

## Raadsvoorstel



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

B&W- 11 april 2023 Agenda Het Besluit 9 mei 2023  
vergadering  
Commissie - Vastgesteld besluit 9 mei 2023

### Titel

Gewijzigde vaststelling exploitatieplan 'Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening'

### Beslispunten

De raad besluit:

Het exploitatieplan 'Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening' (met identificatienummer NL.IMRO.0307.EP00002-0301, getekend op de ondergrond met bestandsnaam 'BGT') op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening digitaal en analoog gewijzigd vast te stellen.

### Aanleiding

Ten behoeve van de ontwikkeling van bedrijventerrein Vinkenhoef is op 23 maart 2021 door de gemeenteraad het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan voor het duurzame en circulaire bedrijventerrein Vinkenhoef vastgesteld. Inmiddels zijn de plannen onherroepelijk. Het exploitatieplan regelt o.a. het kostenverhaal en is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd.

Een exploitatieplan dient periodiek te worden herzien. Dit houdt verband met de functie van het exploitatieplan. Deze functie ziet erop dat voor onder meer de toepassing van de regels over locatie-eisen het belang aanwezig is om steeds te beschikken over actuele kaders en regels. Een exploitatieplan is daardoor geen statische planfiguur, maar een plan dat meegroeit en zich mee ontwikkelt met de actuele feitelijke en beleidsontwikkelingen.

Er is een herziening van het uit 2021 daterende exploitatieplan opgesteld. De raad is daarover in de RIB 2022-090 geïnformeerd. Deze herziening (ontwerp-exploitatieplan 'Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening') heeft eind 2022 ter visie gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

De gemeenteraad beslist nu omtrent de gewijzigde vaststelling van de herziening van het exploitatieplan.

### Beoogd effect

De gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan 'Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening' dat tezamen met het in 2021 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Vinkenhoef en beeldkwaliteitsplan Vinkenhoef de ontwikkeling van dit duurzame en circulaire bedrijventerrein mogelijk maakt.

### Argumenten

*1.1. De bestaande koppelingsregel in het exploitatieplan moet worden aangepast*

In het oorspronkelijk in 2021 vastgestelde exploitatieplan is onder meer een koppelingsregeling opgenomen. Deze koppelingsregel houdt in dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een bouwperceel niet mag worden verleend voordat 'het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van dat bouwperceel' is voltooid. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en het oorspronkelijke exploitatieplan in 2021 is de aanleg van het bouwrijp maken van de openbare ruimte voortvarend ter hand genomen. Doel daarbij was om de openbare ruimte voor zo mogelijk het gehele exploitatieplangebied in één uitvoeringsronde bouwrijp te maken. De ontwikkelingen in de markt leren echter dat het voorbereiden en opstellen van de benodigde bestekken, het voorbereiden en uitvoeren van de daarvoor benodigde aanbesteding en de uiteindelijke aanleg van de werken en voorzieningen veel meer tijd in beslag gaan nemen dan aanvankelijk werd aangenomen. Dit leidt tot een ongewenste vertraging in de planrealisatie. Hierdoor is de noodzaak ontstaan te komen tot het treffen van tijdelijke voorzieningen in het kader van het bouwrijp maken van de openbare ruimte. Hierdoor wordt het mogelijk om voor het eerste gedeelte van het uitgeefbaar gebied binnen redelijke termijn te komen tot besluitvorming over de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen. Om vervolgens te kunnen starten met de bouw. Deze tijdelijke voorzieningen bestaan uit het aanleggen van een tijdelijke hoofdontsluiting naar de Energieweg en het aanleggen van een tijdelijke bouwweg. Hierdoor komen de bouwpercelen die rechtstreeks grenzen aan deze tijdelijke wegen, te beschikken over een ontsluiting die nodig is voor de bereikbaarheid van de bouwpercelen gedurende de bouwfase.

De planning is erop gericht om, zodra de bebouwing op de hiervoor in aanmerking komende bouwpercelen in gebruik wordt genomen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het exploitatieplangebied is voltooid.

Voor het kunnen realiseren en het gebruik van deze tijdelijke voorzieningen is voorzien in de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning voor het toestaan van afwijkend gebruik van het bestemmingsplan (zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze omgevingsvergunning is verleend bij besluit van B&W van 21 november 2022.

De koppelingsregeling wordt aangepast, in die zin dat, zolang voor de bouwpercelen die grenzen aan de in het exploitatieplan aangegeven zone waarbinnen die tijdelijke voorzieningen zullen worden gerealiseerd het bouwrijp maken van de openbare ruimte ten behoeve van een bouwperceel niet is voltooid, de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw op een dergelijk bouwperceel niet mag plaatsvinden dan nadat deze tijdelijke voorzieningen zijn gerealiseerd.

### *1.2 Het ruimtegebruik voor het fietspad moet in het exploitatieplan worden aangepast*

In het in 2021 vastgestelde exploitatieplan is een zone aangewezen, waarbinnen de aanleg van een openbaar fietspad tussen de nieuw aan te leggen interne openbare weg en de aan de oostzijde van het plangebied voorziene insteekweg vanaf de Oude Lageweg is voorzien. In de regels van dat exploitatieplan is voorzien in de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning voor binnenplannen afwijken, het tracé van dit fietspad binnen de aangewezen afwijkingszone fietspad, definitief aan te wijzen. De voortgang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein maakt dat inmiddels het definitieve tracé van dit fietspad bekend is. Dit definitieve tracé van het fietspad moet in de in de ruimtegebruiksregeling van het herziene exploitatieplan worden verwerkt. Daarmee komt de aanvankelijk opgenomen regeling voor het schuiven binnen de afwijkingszone fietspad te vervallen.

### *1.3 De noodzaak om de bestaande koppelingsregel en het ruimtegebruik voor het fietspad aan te passen leidt tot een aantal concrete wijzigingen van het exploitatieplan Vinkenhoef. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het exploitatieplan 'Vinkenhoef 1'*

### *herziening'*

1. de regels over ruimtegebruik, gericht op het toestaan van het tijdelijke gebruik van gronden voor de tijdelijke voorzieningen en het vervallen van de afwijkingszone voor het fietspad (hoofdstuk 6);
2. de regels over koppelingen, zoals hiervoor in hoofdlijnen is omschreven (hoofdstuk 6);
3. de regels over begripsbepalingen, gericht op de toevoeging van het nummer en de datum van verlening van de planologische omgevingsvergunning (hoofdstuk 6);
4. de omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de openbare ruimte, gericht op het toevoegen van de werken die betrekking hebben op de tijdelijke voorzieningen (hoofdstuk 3);
5. de toelichting op de regels, betrekking hebbende op de onderdelen a en b (hoofdstuk 4);
6. de kwaliteitsomschrijving, waarin de eisen zijn vastgelegd voor het bouwrijp maken van uitgeefbaar gebied, de aanleg van nutsvoorzieningen, het bouwrijp maken van de openbare ruimte en het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte. (artikel 4 van de regels van het exploitatieplan hoofdstuk 6). In de kwaliteitsomschrijvingen zijn de eisen voor de aanleg van de tijdelijke voorzieningen toegevoegd.
7. Bijlagen. (paragraaf 2.2 en hoofdstuk 8).

### *1.4 Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft, 1<sup>e</sup> herziening' is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd.*

Het exploitatieplan 'Vinkenhoeft, 1<sup>e</sup> herziening' is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerp betreffen:

- a. de vermelding van de datum van verlening van de planologische omgevingsvergunning in de regels en de toelichtende hoofdstukken van het exploitatieplan 'Vinkenhoeft, 1<sup>e</sup> herziening';
- b. de begrenzing van de aanduiding van het gebied waarop de planologische omgevingsvergunning betrekking heeft, zoals deze is opgenomen in bijlage 1 tot en met bijlage 9, en de daarvan afgeleide zone tijdelijke bouwweg en zone tijdelijke hoofdontsluiting zoals deze is opgenomen op de ruimte-gebruikskaart (bijlage 3). In het ontwerp werd nog uitgegaan van een voorlopige zonering van het werkingsgebied van de planologische vergunning. De begrenzing is aangepast op basis van de verleende planologische omgevingsvergunning.

### *1.5 Er zijn geen zienswijze kenbaar gemaakt*

De aard van de herziening maakt dat het exploitatieplan 'Vinkenhoeft, 1<sup>e</sup> herziening' kan worden getypeerd als een herzieningsbesluit waarbij zogenoemde 'structurele onderdelen' als bedoeld in artikel 6.15 Wro worden gewijzigd. Een en ander brengt met zich mee dat op de voorbereiding van het besluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. Daarom heeft het ontwerpexploitatieplan 'Vinkenhoeft 1<sup>e</sup> herziening' met de bijbehorende stukken vanaf donderdag 10 november 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

### **Kantttekeningen**

Aan de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan 'Vinkenhoeft 1<sup>e</sup> herziening' zijn geen kanttekeningen verbonden.

### **Duurzaamheid**

In het exploitatieplan 'Vinkenhoeft 1<sup>e</sup> herziening' is het onderwerp duurzaamheid meegenomen met betrekking tot het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de aanleg van nutsvoorzieningen. De duurzaamheidseisen zijn verwoord in het "Handboek inrichting openbare ruimte,

gemeente Amersfoort” en de “Inrichtingseisen bouwrijp maken uitgeefbaar gebied, aanleg nutsvoorzieningen en inrichting openbare ruimte”. Beide documenten maken deel uit van het exploitatieplan ‘Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening’.

#### **Financiën**

Hoofdstuk 5 ‘Exploitatieopzet’ van het exploitatieplan ‘Vinkenhoef, 1<sup>e</sup> herziening’ is niet gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijk vastgestelde exploitatieplan Vinkenhoef. Het exploitatieplan ‘Vinkenhoef, 1<sup>e</sup> herziening’ heeft derhalve geen financiële consequenties.

#### **Risicoparagraaf**

Aan de gewijzigde vaststelling van het exploitatieplan ‘Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening’ zijn geen risico’s verbonden.

#### **Communicatieboodschap**

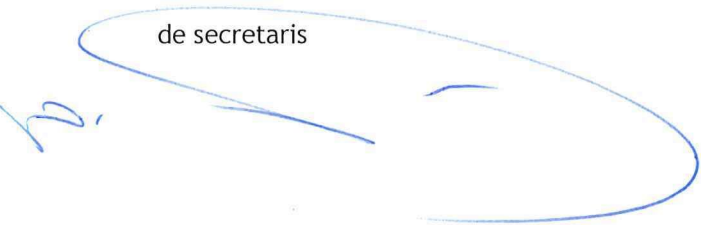
Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Vinkenhoef is op 23 maart 2021 door de gemeenteraad het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan voor het duurzame en circulaire bedrijventerrein Vinkenhoef vastgesteld. Het exploitatieplan is aan herziening toe; immers dit plan groeit mee met de ontwikkelingen in het gebied. De eerste wijziging is dat er tijdelijke voorzieningen moeten zijn aangelegd, voordat er een omgevingsvergunning mag worden verleend en er gebouwd mag worden. En ten tweede is nu bekend waar het fietspad komt te liggen waarmee het niet meer nodig is om op te nemen dat van die plek mag worden afgeweken.

#### **Vervolgstappen**

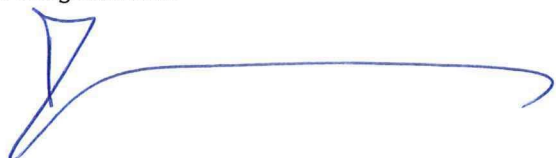
Een besluit tot herziening van een exploitatieplan geldt in het voorliggende geval als een besluit waartegen beroep kan worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 onder f Wro). Nadat de raad het exploitatieplan ‘Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening’ heeft vastgesteld, wordt het besluit c.a. bekendgemaakt in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website en bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om daartegen beroep in te stellen bij de Raad van State. Daarnaast wordt van de vaststelling mededeling gedaan aan de eigenaren en wordt de vaststelling van het exploitatieplan aangetekend in de openbare registers van de dienst voor het Kadaster.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris



de burgemeester



---

Bijlage(n):

Exploitatieplan ‘Vinkenhoef 1<sup>e</sup> herziening’



## RAADSBESLUIT

Zaaknummer 1741096

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, afdeling  
Programma's en Projecten;

### b e s l u i t:

het exploitatieplan 'Vinkenhoeft 1<sup>e</sup> herziening' (met identificatienummer  
NL.IMRO.0307.EP00002-0301, getekend op de ondergrond met bestandsnaam 'BGT') op  
grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening digitaal en analoog  
gewijzigd vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 mei 2023

de griffier

de voorzitter