

Raadsvoorstel



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Janssen
Aan Gemeenteraad

B&W- 3 maart 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 24 maart 2020
Vastgesteld besluit 24 maart 2020

Titel

Vorbereidingsbesluit "Vinkenhoeft" (voorheen De Wieken Noord)

Beslisfunten

De raad besluit:

- 1 het vorbereidingsbesluit voor Vinkenhoeft [met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBVinkenhoeft-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "grootschalige basiskaart GBK"] digitaal en analoog vast te stellen;
- 2 in *het vorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat het op grond van artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied van *het vorbereidingsbesluit als bedoeld onder 1.* te wijzigen;
- 3 in *het vorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat het verbod *onder 2.* niet geldt voor het gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 1, 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 4 in *het vorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde *onder 2.* indien:
 - het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet strijdig is met het voor het gebied van het vorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplan(nen); en,
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor Vinkenhoeft.
- 5 in *het vorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in *onder 2.* voor het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor een niet met de omgeving conflicterend gebruik, dat afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen en de verkeersveiligheid;
- 6 te bepalen dat *het vorbereidingsbesluit onder 1.* in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Aanleiding

Op 4 april 2017, 15 mei 2018 en 16 april 2019 heeft de raad een vorbereidingsbesluit voor Vinkenhoeft (voorheen De Wieken Noord) genomen. Het vorbereidingsbesluit vervalt binnenkort omdat niet binnen een jaar na inwerkingtreding (tot 25 april 2020) een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Door het nemen van een nieuw vorbereidingsbesluit kunnen ontwikkelingen die niet passen in het nieuw op te stellen ontwerpbestemmingsplan worden voorkomen. Het gebied De Wieken Vinkenhoeft is in 2014 opgegaan in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen', met

uitzondering van Vinkenhoeft. Voor dit gebied geldt nog een uitwerkingsplicht volgens het oorspronkelijke bestemmingsplan “De Wieken - Vinkenhoeft” uit 2002. Met de geldende uitwerkingsregels uit 2002 lopen we echter tegen een oud regime aan. Dit betreft de stedenbouwkundige visie, de beeldkwaliteitsvereisten, de milieucategorie van bedrijven en de beperkte mogelijkheid in het kostenverhaal. Dit zijn redenen waarom er een nieuw bestemmingsplan wordt gemaakt. Op 21 november 2017, nr. 5607865 heeft uw raad besloten om de startnotitie voor het bestemmingsplan “De Wieken Noord (Vinkenhoeft)” vast te stellen en de bestemmingsplanprocedure te starten, waarbij de procedure voor model 2 wordt gevolgd. De startnotitie schetst de kaders voor het nieuwe bestemmingsplan “Vinkenhoeft”, zie bijgaande [link](#) voor deze stukken. Naar verwachting wordt uiterlijk dit kalenderjaar een ontwerpbestemmingsplan te inzage gelegd.

Beoogd effect

Het beoogd effect is het voorkomen van ontwikkelingen die niet passen in het op te stellen ontwerpbestemmingsplan en het kunnen toestaan van (tijdelijke) ontwikkelingen in het gebied (bijvoorbeeld het tijdelijk gebruik van leegstaande panden).

Argumenten

1.1 Ongewenste bouwactiviteiten worden geweerd.

Gedurende de duur van het voorbereidingsbesluit (één jaar) kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning waarbij tevens wordt verzocht om de uitwerkingsplicht toe te passen, die niet corresponderen met het nieuwe bestemmingsplan, worden aangehouden. Deze aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door een besluit van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning kan worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het gebied.

1.2 Ongewenst gebruik van gebouwen en gronden wordt geweerd.

Door het voorbereidingsbesluit geldt er in beginsel een aanhoudingsplicht voor uitsluitend bouwactiviteiten. De wet biedt aanvullend de mogelijkheid om ongewenst gebruik van gronden en gebouwen tegen te gaan. Wij maken hiervan gebruik door het opnemen van een gebruiksbepaling in het voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen een jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

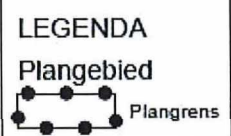
Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit bestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Ruimtelijke plannen - waaronder een voorbereidingsbesluit - moeten vanaf 1 januari 2010 zowel analoog als digitaal worden vastgesteld.

1.2 De raad nam in 2017, 2018 en 2019 ook een voorbereidingsbesluit voor Vinkenhoeft.

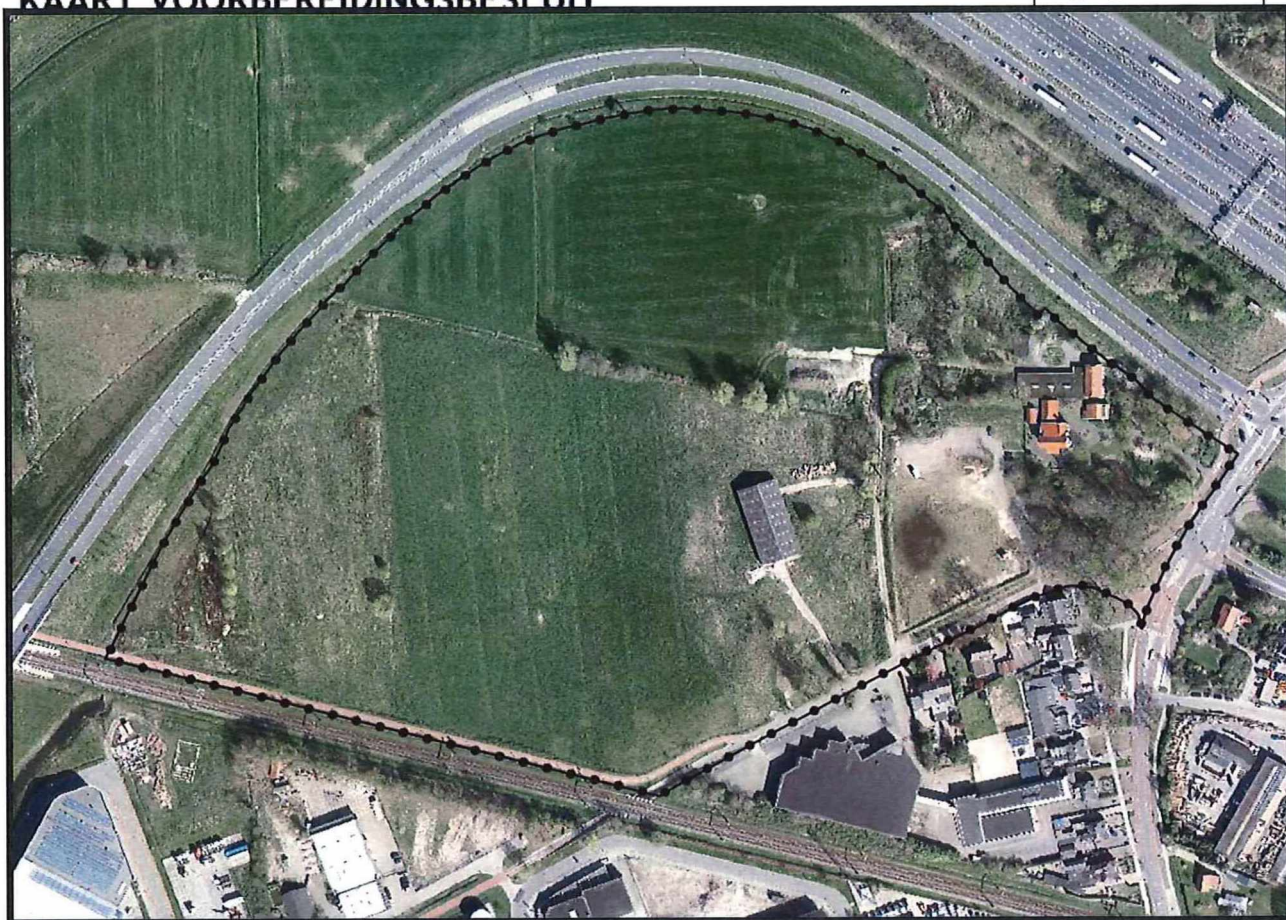
Begin 2017 en begin 2018 heeft de raad ook een voorbereidingsbesluit voor Vinkenhoeft vastgesteld. Er kan nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd omdat het maken van de beeldkwaliteitseisen en de voorbereidingen voor het maken van een exploitatieplan veel meer tijd in beslag blijken te nemen dan aanvankelijk gedacht. De beeldkwaliteitseisen en het exploitatieplan zijn belangrijke input voor het maken van een ontwerpbestemmingsplan.

1.3 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.



KAART VOORBEREIDINGSBESLUIT



1.4 Het verbod geldt niet voor thans toegestaan (tijdelijk) gebruik.

Het verbod om “het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen” geldt niet voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning. Denk hierbij aan een vergunningen die in het verleden is verleend met een binnen- en/of buitenplanse afwijking als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 1, 2 en 3 van de Wabo.

Financiën

De (plan)kosten voor het voorbereiden van een nieuw bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan en exploitatieplan zijn voorzien binnen de grondexploitatie van Vinkenhoef. Het nemen van dit voorbereidingsbesluit is een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Communicatieboodschap

Het bedrijventerrein De Wieken - Vinkenhoef bestaat uit twee delen: zuid en noord. Het zuidelijke deel, (De Wieken) nadert zijn voltooiing. De ontwikkeling van het noordelijk deel (Vinkenhoef) is nu weer in beeld. Deze ontwikkeling moet passen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Om dit te waarborgen stelt het college van burgemeester en wethouders de raad voor om voor het gebied Vinkenhoef een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Dit besluit biedt bescherming aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied door onder andere ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten te voorkomen. Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit leggen wij dit besluit zo spoedig mogelijk ter inzage. De terinzagelegging van het besluit wordt bekend gemaakt door een publicatie in de Staatscourant, via de Stadsberichten en langs elektronische weg via de gemeentelijke website www.amersfoort.nl. Een dag na publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking.

Vervolgstappen

Opstellen van een concept-ontwerpbestemmingsplan door ons college. Uw raad wordt geïnformeerd met een raadsinformatiebrief over de start van de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan. De raadsleden krijgen twee weken de tijd om het plan te bekijken en indien noodzakelijk, het onderwerp te agenderen. Gebeurt dit niet, dan starten wij de procedure en leggen wij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

- Raadsbesluit

RAADSBSLUIT

Zaaknummer 1249225

De raad van de gemeente Amersfoort;

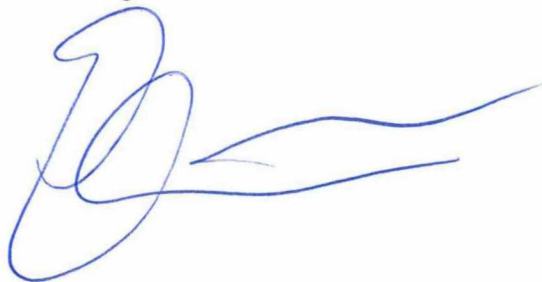
op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 maart 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. het voorbereidingsbesluit voor Vinkenhoef [met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBVinkenhoef-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam "grootschalige basiskaart GBK"] digitaal en analoog vast te stellen;
2. in *het voorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat het op grond van artikel 3.7, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied van *het voorbereidingsbesluit als bedoeld onder 1.* te wijzigen;
3. in *het voorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat het verbod *onder 2.* niet geldt voor het gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 1, 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
4. in *het voorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde *onder 2.* indien:
 - het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet strijdig is met het voor het gebied van het voorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplan(nen); en,
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor Vinkenhoef.
5. in *het voorbereidingsbesluit onder 1.* te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde in *onder 2.* voor het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor een niet met de omgeving conflicterend gebruik, dat afwijkt van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen en de verkeersveiligheid;
6. te bepalen dat *het voorbereidingsbesluit onder 1.* in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 maart 2020

de griffier

A blue ink signature, likely of the griffier, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a horizontal line.

de voorzitter

A black ink signature, likely of the voorzitter, consisting of a stylized initial 'V' followed by a long horizontal line.