

Vorbereidingsbesluit gemeente Veenendaal - Ambacht

Het college van burgemeester en wethouders van Veenendaal;

gelet op het delegatiebesluit van 16 november 2023;

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet en artikel 14.5 van het Omgevingsbesluit;

overwegende dat:

een wijziging omgevingsplan wordt voorbereid waarmee voor het gebied het Ambacht in de gemeente Veenendaal regels worden gesteld over het bouwen en het gebruiken van gronden en bouwwerken;

besluit:

Artikel I

Met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan te stellen regels een voorbereidingsbesluit te nemen.

Artikel II

De voorbeschermingsregels die zijn vastgelegd in Bijlage A vast te stellen en toe te voegen aan het omgevingsplan gemeente Veenendaal.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag dat het bekend wordt gemaakt.
Aldus besloten in de vergadering van 27 augustus 2024.

*De secretaris,
mevrouw drs. S.M. Deelstra
De burgemeester,
de heer K.J.G. Kats*

Bijlage A artikel II

Vorbereidingsbesluit gemeente Veenendaal - Ambacht

Voorrangsbepaling

Deze voorbeschermingsregels gelden aanvullend op de regels van het omgevingsplan van de gemeente Veenendaal. Voor zover de voorbeschermingsregels afwijken van de regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet, gelden de voorbeschermingsregels, met uitzondering van artikel 22.27 en 22.36 van dit omgevingsplan.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Voor de begrippen die in deze regels gebruikt worden, wordt verwezen naar bijlage I van het Omgevingsplan gemeente Veenendaal.

Artikel 1.2 Doelen

De voorbeschermingsregels hebben tot doel het voorkomen van ontwikkelingen in Het Ambacht die in strijd zijn met de beoogde gebiedsontwikkeling zoals bedoeld in het op 23 maart 2024 vastgestelde 'Ontwikkelkader Ambacht'.

Artikel 1.3 Toepassingsbereik

1. De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing in het Ambacht.
2. De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn niet van toepassing op activiteiten die al werden verricht voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels.

Afdeling 1.2 Bouw- en gebruiksactiviteiten

Artikel 1.4 Bijzondere aanvraagvereisten binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken

In aanvulling op artikel 22.35 wordt voor een aanvraag omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 een toelichting verstrekt waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 1.5 wordt voldaan.

Artikel 1.5 Bijzondere beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen

In aanvulling op artikel 22.29 wordt een omgevingsvergunning als bedoeld in en artikel 22.26 alleen verleend als:

- a. Het gaat om bouw- of gebruiksactiviteiten die in overeenstemming zijn met de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet; en
- b. Wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1°. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
 - 2°. De verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - 3°. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast; en
 - 4°. Het vergunde bouwwerk of gebruik heeft een instandhoudingstermijn van maximaal 2 jaar.

Artikel 1.6 Aanwijzing vergunningsplichtige gebruiksactiviteiten

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in het Ambacht het gebruik van gronden of bouwwerken te wijzigen.

Artikel 1.7 Bijzondere aanvraagvereisten omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 wordt een toelichting verstrekt waaruit blijkt dat aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 1.8 wordt voldaan.

Artikel 1.8 Beoordelingsregel omgevingsvergunning gebruiksactiviteiten

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.6 wordt verleend als:

- a. Het gaat om gebruiksactiviteiten die in overeenstemming zijn met de regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1 van de Omgevingswet; en
- b. Wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1°. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast;
 - 2°. De verkeersveiligheid komt niet in het geding;
 - 3°. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast; en
 - 4°. Het vergunde bouwwerk of gebruik heeft een instandhoudingstermijn van maximaal 2 jaar.

Bijlage I Overzicht informatieobjecten

Het Ambacht /join/id/regdata/gm0345/2024/Het_Ambacht/nld@2024-02-09

Besluit Motivering

Motivering besluit

In de Omgevingsvisie 2030 is één van de uitgangspunten dat verdichten en transformatie binnen de gemeentegrenzen moet worden gestimuleerd. In paragraaf 5.7 wordt als voorbeeld van een mogelijk transformatiegebied bedrijventerrein Het Ambacht genoemd. De locatie van Het Ambacht ligt dichtbij de binnenstad van Veenendaal en nabij het treinstation Veenendaal Centrum. Het is één van de laatste locaties dichtbij het centrum waar substantieel verdicht kan worden. Tegelijk biedt de transformatie kansen voor ondernemend Veenendaal. Weliswaar worden relatief grootschalige milieuhinderlijke bedrijven verplaatst, maar in de nieuwe opzet van de wijk zal, naast ruimte voor wonen, ook ruimte zijn voor bedrijvigheid.

Aangezien de Omgevingsvisie niet nader ingaat op de mogelijke herontwikkeling en dus wat de herontwikkeling betreft niet concreet wordt, stelde de raad in juni 2021 de Ontwikkelstrategie voor Het Ambacht vast dat is uitgewerkt in het "Ontwikkelperspectief Het Ambacht" van september 2021. In december 2021 heeft het rijk voor een deel van het gebied een WBI-subsidie van ruim zeven miljoen euro verleend en er is in 2022 aanvullend drie miljoen euro provinciale subsidie verleend. De raad heeft in juni 2021 besloten om ook vier miljoen euro cofinanciering ter beschikking te stellen. Doel van de subsidies is om de woningbouw in Het Ambacht te versnellen.

Op 23 maart 2024 heeft de raad vervolgens het Ontwikkeldkader Ambacht vastgesteld als ruimtelijk en programmatisch kader voor de gebiedsontwikkeling. Hierin worden de voorwaarden en spelregels vastgelegd voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een dichtbebouwde gemengde woon/werkwijk. Inmiddels worden de eerste deelprojecten voorbereid. Naar verwachting kan de bouw medio 2025 starten. Tevens wordt het Ontwikkeldkader Het Ambacht uitgewerkt in een wijziging van het Omgevingsplan voor het transformatiegebied, dat naar verwachting in de 2^e helft van 2025 kan worden vastgesteld.

Om de grote ambities voor Het Ambacht te kunnen realiseren moet de gemeente een sterke regiepositie innemen. De positie van de gemeente is met het raadsbesluit van 21 juni 2023 voor vestiging van een voorkeursrecht op het plangebied Het Ambacht al versterkt. Maar daarmee kan nog niet worden voorkomen dat bestaande eigenaren op eigen terrein ontwikkelingen kunnen starten die wel passen binnen het vigerende Omgevingsplan, maar in strijd zijn met de visie van de gemeente die is vastgelegd in het Ontwikkeldkader Het Ambacht. Dit voorbereidingsbesluit dient ter voorkoming van dit soort ongewenste ontwikkelingen. Alleen voor tijdelijke bouw- en gebruiksactiviteiten kan, onder voorwaarden, vergunning worden verleend.