

Collegebesluit

Portefeuille-
houder

Dijksterhuis

Advies De
Raad

Geen

College-
behandeling

Hamerstuk

Datum
behandeling
college

9 juli 2024

Onderwerp

TAM voorbereidingsbesluit functiebeperking
bedrijventerreinen

Samenvatting:

Sinds het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen en het bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21 onherroepelijk werden vastgesteld in resp. 2014 en 2017 zijn de (ruimtelijk) economische omstandigheden drastisch veranderd. De koppeling naar de laatste actualisatie van de Visie Werklocaties uit 2013 is dan ook niet meer van deze tijd. Van bedrijventerreinen met een hoge mate van leegstand en onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de economie, zijn we inmiddels terecht gekomen in een situatie van structurele tekorten van ruimte voor bedrijven op beschikbare bedrijventerreinen. De uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in Amersfoort is bijna volledig gerealiseerd en de behoefteramingen van de provincie Utrecht laat zien dat er in de regio een stijgend tekort aan ruimte is voor bedrijven die voor hun ontwikkeling afhankelijk zijn van beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat veel van deze bedrijven niet mengbaar zijn met woonfuncties en voor hun activiteiten niet kunnen uitwijken naar locaties binnen gemengde gebieden of woonwijken.

De reden waarom destijds functieverruiming werd mogelijk gemaakt is dan ook sterk achterhaald.

De in december 2023 vastgestelde Omgevingsvisie geeft o.a. voor de economische opgave een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie aan. De uitdaging is om in de verdichtende stad de groeiende ruimtebehoefte voor bedrijven en voorzieningen te faciliteren. De ruimtebehoefte van bedrijven moet zoveel mogelijk binnen de bestaande stad worden opvangen. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij uitgegaan wordt van 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Amersfoortse bedrijven.

Op dit moment laat het bestemmingsplan dus veel ruimte om functieverbreiding toe te staan die vanuit leegstandsbeleid en het oude economische beleid wenselijk waren. Als we deze functieverbreidingsmogelijkheid nog blijven toepassen dan vergroot dit het tekort aan ruimte voor bedrijven die aangewezen zijn op bedrijventerreinen en staat dit haaks op de doelstellingen zoals in de omgevingsvisie recentelijk zijn vastgelegd. De exacte uitwerking van de omgevingsvisie wordt op dit moment uitgewerkt in het omgevingsprogramma Werklocaties.

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt verklaard dat een wijziging van het omgevingsplan Amersfoort voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er in de periode van het opstellen van de nieuwe wijziging van het omgevingsplan Amersfoort, ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Het college besluit:

1. het TAM-voorbereidingsbesluit 'functiebeperking bedrijventerreinen' met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBfunctiebedr-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' vast te stellen;
2. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Onderwerp

Datum 9 juli 2024

Vaststelling TAM-voorbereidingsbesluit
functiebeperking bedrijventerreinen

Beslispunten:

Het college besluit:

1. Het TAM-voorbereidingsbesluit 'functiebeperking bedrijventerreinen' met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBfunctiebedr-0301, getekend op de ondergrond met de bestandsnaam 'Basisregistratie Grootschalige Topografie' vast te stellen;
2. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na bekendmaking ervan.

Aanleiding

Sinds het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen en het bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoeft, kavel 21 onherroepelijk werden vastgesteld in resp. 2014 en 2017 zijn de (ruimtelijk) economische omstandigheden drastisch veranderd. De koppeling naar de laatste actualisatie van de Visie Werklocaties uit 2013 is dan ook niet meer van deze tijd. Van bedrijventerreinen met een hoge mate van leegstand en onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van de economie, zijn we inmiddels terecht gekomen in een situatie van structurele tekorten van ruimte voor bedrijven op beschikbare bedrijventerreinen. De uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen in Amersfoort is bijna volledig gerealiseerd en de behoefteramingen van de provincie Utrecht laat zien dat er in de regio een stijgend tekort aan ruimte is voor bedrijven die voor hun ontwikkeling afhankelijk zijn van beschikbare ruimte op bedrijventerreinen. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat veel van deze bedrijven niet mengbaar zijn met woonfuncties en voor hun activiteiten niet kunnen uitwijken naar locaties binnen gemengde gebieden of woonwijken.

De op 19 december 2023 vastgestelde Omgevingsvisie 2030-2040 geeft o.a. voor de economische opgave aan dat Amersfoort in de toekomst een stad is met een veelzijdige economie met werkgelegenheid die goed aansluit bij de kwaliteiten en behoefte van onze eigen inwoners. De uitdaging is om in de verdichtende stad de groeiende ruimtebehoefte voor bedrijven en voorzieningen te faciliteren. We willen de ruimtebehoefte van bedrijven zoveel mogelijk binnen de bestaande stad opvangen. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij we uitgaan van 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Daarom willen we duidelijke kaders voor wat het economisch perspectief is voor bedrijvigheid in de stad. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Amersfoortse bedrijven.

De exacte uitwerking van de economische opgave uit de Omgevingsvisie 2030-2040 wordt op dit moment uitgewerkt in het omgevingsprogramma Werklocaties en zal op termijn z'n doorwerking hebben in het omgevingsplan.

Op dit moment laat het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Amersfoort (het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoeft, kavel 21') veel ruimte om functieverbreiding toe te staan die vanuit leegstandsbeleid en het oude economische beleid wenselijk was. Als we deze functieverbreidingsmogelijkheid blijven toepassen vergroot dit het tekort aan ruimte voor bedrijven die aangewezen zijn op bedrijventerreinen.

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt verklaard dat een wijziging van het omgevingsplan Amersfoort wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er tijdens de

periode van het opstellen van de nieuwe wijziging van het omgevingsplan Amersfoort, ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Beoogd effect

Met dit besluit zorgen we ervoor dat er in het gebied van het voorbereidingsbesluit geen ontwikkelingen plaatsvinden, in de periode van het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan, die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Argumenten

1.1 Ongewenste ontwikkelingen kunnen worden geweerd

Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat aanvragen om omgevingsvergunningen voor functieverruiming niet meer getoetst kunnen worden aan de Visie Werklocaties uit 2013 maar aan de economische opgave uit de Omgevingsvisie 2030-2040 en de uitwerking daarvan in het omgevingsprogramma Werklocaties.

1.2 Vaststelling voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van het college

De gemeentedraad heeft op [7 november 2023](#) besloten om met ingang van de Omgevingswet de vaststelling van een voorbereidingsbesluit aan het college te delegeren. Daarmee is het college het bevoegde gezag om een voorbereidingsbesluit te nemen. Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt verklaard dat een wijziging van het omgevingsplan Amersfoort wordt voorbereid.

Kanttekeningen

1.1 Het voorbereidingsbesluit heeft een werking van 1,5 jaar

Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerp wijziging van het omgevingsplan Amersfoort voor deelgebied 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21' ter inzage te worden gelegd. Deze ontwerp wijziging van het omgevingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Mocht de termijn van 1,5 jaar niet voldoende blijken om een ontwerp wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen dan kan opnieuw een voorbereidingsbesluit worden vastgesteld.

1.2 Geen bezwaar- en beroepsmogelijkheid ten aanzien van een voorbereidingsbesluit

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.

1.3 Industrierrein Isselt valt niet in dit voorbereidingsbesluit

De functieverruiming is niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' voor het industrierrein Isselt.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsaspecten zijn niet aan de orde bij het voorbereidingsbesluit.

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

Met het voorbereidingsbesluit kan worden voorkomen dat er, in de periode tot het ter inzage leggen van een ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor deelgebied 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21', ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden die niet passen in het toekomstige beleid voor het gebied.

Participatie

Bij het vaststellen van een voorbereidingsbesluit wordt niet geparticipeerd met de stad.

Vervolgstappen

Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zal het zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. 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/omgevingsplan> waar een link is opgenomen naar de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en naar het [Omgevingsloket](#).

Een dag na publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking. Het voorbereidingsbesluit vervalt als niet binnen 1,5 jaar na inwerkingtreding daarvan een ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor de Kop van IJssel ter inzage is gelegd.

De raad wordt met een collegebericht over het voorliggende besluit geïnformeerd.

Bijlage(n) :

- TAM-Vorbereidingsbesluit functiebeperking bedrijventerreinen

TAM VOORBEREIDINGSBESLUIT FUNCTIEBEPERKING BEDRIJVENTERREINEN

Burgemeester en wethouders van Amersfoort hebben op d.d. ... besloten:

1. Een voorbereidingsbesluit vast te stellen - zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, en gelet op het raadsbesluit van 7 november 2023 waarbij het nemen van een voorbereidingsbesluit gedelegeerd is aan het college van burgemeester en wethouders - voor de gronden die zijn aangegeven in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0307.VBfunctiebedr-0301, en die het werkingsgebied vormen van de voorbeschermingsregels die zijn opgenomen in het beslispunt 2;
2. Bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1 te bepalen dat de volgende voorbeschermingsregels in het omgevingsplan worden opgenomen:
 - a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen ten behoeve van functieverruiming zoals omschreven in de bestemmingsomschrijvingen van de artikelen 6 t/m 15 van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen e.o. en snelwegen;
 - b. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen ten behoeve van functieverruiming zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van de artikel 3 van het bestemmingsplan De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21;
3. Bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1. te bepalen dat burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslispunt 2, sub a en b, verlenen als de voorgenomen activiteit niet strijdig is met:
 - a. het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Amersfoort (bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21');
 - b. de in voorbereiding zijnde omgevingsprogramma Werklocaties;
 - c. de in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan Amersfoort;
4. Bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1 te bepalen dat de bouw- en gebruiksregels van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21') die in strijd zijn met de voorbereidingsregels als bedoeld onder beslispunt 2, lid a en b, buiten toepassing worden verklaard;
5. Bij het voorbereidingsbesluit onder beslispunt 1. te bepalen dat het verbod als bedoeld onder 2 niet geldt voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 1, 2 en 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Gebied voorbereidingsbesluit

Het werkingsgebied van het voorbereidingsbesluit beperkt zich tot het bestemmingsplan Bedrijventerrein e.o. en snelwegen met uitzondering van het industrieterrein De Isselt en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21' .

De exacte begrenzing van het werkingsgebied is te vinden op de tekening in de bijlage bij dit besluit.

Aanleiding TAM voorbereidingsbesluit

Op dit moment laat het geldende tijdelijk deel van het omgevingsplan Amersfoort (het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21') dus veel ruimte om functieverbreiding toe te staan die vanuit leegstandsbeleid en het oude economische beleid wenselijk was. Inmiddels heerst er schaarste aan bedrijfsruimten en moeten we deze bedrijfsruimten voor bedrijfsfuncties (industriële functies, opslag, garagebedrijven

etc.) beschikbaar houden. Als we de functieverbreidingsmogelijkheid blijven toepassen vergroot dit het tekort aan ruimte voor bedrijven die aangewezen zijn op bedrijventerreinen. Dit staat dan ook haaks op de doelstellingen zoals in de Omgevingsvisie recentelijk zijn vastgelegd. De exacte uitwerking van de Omgevingsvisie vindt op dit moment plaats in het Omgevingsprogramma Werklocaties. Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit door het college van burgemeester en wethouders wordt verklaard dat een wijziging van het omgevingsplan Amersfoort wordt voorbereid. Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er tijdens de periode van het opstellen van de nieuwe wijziging van het omgevingsplan Amersfoort, ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

Inwerkingtreding en werkingsduur

Een dag na publicatie treedt het TAM voorbereidingsbesluit in werking. Het heeft een werkingsduur van 1,5 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Ter inzage leggen voorbereidingsbesluit

Het voorbereidingsbesluit kunt u digitaal inzien op de gemeentelijke website www.amersfoort.nl/omgevingsplan, via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl (planidnummer NL.IMRO.0307.VBfunctiebedr-0301) en via het [omgevingsloket](#).

Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open.



