



Van Burgemeester en wethouders Portefeuillehouder(s) Dijksterhuis
Aan Gemeenteraad

B&W- 6 juni 2023
vergadering
Commissie 20 juni 2023

Agenda Het Besluit 4 juli 2023
Vastgesteld besluit 4 juli 2023

Titel

Vorbereidingsbesluit Kop van Isselt 2023-2024

Beslisapunten

1. De raad besluit:
Een vorbereidingsbesluit voor de Kop van Isselt (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBKopvanIsselt-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') digitaal en analoog vast te stellen;
2. In het vorbereidingsbesluit 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 vorbereidingsbesluit geldt te wijzigen;
3. In het vorbereidingsbesluit onder 1. te bepalen dat het verbod als bedoeld onder 2. niet geldt voor:
 - a. 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;
 - b. de locatie die wordt begrensd door de Amsterdamseweg/Nijverheidsweg-Noord/Limburgsestraat/Brabantsestraat, waarvoor het gebruik mag worden gewijzigd, door het verwijderen van de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel;
4. In het vorbereidingsbesluit 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 de voor het gebied van het vorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplannen ('Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen', 'Partiële herziening Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen-aanpassen gezoneerd industrieterrein', 'Chw-bestemmingsplan Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten-energie installaties met houtige biomassa en/of fossiele brandstoffen'), en;
 - b. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan/omgevingsplan Kop van Isselt;
5. In het vorbereidingsbesluit 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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;

6. Het voorbereidingsbesluit conform artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht, in werking te laten treden met ingang van de dag na publicatie van het voorbereidingsbesluit.

Aanleiding

Eerder voorbereidingsbesluit

Op 5 juli 2022 heeft uw raad al een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor de Kop van Isselt. Een voorbereidingsbesluit geldt voor een jaar en kan niet worden verlengd. Daarom wordt nu een nieuw voorbereidingsbesluit ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Waarom een voorbereidingsbesluit

Kop van Isselt is op dit moment geen vitaal stadsdeel meer vanwege het extensieve gebruik en een relatief hoog aandeel aan grootschalige detailhandel. Deze omstandigheid, samen met de grote vraag naar woningen, de nabijheid van de Eem en de binnenstad, maken een herontwikkeling tot een intensiever gebruikt stedelijk gebied voor de hand liggend en een logisch vervolg op de ontwikkeling van het Eemplein en De Nieuwe Stad. Het gebied zal worden herontwikkeld tot een hoogstedelijk gebied met woningen, werkplekken, maatschappelijke en culturele voorzieningen. Deze herontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen, onder andere bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen'. Daarom moet een nieuw omgevingsplan worden opgesteld.

Om te voorkomen dat er, in de tijd tot vaststelling van een nieuw omgevingsplan, ontwikkelingen plaatsvinden die niet passend zijn bij het toekomstbeeld voor dit gebied zoals dat is vastgelegd in het ontwikkelkader Kop van Isselt (dat op 22 februari 2022 door uw raad is [vastgesteld](#)), is het raadzaam om nu opnieuw een voorbereidingsbesluit vast te stellen.

Gebied voorbereidingsbesluit

Het gebied van het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot de Kop van Isselt. Het gaat om een deel van het industrieterrein Isselt. Het gebied wordt begrensd door de Industrieweg, de Havenweg, de Eem, de Brabantsestraat en de Amsterdamseweg.

De voormalige Warner Jenkinsonlocatie is geen onderdeel van dit voorbereidingsbesluit omdat hiervoor al plannen in procedure zijn.

Aan de westzijde is het gebied iets ruimer dan het gebied Kop van Isselt. Langs de westzijde van de Industrieweg en de Havenweg zijn op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen' bedrijven uit milieucategorie 3.2 toegestaan maar feitelijk zijn hier enkel bedrijven uit een lagere milieucategorie aanwezig. Milieuonderzoek moet uitwijzen of de milieucategorie 3.2 kan leiden tot dusdanige overlast op het te ontwikkelen gebied dat deze milieucategorie moet worden aangepast naar een lagere categorie, overeenkomstig de bedrijven die hier momenteel gevestigd zijn. Daarom is deze zone opgenomen in dit voorbereidingsbesluit. In de verdere uitwerking moet na onderzoek blijken of deze zone ook opgenomen moet worden in het nieuwe omgevingsplan.



Figuur 1: Gebied van het voorbereidingsbesluit

In afwijking van lid 2 van het voorbereidingsbesluit mag het gebruik wijzigen van de locatie die wordt begrensd door de Amsterdamseweg/Nijverheidsweg-Noord/Limburgsestraat/ Brabantsestraat, door het verwijderen van de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel. Vooruitlopend op de ontwikkeling van de Kop van Isselt, wordt voor de op deze locatie aanwezige perifere detailhandel gezocht naar een andere locatie. Wanneer voor die nieuwe locatie een plan in procedure wordt gebracht moet gelijktijdig de bestaande mogelijkheid voor perifere detailhandel op de huidige locatie worden verwijderd.

Beoogd effect

Met dit besluit zorgen we ervoor dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van het maken van het nieuwe omgevingsplan, 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 nieuw omgevingsplan. Deze aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door een besluit van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning waarvoor de aanhoudingsplicht wordt doorbroken kan enkel worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan voor het gebied.

1.2 Ongewenst gebruik van gronden en gebouwen kan worden 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 heeft een werking van een jaar

Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen een jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een omgevingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit omgevingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Mocht de termijn van een jaar niet voldoende blijken om een omgevingsplan ter inzage te leggen dan kan opnieuw een voorbereidingsbesluit worden vastgesteld.

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 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

3.1 Er kunnen uitzonderingen gelden op het verbod

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 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;
- de locatie die wordt begrensd door de Amsterdamseweg/Nijverheidsweg-Noord/Limburgsestraat/Brabantsestraat, waarvoor het gebruik mag worden gewijzigd, door het verwijderen van de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel;
- het tijdelijk gebruiken van leegstaande panden voor een niet met de omgeving conflicterend gebruik, dat afwijkt van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsaspecten zijn niet aan de orde bij dit voorbereidingsbesluit maar wel bij het opstellen van het omgevingsplan en bij toekomstige omgevingsvergunningen die kunnen worden aangevraagd op basis van het nog op te stellen omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt op termijn ter besluitvorming 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 22 februari 2022 heeft de raad het ontwikkelkader Kop van Isselt [vastgesteld](#). Dit zal verder worden uitgewerkt en vervolgens worden vastgelegd in een omgevingsplan. 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 omgevingsplan, 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 8:5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Bekendmaking vindt conform de wet plaats door middel van een publicatie in het Gemeenteblad 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 voor de ontwikkeling Kop van Isselt al wel gebeurd bij het opstellen van het ontwikkelkader dat op 22 februari 2022 door uw raad is **vastgesteld**.

Het ontwikkelkader wordt verder uitgewerkt in een uitwerkingsvoorstel. Dit uitwerkingsvoorstel wordt vastgelegd in een omgevingsplan. Het omgevingsplan zal om advies worden voorgelegd aan de betrokken vooroverlegpartners. 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 ontwerp omgevingsplan ter inzage is gelegd.

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris

de burgemeester

Bijlage(n):

Vorbereidingsbesluit Kop van Isselt 2023-2024

**RAADSBSLUIT**

Zaaknummer 1774124

De raad van de gemeente Amersfoort;

op basis van het voorstel van burgemeester en wethouders van, afdeling;

b e s l u i t:

1. Een voorbereidingsbesluit voor de Kop van Isselt (met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBKopvanIsselt-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie') 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:
 - a. 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;
 - b. de locatie die wordt begrensd door de Amsterdamseweg/Nijverheidsweg-Noord/Limburgsestraat/Brabantsestraat, waarvoor het gebruik mag worden gewijzigd, door het verwijderen van de mogelijkheid voor vestiging van perifere detailhandel;
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 de voor het gebied van het voorbereidingsbesluit geldende bestemmingsplannen ('Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen', 'Partiële herziening Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen-aanpassen gezoneerd industrieterrein', 'Chw-bestemmingsplan Parapluherziening Staat van Bedrijfsactiviteiten-energie installaties met houtige biomassa en/of fossiele brandstoffen'), en;
 - b. de voorgenomen wijziging van het gebruik niet strijdig is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan/omgevingsplan Kop van Isselt;
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 de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, indien er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen;
6. Het voorbereidingsbesluit conform artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht, in werking te laten treden met ingang van de dag na publicatie van het voorbereidingsbesluit.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 4 juli 2023

de griffier

Opsteller : Nicole Ludeking
Zaaknummer : 1774124

de voorzitter