd door bezwaarmakers) aan de voorraad toegevoegd waaraan dringend behoefte is in Capelle en directe omgeving. Volgens planning worden deze woningen opgeleverd over 2,5 jaar tijdens de periode van 5 jaar dat de asielopvang functioneert. De woningen zullen worden verkocht aan beleggers en aan particulieren. Het is algemeen bekend dat dit een ernstige belemmering vormt voor de verkoop aan particulieren en aan beleggers:
 - De onzekerheid over de duur van het gebruik van Barbizonlaan 2 en de oplevering van de woningen in de periode van het gebruik als asielzoekerscentrum van de locatie veroorzaken een waardedaling van de beleggingswaarde van het door ons ontwikkelde vastgoed van 20 tot 30 procent. Beleggers hanteren in deze gevallen een forse risico-opslag op het vastgoed. Het gaat daarbij om bedragen tussen de 18 en 27 miljoen euro aan gederfde opbrengsten.
 - Beleggers eisen in dit soort gevallen ook een huurgarantie van verkopers. Door leegstand kan de schade voor bezwaarmakers oplopen tot € 260.000 per maand.
 - Als door het besluit van de gemeente onze projecten financieel onhaalbaar worden leidt dit voor ons tot een directe schade van circa 20 miljoen euro.Het gaat hierbij om grote bedragen en het is dus niet waar dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. De gemeente heeft dit niet voldoende gemotiveerd bij de onderbouwing van haar besluit.
4. Het besluit is mede gebaseerd op de bevindingen in het door COA opgedragen rapport van Witteveen & Bos. De bevindingen van dit rapport zijn onverkort overgenomen door de gemeente. Merkwaardig, omdat het niet voor de hand ligt dat het COA zal laten rapporteren dat er wel bezwaren kunnen zijn. Er staat geen enkel negatief gevolg in het rapport. In die leemte zullen wij in onderstaande punten voorzien. Deze onderwerpen zijn dan ook ten

onrechte niet meegewogen in de besluitvorming met betrekking tot de afgifte van een omgevingsvergunning.

5. In de leeswijzer op pagina 8 wordt "zowel de huidige als de toekomstige situatie geschetst". Helaas gaat het daarbij alleen over de Barbizonlaan 2 en niet over de toekomstige situatie van de omliggende percelen. Kennelijk heeft de opsteller van het rapport geen kennis genomen van de lopende ontwikkelingsactiviteiten waarvoor ook participatie bijeenkomsten zijn geweest. Blijkens het verslag van de participatiebijeenkomst over de plannen voor een asielzoekersopvang spreekt een bewoner daarover zijn verbazing uit. Wethouder Giessler wuift dit weg door te zeggen dat pas recent richting gemeente is aangegeven dat het pand wordt verkocht. Dan is het een laakbare omissie van de gemeente om de plannen voor transformatie en herontwikkeling van het gebied Roer-Barbizongeen geen deel te laten uitmaken van besluitvorming over de verlening van de omgevingsvergunning.
6. In het rapport van Witteveen en Bos wordt nog wel de omgevingsagenda (pagina 16) van Capelle genoemd. Het is bijzonder dat daar "de volgorde der dingen (selectie en fasering opgavegebieden)" en "samenwerken" worden genoemd. Kennelijk geldt dit voor de gemeente Capelle alleen het COA en niet de initiatiefnemers van 1000 woningen in het gebied waarmee de gemeente al 5 jaar met voortdurend wisselende eisen een stroperige ontwikkeling veroorzaakt. Aan het einde van deze pagina wordt zelfs gesteld dat de asielopvang bijdraagt aan de verkenning van de gemeente om andere functies aan de bestaande locaties toe te voegen en dat de gemeente zelf de locatie heeft aangewezen als mogelijke locatie voor het COA. Deze motivatie is onjuist. In de omgevingsagenda van de gemeente is bij "andere functies" indertijd niet begrepen een asielopvang. Dus deze motivatie is niet valide.
7. Op pagina 17 onder 4.1 is gesteld dat voor de tijdelijke opvanglocatie een exploitatieperiode van 5 jaar te kort is om deze aan te duiden als nieuwe stedelijke ontwikkeling en niet merbeoordelingsplichtig is. Op pagina 26 wordt gesteld dat een toetsing aan het Bkl niet nodig is voor een BOPA met een periode korter dan 10 jaar. Op pagina 32 wordt aangegeven dat door de nabijheid van bedrijven en geen woningen van een bepaalde milieucategorie kan worden uitgegaan. Uit al deze mededelingen in het rapport blijkt dat de gemeente er kennelijk alles aan was gelegen om dit plan te vergunnen. Zoveel zelf dat de opvattingen van COA kritiekloos zijn overgenomen zonder te wijzen op de lopende ontwikkeling naar woningbouw in het gebied. Ook hier weer een laakbare omissie van de gemeente die leidt tot een onvoldoende motivatie.
8. De vergunning is afgegeven voor een periode van 5 jaar na de besluitdatum voor wat betreft de Omgevingswet. Wethouder Stout heeft ons op 29 oktober 2024 verteld dat de aanwijzing van Barbizonlaan 2 voor het gebruik als opvanglocatie voor asielzoekers geldt voor 5 jaar na het besluit door het College van B&W om deze locatie aan te wijzen als locatie voor de opvang van asielzoekers. Dat is dus een ander startmoment dan geldt voor de omgevingsvergunning.

Ervaringen elders in het land leren dat het COA na vijf jaar om verlenging vraagt en deze ook krijgt omdat weigering op grond van de Omgevingswet niet zo maar kan. Nergens komen wij een bepaling tegen waaruit blijkt dat voortzetting van het gebruik van de locatie voor de opvang van asielzoekers hard is vastgelegd met de nieuwe eigenaars en de rechtsopvolgers

daarvan en het COA. Deze onzekerheid zet de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van 1000 woningen nog meer onder druk en vormt een ernstige beschadiging van de belangen van de bezwaarmakers.

De gemeente heeft geen harde eindtermijn vastgelegd richting COA, eigenaars en exploitanten van de locatie Barbizonlaan 2. Ook hieruit blijkt dat de besluitvorming van de gemeente berust op onjuiste en onvolledige gronden en bijdraagt aan ontoelaatbare rechtsonzekerheid gezien de grote belangen van derden die hiermee gemoeid zijn.

Op grond van bovenstaande verzoeken wij de gemeente de verleende omgevingsvergunning in te trekken. Het besluit is onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. De belangen van bezwaarmakers zijn niet of zeer onvoldoende meegewogen en er is geen harde begrenzing in de tijd aan het besluit verbonden waardoor rechtsonzekerheid bestaat bij bezwaarmakers.

Wij hechten er aan daarbij te vermelden dat wij niet wensen dat dit door de gemeente wordt gebruikt om geen asielopvanglocatie in de gemeente mogelijk te maken met als argument dat "projectontwikkelaars dit op deze locatie dwarsbomen". Dat is hier niet aan de orde. Er zijn immers ook alternatieve locaties in beeld. Het gaat erom dat de gemeente de belangen van de partijen die 1000 woningen willen realiseren ondergeschikt acht aan het mogelijk maken van een gunstige deal voor de kopers van het hotel. En dan gaat het om misbruik van bevoegdheden.

Omdat ondergetekenden bij de ontwikkeling en ook bij deze bezwaarprocedure samen optrekken, willen wij ook gezamenlijk op de hoorzitting over dit onderwerp optrekken. U kunt ons beiden dus voor één sessie samen uitnodigen.

Hoogachtend,

[Redacted]
H.F. Bezemer, directeur
ValuNed B.V.
Barbizonlaan B.V.

[Redacted]
M. Van der Zaken
Stufco ZF B.V.
[Redacted]