



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Stegeman
Aan Gemeenteraad Janssen

B&W- 24 november 2020
vergadering
De Ronde -

Agenda Het Besluit 15 december 2020
Vastgesteld besluit 15 december 2020

Titel

Vorbereidingsbesluit De Hoef-West 2020

Beslispunten

De raad besluit:

1. Het voorbereidingsbesluit voor De Hoef-West 2020 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBDeHoef-West-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 Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het verbod als bedoeld 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 (Wabo);
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 (bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. & Snelwegen) en
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het Ontwikkelkader De Hoef-West, dat op 10 september 2019 door de raad is vastgesteld en/of het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor De Hoef-West;
5. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde 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 en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Aanleiding

De raad wordt voorgesteld om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied De Hoef-West. Hiermee geeft de raad tevens aan dat een omgevingsplan voor het gebied in voorbereiding wordt genomen.

Bij de vaststelling van het Ontwikkelkader de Hoef-West op 10 september 2019 is ervoor gekozen om een omgevingsplan te maken voor het gebied. In de nieuwe op 1 januari 2022 in te voeren Omgevingswet is het omgevingsplan de 'opvolger' van het bestemmingsplan. Het nieuwe omgevingsplan bevat de juridische kaders van het Ontwikkelkader de Hoef-West en aanvullend alle voor het fysieke domein relevante regels (verordeningen,

welstandsregels etc.) alsmede regels ten aanzien van het kostenverhaal. Dat laatste is nodig om de kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut te verrekenen met de ontwikkelaars in het gebied.

Het Ontwikkelkader op korte termijn en de juridische uitwerking daarvan in het nieuwe omgevingsplan De Hoef-West op langere termijn geven de koers aan van de transformatie van De Hoef-West van een min of meer monofunctioneel kantorengedebiet naar een gemengde stadswijk waar wordt gewoond, gewerkt en geleerd.

In de tussentijd worden voor een aantal deelprojecten aparte planologische procedures gevoerd. Daarvoor heeft de raad onder andere op 24 maart 2020 de startnotitie bestemmingsplan 4 projecten stationsgebied De Hoef-West vastgesteld. [raadsbesluit vaststellen startnotitie bestemmingsplan stationsgebied](#)

Het nu nog geldende bestemmingsplan voor De Hoef-West is op onderdelen (te) ruim en/of biedt onvoldoende houvast om sturing te geven aan de in het Ontwikkelkader gestelde functionele en ruimtelijke doelen. Deze doelen hebben onder andere betrekking op het toevoegen van bouwvolume, het reguleren of uitsluiten van functies, het verbeteren van verbindingen, het stellen van eisen aan (sociale) woningbouw en de ruimtelijke kwaliteit van gebouwen en onbebouwde ruimte. Om te zorgen dat de in het Ontwikkelkader De Hoef-West en in het binnenkort af te ronden milieueffectrapport (MER) voor het gebied gekozen en te kiezen richtingen ook juridisch worden geborgd wordt een nieuw omgevingsplan voor het gebied voorbereid.

Om te voorkomen dat in de tijd tot de vaststelling van dat nieuwe omgevingsplan ontwikkelingen plaatsvinden die daarmee in strijd zijn, is het raadzaam om een voorbereidingsbesluit vast te stellen. Daarmee wordt voorkomen dat zich tijdens de periode van de voorbereiding van het nieuwe omgevingsplan ongewenste ontwikkelingen gaan voordoen, waardoor de in het Ontwikkelkader en het MER uitgezette lijnen worden doorkruist. Het voorbereidingsbesluit biedt in de periode tot de vaststelling van een nieuw omgevingsplan bescherming aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied door onder andere ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten te weren.

Gedurende de duur van het voorbereidingsbesluit (een jaar) kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning, die niet corresponderen met het nieuwe omgevingsplan, worden aangehouden. In afwijking daarvan kunnen burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning toch verlenen als de activiteit past in de nieuwe ideeën voor het gebied. Hiermee is het voorbereidingsbesluit geen rem op de ontwikkeling van De Hoef West. Ook ongewenst gebruik van gebouwen en gronden kan worden geweerd. Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient zo snel mogelijk na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2022 een ontwerpomgevingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit omgevingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

Beoogd effect

Met het voorbereidingsbesluit kunnen ontwikkelingen die niet passen in het op basis van het Ontwikkelkader De Hoef-West en het MER vast te stellen nieuwe omgevingsplan worden geweerd.

Argumenten

1.1 Ongewenste bouwactiviteiten worden geweerd

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten past binnen het geldende bestemmingsplan en ligt binnen het gebied van het voorbereidingsbesluit, moet deze aanvraag worden aangehouden (artikel 3.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) totdat het voorbereidingsbesluit vervalt. Deze aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door burgemeester en wethouders c.q. de omgevingsvergunning kan worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde nieuwe omgevingsplan voor het gebied.

1.2 Ongewenst gebruik van gebouwen en gronden wordt geweerd

Vanwege het voorbereidingsbesluit geldt er in beginsel een aanhoudingsplicht voor uitsluitend bouw- (of aanleg)activiteiten. De wet biedt aanvullend de mogelijkheid ongewenst gebruik van gronden en gebouwen tegen te gaan door een gebruiksbepaling in het voorbereidingsbesluit op te nemen.

1.3 Passende ontwikkelingen ten aanzien van bouwen of gebruik kunnen doorgang vinden

Aan een verzoek tot wijziging van gebruik van gronden en gebouwen kan onder voorwaarden worden meegewerkt. Het moet dan gaan om gebruik dat past in het nu geldende bestemmingsplan en in het nieuwe beleid volgens het Ontwikkelkader De Hoef-West c.q. het in voorbereiding zijnde nieuwe omgevingsplan voor het gebied.

Kanttekeningen

1.1 De raad heeft ook al in 2017, 2018 en 2019 een voorbereidingsbesluit voor De Hoef-West vastgesteld

De raad heeft al eerder voorbereidingsbesluiten voor De Hoef-West vastgesteld. Er moet nu opnieuw een voorbereidingsbesluit worden vastgesteld omdat er nog geen (ontwerp)omgevingsplan beschikbaar is, waarmee de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit uit december 2019 (inwerkingtreding 25 december 2019) kan worden gecontinueerd. Dat het nieuwe omgevingsplan er nog niet is heeft een aantal oorzaken:

- (1) de inwerkingtreding van de Omgevingswet is verplaatst van 1 januari 2021 naar 1 januari 2022; in verband daarmee is het in procedure brengen van een omgevingsplan voor de Hoef-West uitgesteld
- (2) in de praktijk blijkt dat het maken van een integraal omgevingsplan voor de Hoef-West (in plaats van een bestemmingsplan) meer voorbereidingstijd en onderzoek vraagt; het maken is een iteratief proces: leren door doen
- (3) in verband met de voortgang van de woningbouw en de planvorming van de desbetreffende eigenaren is ook aandacht en prioriteit is gegeven aan het maken van een bestemmingsplan voor alleen een aantal deelprojecten ('pioniers') in het stationsgebied van de Hoef-West en aan het voeren van een separate planologische procedure voor de bouw van 2 appartementengebouwen op het terrein van het voormalig Schuitema kantoor aan de Lichtpenweg en
- (4) het voor het maken van een omgevingsplan noodzakelijke MER was nog niet helemaal afgerond.

Duurzaamheid

In het Ontwikkelkader zijn duurzaamheidsambities geformuleerd, die aan de ontwikkelaars in het gebied worden meegegeven. Nieuwe ontwikkelingen moeten bij voorkeur bijdragen aan de ambities ten aanzien energieneutraliteit, circulariteit, klimaatadaptatie en een afvalvrije stad in 2030. Dit wordt verder uitgewerkt in het MER en in het nieuwe omgevingsplan voor het gebied.

Financiën

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een administratieve maatregel waaraan geen kosten zijn verbonden.

Communicatieboodschap

Met het vaststellen van een voorbereidingsbesluit kunnen ontwikkelingen die het nieuwe beleid voor het gebied van De Hoef-West doorkruisen worden geweerd.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start

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. Bekendmaking vindt conform de wet plaats door middel van een publicatie in de Staatscourant, via de Stadsberichten en langs elektronische weg via de gemeentelijke website www.amersfoort.nl

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zal het zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. Een dag na publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking. Zoals hiervoor onder *kanttekeningen 1.1* is aangegeven zijn in voorbereiding een bestemmingsplan voor deelprojecten ('pioniers') in het stationsgebied van de Hoef-West en een separate planologische procedure voor de bouw van 2 appartementengebouwen aan de Lichtpenweg. Voorstellen voor de vaststelling van ontwerpen van een bestemmingsplan voor een gedeelte van het stationsgebied en een omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementen (in samenhang met het ontwerp van het MER) zullen binnenkort aan uw raad worden voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

Kaart gebied voorbereidingsbesluit

**RAADSBESLUIT**

Zaaknummer 1385084

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2020, afdeling Stad en Ontwikkeling;

b e s l u i t:

1. het voorbereidingsbesluit voor De Hoef-West 2020 (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBDeHoef-West-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 Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. in het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het verbod als bedoeld 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 (Wabo);
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 (bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. & Snelwegen) en
 - de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het Ontwikkeldkader De Hoef-West, dat op 10 september 2019 door de raad is vastgesteld en/of het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor De Hoef-West;
5. in het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde 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 en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
6. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2020

de griffier

de voorzitter

VOORBEREIDINGSBESLUIT DE HOEF-WEST, 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 15 december 2020 heeft besloten:

1. Een voorbereidingsbesluit voor De Hoef-West (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBDeHoef-West-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 Wet ruimtelijke ordening verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken binnen het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt te wijzigen.
3. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het verbod als bedoeld 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 (a) het gebruik van gronden en/of bouwwerken niet strijdig is met het voor het gebied van het voorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. & Snelwegen) en (b) de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het Ontwikkelkader de Hoef-West, dat op 10 september 2019 door de raad is vastgesteld en/of het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (omgevingsplan) voor De Hoef-West.
5. In het voorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen, dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning kunnen afwijken van het bepaalde 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 dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Gebied voorbereidingsbesluit

Het gebied van het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot De Hoef-West. Het gaat om het gebied van het bedrijven-/kantorenterrein De Hoef ten zuiden en ten westen van de Outputweg tussen de spoorlijnen Amersfoort-Zwolle en Amersfoort-Apeldoorn.

De exacte begrenzing is te vinden op de ter inzage gelegde tekening.

Aanleiding voorbereidingsbesluit

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door de raad wordt verklaard dat een herziening van het bestemmingsplan voor De Hoef-West 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.

Inwerkingtreding en werkingsduur

Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op 24 december 2020. Het heeft een werkingsduur van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Ter inzage voorbereidingsbesluit

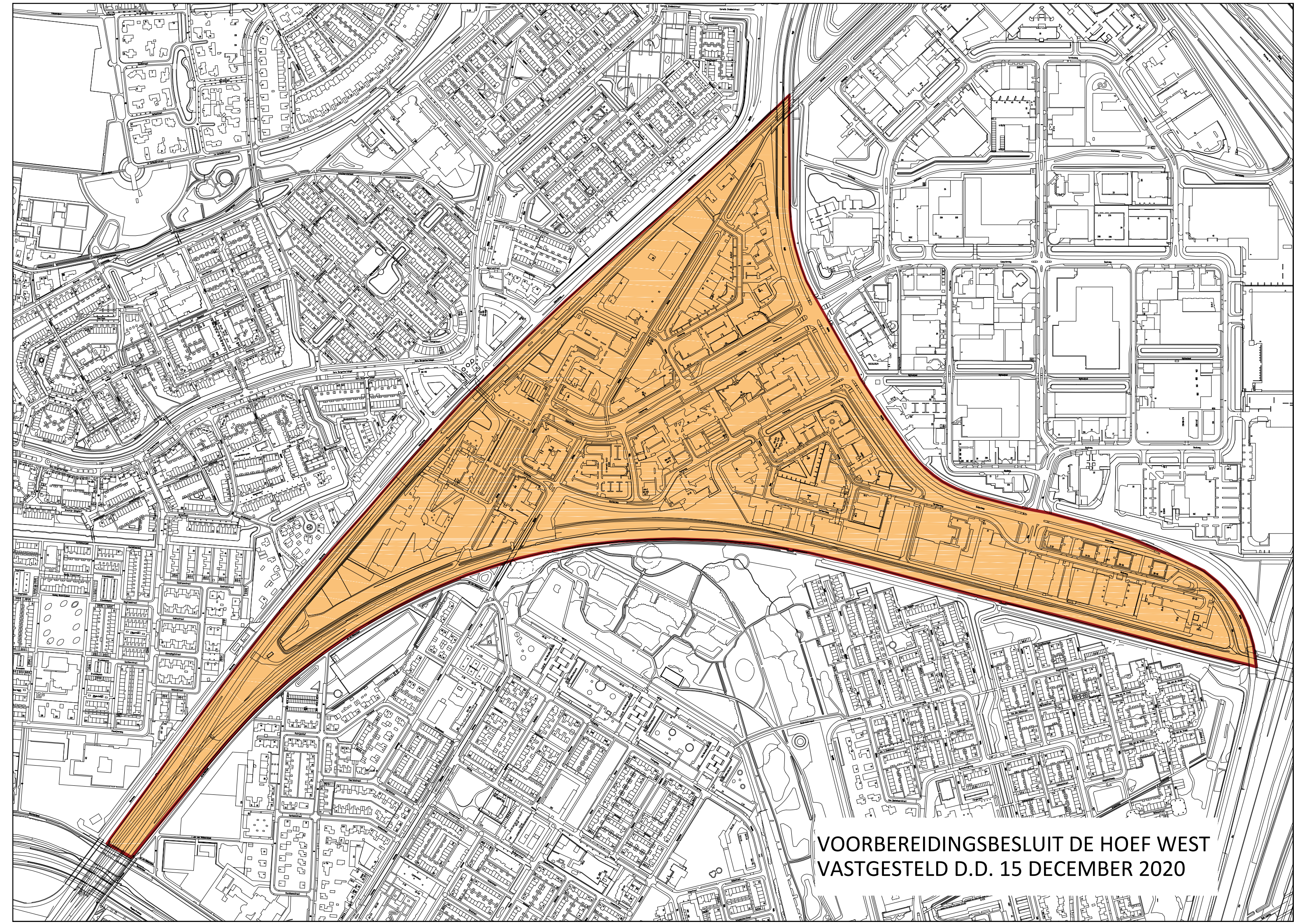
Het voorbereidingsbesluit met de bijbehorende tekening liggen met ingang van 24 december 2020

Publicatie vbb de Hoef-West (raad 15 december 2020)

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 en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (planidnummer NL.IMRO.0307.VBDeHoefWest-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, 23 december 2020



VOORBEREIDINGSBESLUIT DE HOEF WEST
VASTGESTELD D.D. 15 DECEMBER 2020