



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- 18 oktober 2022
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 8 november 2022
Vastgesteld besluit 8 november 2022

Titel

Vorbereidingsbesluit voor delen van Centraal Stadsgebied-Zuid

Beslispunten

De raad besluit:

1. Het voorbereidingsbesluit voor delen van Centraal Stadsgebied-Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBCSGZuid-0301, getekend op de ondergrond met de bestandnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' vast te stellen;
2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Aanleiding

Waarom een voorbereidingsbesluit

Op 13 september 2011 is het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Zuid door de raad vastgesteld. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan was er destijds met name vanuit stedenbouwkundig oogpunt de wens om de in het voorgaande bestemmingsplan opgenomen, zeer ruime, bouwmogelijkheden in te perken. Het overgrote deel van het plangebied kent namelijk een bouwhoogte van minimaal 10 a 12 meter en de percelen mogen volledig worden bebouwd. Dit laatste is tevens vanuit het oogpunt van klimaat en duurzaamheid niet wenselijk.

Om de mogelijkheden van het inperken van deze ruime bouwmogelijkheden te onderzoeken is destijds een planschade risico analyse opgesteld. Daaruit bleek dat het risico op planschade heel erg groot is, ruim € 10.000.000,00. Daarop is besloten de bouwmogelijkheden niet in te perken maar wel in de toelichting op te nemen dat bij een volgende bestemmingsplan herziening, deze bouwmogelijkheden wel worden ingeperkt.

Volgens jurisprudentie moet het inperken van bouwmogelijkheden ruim voordat een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd bekend worden gemaakt. In de planschaderisico analyse die destijds is opgesteld is het advies gegeven om dit minimaal 11 maanden voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan bekend te maken. Uit jurisprudentie blijkt dat hier geen exacte termijn voor staat. De termijn ligt in de meeste gevallen tussen de 7 en 18 maanden (in toelichtingen door bureaus op de toekomstige Omgevingswet wordt zelfs van een termijn van 3 jaar gesproken). Omdat in de toelichting van het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Zuid al is aangekondigd dat de bouwmogelijkheden in de toekomst ingeperkt zullen worden, wordt in dit geval een termijn van 11 maanden voldoende geacht. In een periode van 11 maanden is het mogelijk om een voldoende concrete aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Inmiddels is het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Zuid ruim 10 jaar oud. In die afgelopen 10 jaren zijn er niet veel aanvragen ingediend door eigenaren in dit gebied om hun perceel volledig te bebouwen.

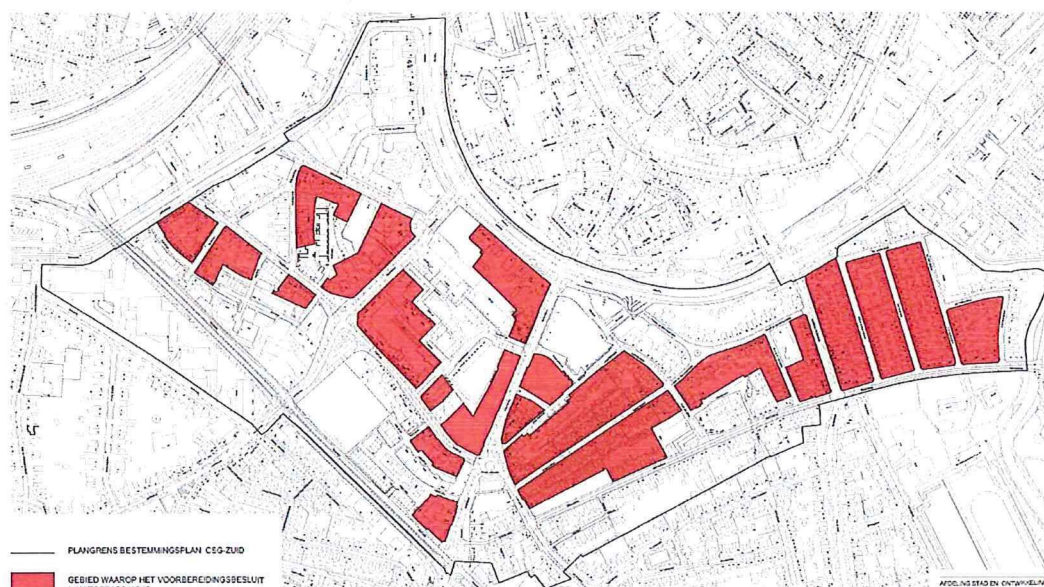
Op dit moment spelen er enkele initiatieven die gebruik maken van de ruime bouw mogelijkheden. Deze initiatieven passen binnen de regels van het nu geldende bestemmingsplan maar zijn stedenbouwkundig niet wenselijk. Ook ten aanzien van klimaat en duurzaamheid is het niet wenselijk dat percelen volledig worden bebouwd of verhard. Daarom wordt aan de raad voorgesteld om voor die delen binnen Centraal Stadsgebied-Zuid, die feitelijk nog niet volledig bebouwd zijn maar volgens het geldende bestemmingsplan wel volledig bebouwd zouden kunnen worden, het bestemmingsplan te gaan herzien. Dit bestemmingsplan omvat heel CSG-Zuid, zodat ook nieuwe stedenbouwkundige inzichten en kansen voor ontwikkelingen in het bestemmingsplan kunnen worden meegenomen.

Om te voorkomen dat er, in de tijd tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, ontwikkelingen plaatsvinden die niet passend zijn bij het toekomstbeeld voor dit gebied, is het raadzaam om nu een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit verklaart de raad dat een herziening van het bestemmingsplan voor het Centraal Stadsgebied-Zuid wordt voorbereid.

Gebied voorbereidingsbesluit

Het gebied van het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot die delen van het gebied Centraal Stadsgebied-Zuid waar de ruime bouw mogelijkheden feitelijk nog niet benut zijn. Bekenstein-Luiaard bestaat voornamelijk uit woningbouw, terwijl Nederberg/Zonnehof een mix van voornamelijk niet-woonfuncties kent. De exacte begrenzing is te vinden op de ter inzage gelegde tekening.



Plangebied bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Zuid zwart omlijnd; gebied in te perken bouw mogelijkheden rood gearceerd

Beoogd effect

Met dit besluit zorgen we ervoor dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van het maken van het nieuwe bestemmingsplan die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Argumenten

1.1 Ongewenste bouwactiviteiten kunnen worden geweerd

Gedurende de duur van het voorbereidingsbesluit (een jaar) kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning worden aangehouden, die niet corresponderen met het toekomstige

beleid voor het gebied dat wordt vastgelegd in een nieuwe bestemmingsplan. Deze aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door een besluit van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied.

Kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit heeft een werking van een jaar

Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit bestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Het is de intentie om het ontwerpbestemmingsplan nog vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2023 ter inzage te leggen.

1.2 Er bestaat geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsaspecten komen niet aan de orde bij dit voorbereidingsbesluit maar wel bij het opstellen van het bestemmingsplan en bij toekomstige omgevingsvergunningen die kunnen worden aangevraagd op basis van het nog op te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op termijn ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Financiën

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit kan ook niet leiden tot een verzoek om vergoeding van planschade.

Risicoparagraaf

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Communicatieboodschap

Op 13 september 2011 heeft de raad het bestemmingsplan Centraal stadsgebied-Zuid [vastgesteld](#). Destijds is besloten om bij een volgende herziening de bouwmogelijkheden in te perken. Om te voorkomen dat er ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden die niet passen in het toekomstige beleid voor het gebied dat vastgelegd zal worden in het nog op te stellen bestemmingsplan, wordt een voorbereidingsbesluit vastgesteld.

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht. Bekendmaking vindt conform de wet plaats door middel van een publicatie in het Gemeenteblad van Amersfoort (via www.officielebekendmakingen.nl) en langs elektronische weg via de gemeentelijke website <http://www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen>.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

Bij het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt niet geparticipeerd met de stad. Dit is al wel gebeurd bij de procedure van het bestemmingsplan Centraal Stadsgebied-Zuid dat op 13 september 2011 door uw raad is [vastgesteld](#). Destijds is besloten om bij een volgende herziening de bouwmogelijkheden in te perken.

Nadat uw raad het voorbereidingsbesluit heeft vastgesteld wordt de herziening van een deel van het bestemmingsplan voor het Centraal Stadsgebied-Zuid voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er in de periode van het maken van het nieuwe bestemmingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied. Alle adressen in het gebied worden schriftelijk over zowel het genomen voorbereidingsbesluit als ook voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan worden geïnformeerd. Voorafgaand aan de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zal een informatieavond voor burgers en bedrijven uit het plangebied worden georganiseerd. Verder wordt dit bestemmingsplan voor advies aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. Vervolgens start de planologische procedure waarbij een ieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

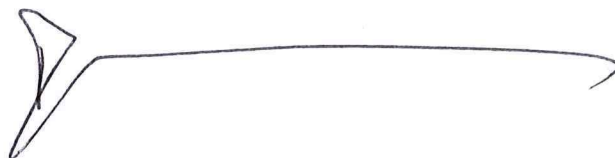
Vervolgstappen

Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zal het zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. Een dag na publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking. Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester



Bijlage(n):

Vorbereidingsbesluit Centraal stadsgebied-Zuid



RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1677897

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. Het voorbereidingsbesluit voor delen van Centraal Stadsgebied-Zuid met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBCSGZuid-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' vast te stellen;
2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 november 2022

de griffier

de voorzitter

Vorbereidingsbesluit voor delen van “Centraal Stadsgebied-zuid”, Amersfoort

Burgemeester en wethouders van Amersfoort maken ingevolge artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3:42 Algemene wet bestuursrecht bekend dat de gemeenteraad op 8 november 12022 heeft besloten:

1. Het voorbereidingsbesluit voor delen van Centraal Stadsgebied-zuid met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBCSGzuid-0301, getekend op de ondergrond met de bestandnaam ‘Basisregistratie Grootchalige Topografie’ vast te stellen;
2. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Aanleiding voorbereidingsbesluit

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad wordt verklaard dat een herziening van een deel van het bestemmingsplan voor het Centraal Stadsgebied-zuid wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er in de periode van het maken van het nieuwe bestemmingsplan (omgevingsplan) ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Gebied voorbereidingsbesluit

Het gebied van het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot die delen van het gebied Centraal Stadsgebied-zuid waar de ruime bouw mogelijkheden feitelijk nog niet benut zijn. De exacte begrenzing is te vinden op de ter inzage gelegde tekening.

Inwerkingtreding en werkingsduur

Het voorbereidingsbesluit treedt een dag na publicatie in werking. Het heeft een werkingsduur van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Ter inzage voorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit met de bijbehorende tekening ligt na publicatie ter inzage in de publiekshal van het stadhuis, Stadhuisplein 1. Het voorbereidingsbesluit en de tekening zijn ook digitaal in te zien op de gemeentelijke website www.amersfoort.nl/bestemmingsplannen en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (planIDnummer NL.IMRO.0307.VBCSGzuid-0301).

Tegen het voorbereidingsbesluit is op grond van artikel 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort, 8 november 2022