

Vorbereidingsbesluit gemeente Veenendaal - Ambacht 2025

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 (TAM IMRO) wordt voorbereid voor de locatie 'Het Ambacht voorbeschermingsgebied' in de gemeente Veenendaal om dit gebied om te vormen van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied;

nieuwe bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied moeten worden voorkomen, omdat deze activiteiten nadelige gevolgen kunnen hebben voor het behalen van de woningbouwopgave in dat gebied;

het plangebied wordt aangepast zodat de voorbereidingsbescherming uitsluitend geldt op de gronden waar dit noodzakelijk is;

besluit:

Artikel I

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag dat het bekend wordt gemaakt.

Aldus besloten in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025.

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

Bijlage A artikel I

Voorbeschermingsregels Het Ambacht 2025

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 Voorbeschermingsregels Het Ambacht 2025

Afdeling 1.1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

1. De voorbeschermingsregels in dit hoofdstuk zijn alleen van toepassing op de locatie Het Ambacht voorbeschermingsgebied.
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 1.2 Verbod op activiteiten gebruik en/of bouwen bedrijven

1. Het is verboden op de locatie Het Ambacht voorbeschermingsgebied activiteiten te verrichten die betrekking hebben op het gebruik van gronden en/of het wijzigen, gebruiken of bouwen van bouwwerken ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, voor zover het gaat om activiteiten die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit nog niet legaal plaatsvinden.
2. Het verbod in het eerste lid geldt niet voor het verbouwen van bouwwerken met de functie kantoor of dienstverlening, mits dit gebruik ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit legaal plaatsvonden en het gebruik niet wijzigt.

Artikel 1.3 Buiten toepassing verklaren

De overige in het omgevingsplan gestelde regels blijven buiten toepassing voor zover die in strijd zijn met de in eerste lid gestelde voorbeschermingsregel.

Bijlage I Overzicht informatieobjecten

Het Ambacht voorbeschermingsgebied /join/id/regdata/gm0345/2025/Vorbereidingsbesluit_het_Ambacht/nld@2025-11-19;1

Besluit Motivering

Motivering besluit

Op 23 maart 2024 heeft de raad het Ontwikkelkader Ambacht vastgesteld als ruimtelijk en programmatisch kader voor de gebiedsontwikkeling Het Ambacht. Hierin worden de voorwaarden en spelregels vastgelegd voor de transformatie van het bedrijventerrein naar een dichtbebouwde gemengde woon/werkwijk. Inmiddels is het eerste deelproject al met een BOPA vergund. Het Ontwikkelkader is uitgewerkt in een ontwerp-wijziging van het Omgevingsplan(TAM) dat vanaf 12 december 2025 ter inzage ligt. Een ontwerp-omgevingsplan geeft echter nog geen juridische titel om te bouwen of ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

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 ontwerp-(TAM) omgevingsplan wijziging Het Ambacht.

In 2024 is reeds een Voorbereidingsbesluit voor dit gebied vastgesteld. Naar aanleiding van voortschrijdende inzichten en nieuwe wensen die tijdens het opstellen van de TAM-Omgevingsplanwijziging zijn ontstaan, is het wenselijk om de begrenzing van de voorbereidingsbescherming aan te passen. Ook het vergunnen van tijdelijke activiteiten, zoals toegestaan onder het oude Voorbereidingsbesluit, is niet meer gewenst nu het gebied op korte termijn kan worden ontwikkeld tot het beoogde woongebied. Daarom wordt het Voorbereidingsbesluit uit 2024 ingetrokken. Het blijft echter wenselijk om ongewenste ontwikkelingen ter plaatse te voorkomen. Om die reden zijn de Voorbeschermingsregels Het Ambacht 2025 met andere regels, een aangepast werkingsgebied en een gewijzigd doel vastgesteld.