

Voorstel aan de gemeenteraad

Vorbereidingsbesluit Europalaan Kanaleneiland

Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Leentje Savelsberg
Kenmerk	12623244
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Ja

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam NL.IMRO.0344.VBTAMEUROLNKAN2024-VA01 die het werkingsgebied vormen.
2. Hierbij te bepalen:
 - a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke en legale gebruik van de onder beslispoint 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in een gebruik dat detailhandel als activiteit heeft.
 - b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld onder beslispoint 2 sub a, als de activiteit past bij de wijziging van het omgevingsplan, die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.
3. De gebruiksregels van het tijdelijk omgevingsplan voor de onder beslispoint 1 aangewezen gronden die deel uitmaken van het Chw bestemmingsplan 'Kanaleneiland-Transwijk', en die in strijd zijn met de voorbereidingsregels als bedoeld onder beslispoint 2, buiten toepassing te verklaren.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op dit raadsvoorstel en op de bijlage 'Digitaal voorbereidingsbesluit' op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder i van de Woo, tot inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Openbaarmaking van de documenten voordat het voorbereidingsbesluit is genomen en in werking is getreden, schaadt het goed functioneren van de gemeente, omdat dan mogelijk niet wordt voorkomen dat activiteiten worden ondernomen, die strijdig zijn met de nieuwe regels in voorbereiding.

Voorheen gaf de Wet ruimtelijk ordening de mogelijkheid om in het raadsbesluit op te nemen dat een voorbereidingsbesluit in werking treedt 'de dag na raadsbesluit'. Deze mogelijkheid geeft de Omgevingswet niet meer. Onder de Omgevingswet geldt dat artikel 3.40 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is; het besluit treedt in werking zodra het is bekend gemaakt. Bekendmaking vindt plaats in het digitale gemeenteblad. Zodra de bekendmaking heeft plaatsgevonden, wordt uw raad daar direct per email over geïnformeerd.

Samenvatting

Bij het omzetten van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk naar het 'Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk' is voor de locatie met een blok bebouwing aan de Europalaan per abuis niet de juiste functie opgenomen. Op deze locatie is detailhandel in volumineuze goederen gevestigd, maar bij de omzetting is de functie detailhandel in volumineuze goederen uitgesloten en is reguliere detailhandel toegestaan. Deze functie klopt niet met de volumineuze detailhandel op deze locatie en is ook in strijd met het beleid uit het Ontwikkelingskader detailhandel 2012. De woonboulevard is daarin aangewezen als perifeer en grootschalig cluster voor volumineuze detailhandel en wordt juist niet geschikt geacht voor reguliere detailhandel omdat de vestiging van reguliere detailhandel in dit gebied de gewenste fijnmazige winkelstructuur aantast.

Helaas is deze fout niet voorafgaand aan de vaststelling van het Chw bestemmingsplan ontdekt en moet deze nu gecorrigeerd worden. Om te voorkomen dat reguliere detailhandel zich tot het moment van inwerkingtreding van de wijziging, op deze locatie kan vestigen, is het ook nodig om voor dit stuk van de Europalaan een voorbereidingsbesluit te nemen. Voorbereidingsbescherming is bedoeld om te voorkomen dat tijdens de periode dat de (gewijzigde) vaststelling van een omgevingsplan wordt voorbereid, op basis van het geldende omgevingsplan ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die het nieuwe, nog vast te stellen omgevingsplan kunnen frustreren.

Context

Aanleiding

Bij het omzetten van de beheersverordening Dichterswijk, Kanaleneiland, Transwijk naar het 'Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk' (vastgesteld 28 maart 2024) is voor de locatie zoals opgenomen op de kaart aan de Europalaan niet de juiste functie opgenomen. Het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk maakt onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Utrecht. Volumineuze detailhandel is uitgesloten en detailhandel is toegestaan. Het is niet wenselijk dat zich op de woonboulevard reguliere detailhandel kan vestigen. Detailhandel in volumineuze goederen is voor deze locatie wel wenselijk en ook aanwezig.

Het gebied waarin deze locatie ligt (een deel van de woonboulevard), is in het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 benoemd als een perifeer en grootschalig cluster, dat geschikt is voor volumineuze detailhandel. Detailhandel in volumineuze goederen vraagt veel ruimte en vestiging in winkelgebieden is daarom niet wenselijk en niet haalbaar. Dit perifere cluster (de woonboulevard) heeft een functie voor de stad en de regio en is zeer succesvol. Het behoud en het versterken van de positie van de woonboulevard rondom het thema wonen in en om huis is daarom van belang.

Volgens het detailhandelsbeleid is clustering van reguliere (/dagelijkse) detailhandel in wijk- en buurtcentra en aan de stedelijke radialen gewenst, onder andere omdat winkels er voordeel van ervaren wanneer meerdere dagelijkse voorzieningen bij elkaar zitten. De woonboulevard hoort hier niet bij.

Vanuit de winkelstructuur in het detailhandelsbeleid is behoud van de huidige winkelstructuur in de stad gewenst. Omdat er in dit gebied verder geen reguliere detailhandel gevestigd is, is reguliere detailhandel onwenselijk in dit gebied, omdat daarmee de fijnmazige winkelstructuur aangetast wordt. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is reguliere detailhandel op deze locatie dus ongewenst.

Tegen het bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk is beroep aangetekend. Dit betekent dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en dat voor dit bestemmingsplan de Omgevingswet nog niet geldt. Daarom herstellen we de fout via een wijzigingsbesluit op grond van artikel 6:19 Awb (herstel bestemmingsplan hangende beroep). Dit betekent dat voor uitsluitend dit deel van het Chw bestemmingsplan een nieuw raadsbesluit (vaststelling van het Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk) voorbereid wordt, om deze fout te herstellen. Het is niet nodig om hiervoor opnieuw een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen. Om te voorkomen dat ongewenste detailhandel zich op deze locatie kan vestigen, is het voorstel om voor het gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Voorbereidingsbescherming is bedoeld om te voorkomen dat tijdens de periode dat het wijzigingsbesluit wordt voorbereid, op basis van het geldende omgevingsplan ontwikkelingen kunnen plaatsvinden die het nieuwe, nog vast te stellen plan kunnen frustreren.

Juridische context

Artikel 4.14 van de Omgevingswet geeft de raad de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarbij kan de gemeenteraad met “voorbeschermingsregels”, een nieuwe term van de Omgevingswet, verbieden om zonder vergunning het bestaande gebruik en bebouwing te veranderen, zodat er geen ongewenste ontwikkelingen komen die indruisen tegen een nieuwe wijziging van het omgevingsplan. De voorbeschermingsregels maken deel uit van het omgevingsplan.

Beslistermijn

Spoedige besluitvorming is gewenst om de voorbereidingsbescherming op korte termijn in te laten gaan. Dit om ongewenste vergunningaanvragen te kunnen afwijzen en gebruikswijzigingen waarvoor nu geen omgevingsvergunning nodig is te voorkomen. Verzoek aan de raad is daarom om het raadsvoorstel voor besluitvorming te agenderen in de gemeenteraadsvergadering van 26 september a.s.

Beoogd effect

Met het voorbereidingsbesluit worden de in het (tijdelijke) omgevingsplan gestelde regels die in strijd zijn met de voorbereidingsregels, buiten toepassing verklaard. Ongewenste aanvragen voor een vergunning kunnen worden geweigerd. Hiermee wordt ongewenst gebruik dat niet past in het detailhandelsbeleid voorkomen en wordt de functie die de woonboulevard heeft voor de stad als cluster voor detailhandel in volumineuze goederen geborgd.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland, Transwijk ([Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland – Transwijk - U-reka Gemeente Utrecht](#))
- [Document Utrecht - Raadsvoorstel Mandaatbesluit voor bevoegdheid tot nemen mer-beoordelingsbeslissing, delegatie van voorbereidingsbesluiten voor ontwerp wijziging omgevingsplan - iBabs Publieksportaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	Een voorbereidingsbesluit te nemen, zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven op de kaart met de identificatienaam NL.IMRO.0344.VBTAMEUROLNKAN2024-VA01 die het werkingsgebied vormen.
Argumenten	
1.1	<u>Met dit voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de functie die de woonboulevard heeft voor de stad, namelijk als cluster voor detailhandel in volumineuze goederen.</u> Het gebied waarin deze locatie ligt, is in het Ontwikkelingskader detailhandel 2012 benoemd als een perifeer en grootschalig cluster, dat geschikt is voor volumineuze detailhandel. Detailhandel in volumineuze goederen vraagt veel ruimte en vestiging in winkelgebieden is daarom niet wenselijk en niet haalbaar. Dit perifere cluster heeft een functie voor de stad en de regio en is zeer succesvol. Het behoud en het versterken van de positie van de woonboulevard rondom het thema wonen in en om huis is daarom van belang. Volgens het detailhandelsbeleid is clustering van reguliere (/dagelijkse) detailhandel in wijk- en buurtcentra en aan de stedelijke radialen gewenst, onder andere omdat winkels er voordeel van ervaren wanneer meerdere dagelijkse voorzieningen bij elkaar zitten. De woonboulevard hoort hier niet bij. Vanuit de winkelstructuur in het detailhandelsbeleid is behoud van de huidige winkelstructuur in de stad gewenst. Omdat er in dit gebied verder geen reguliere detailhandel gevestigd is, is reguliere detailhandel onwenselijk in dit gebied omdat daarmee de fijnmazige winkelstructuur aangetast wordt.
1.2	<u>Het voorbereidingsbesluit houdt ongewenste ontwikkelingen tegen.</u> De voorbereiding van het wijzigingsbesluit op grond van artikel 6:19 Awb , waarmee de gewenste functie op deze locatie wordt hersteld, kost enige tijd. Gedurende die tijd, zorgt dit voorbereidingsbesluit ervoor dat de gemeente ongewenste ontwikkelingen kan tegenhouden. De voorbereidingsbescherming in het omgevingsplan vervalt na een jaar en zes maanden, of, als binnen die termijn het besluit tot vaststelling van het omgevingsplan is bekendgemaakt, op het moment dat dat besluit in werking treedt.
Besispunt	
2	Hierbij te bepalen: - Het is verboden zonder omgevingsvergunning het feitelijke en legale gebruik van de onder besispunt 1 aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen in een gebruik dat detailhandel als activiteit heeft. - Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld onder besispunt 2 sub a als de activiteit past bij de wijziging van het omgevingsplan die in verband met dit voorbereidingsbesluit wordt voorbereid.
Argumenten	
2.1	<u>Wenselijke ontwikkelingen kunnen vergund worden.</u> Met de vergunningsmogelijkheid op grond van het derde lid van artikel 4.14 van de Omgevingswet kan het verbod op gebruiksverandering doorbroken worden (door het verlenen van de aangevraagde vergunning), als er geen reden is om een ontwikkeling tegen te houden. Bijvoorbeeld in het geval een aanvraag past binnen het beleid en binnen de wijziging van het omgevingsplan die we voorbereiden.

2.2	<u>Met het gebruiksverbod kunnen ongewenste gebruiksveranderingen tegengehouden worden.</u>
	De vergunningplicht van de Omgevingswet biedt geen bescherming voor gebruiksveranderingen, waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen geldt. Het gebruiken van een leegstaand pand is vaak mogelijk zonder verbouw van het pand. Met de voorbeschermingsregels op grond van artikel 4.14, derde lid, van de Omgevingswet is het mogelijk om het wijzigen van het gebruik onder een vergunningplicht te brengen ook als dit gebruik niet strijdig is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
Beslispunt	
3	De gebruiksregels van het tijdelijk omgevingsplan voor de onder beslispunt 1 aangewezen gronden die deel uitmaken van het Chw bestemmingsplan 'Kanaleneiland-Transwijk, en die in strijd zijn met de voorbereidingsregels als bedoeld onder beslispunt 2, buiten toepassing te verklaren.
Argumenten	
3.1	<u>Hiermee wordt uitvoering gegeven aan artikel 4.14 lid 3 onder d van de Omgevingswet.</u>
	Het voorbereidingsbesluit wijzigt op grond van artikel 4.14 lid 2 van de Omgevingswet het omgevingsplan met de voorbeschermingsregels die onder 2 staan. Omdat de voorbeschermingsregels volgens artikel 4.14 lid 2 Omgevingswet onderdeel uitmaken van het omgevingsplan, is het buiten toepassing verklaren van planregels die met de voorbeschermingsregels in strijd zijn, gewenst om een conflict te voorkomen.

Financiën

De kosten van dit voorbereidingsbesluit en het wijzigingsbesluit worden betaald uit het budget dat bedoeld is voor het actueel houden van het omgevingsplan.

Vervolg

Voor de locatie, waarvoor dit voorbereidingsbesluit wordt genomen, wordt vervolgens een wijzigingsbesluit op grond van artikel 6:19 Awb voorbereid, om de verkeerde vertaling van de functie uit de beheersverordening in het tijdelijk omgevingsplan te herstellen.

Participatie

Bij voorbereidingsbesluiten vindt geen participatie plaats. Dit volgt uit de aard van een voorbereidingsbesluit. Een voorbereidingsbesluit is een beheersmatige en beschermende maatregel en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Communicatie

Na vaststelling wordt het voorbereidingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeentebblad via officiële bekendmakingen.nl en via de 'Landelijke voorziening beschikbaar stellen en bekendmaken' (LVBB) in het Omgevingsloket, onderdeel van het Digitaal stelsel Omgevingswet (DSO).

(Niet)Referendabel

De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing, omdat het een raadsvoorstel betreft in verband met de vaststelling van een bestemmingsplan (sinds 1 januari 2024 wijziging van het omgevingsplan) (artikel 1:2 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlage besluitvorming

- Digitaal voorbereidingsbesluit