Collegebesluit

Portefeuille-houder	Janssen	Advies De Raad	Geen
College-behandeling	Hamerstuk	Datum behandeling college	30 maart 2021
Onderwerp	Vaststelling beleidsregel duurzaam en circulair bedrijventerrein Vinkenhoef		

Samenvatting:

Voor het bedrijventerrein Vinkenhoef is de ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ vastgesteld. Deze beleidsregel stelt regels aan de toekomstige ontwikkeling op het bedrijventerrein op het gebied van duurzaamheid en circulariteit (bijv. het gebruik van duurzame en circulaire materialen) met als doel bedrijven te huisvesten die bijdragen aan een circulaire economie.

De ontwerpbeleidsregel is eind 2020 ter inzage gelegd. In de inzageperiode zijn zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot enkele aanpassingen.

Het college besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef';
2. De 'Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' gewijzigd vast te stellen.

Opsteller :
Zaaknummer : 1451365

Collegevoorstel

Onderwerp	Vaststelling beleidsregel duurzaam en circulair bedrijventerrein Vinkenhoef	Datum	30 maart 2021

Beslispunten:

Het college besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef';
2. De 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 21 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de startnotitie voor het Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan De Wieken Noord vast te stellen en de bestemmingsplan procedure te starten. Hierbij wordt opgemerkt dat de naamgeving "De Wieken Noord" inmiddels is gewijzigd in "Vinkenhoef".

Volgens de vastgestelde startnotitie van 21 november 2017 is het bestemmingsplan opgesteld. In de raadsinformatiebrief van 24 november 2020 is de gemeenteraad geïnformeerd over de ontwerpen. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling en realisatie van het laatste gedeelte van het bedrijventerrein De Wieken Vinkenhoef mogelijk. Het betreft het gebied tussen de spoorlijn Amersfoort – Apeldoorn en het knooppunt Hoevelaken. Verder zijn de rijksmonumenten aan de oostkant meegenomen in het bestemmingsplan omdat voor dit gebied een verouderd juridisch-planologisch regime geldt.

Gelijktijdig met het bestemmingsplan is een aantal andere plannen opgesteld. Zo moet er gelet op de eigendomssituatie in Vinkenhoef een exploitatieplan worden opgesteld. Deze verplichting vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Verder is aangeven dat er een beeldkwaliteitseisen worden opgesteld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan. Daarom is overeenkomstig met de Welstandsnota 2017 een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Verder geeft de startnotitie in de paragraaf duurzaamheid aan dat er bij de ontwikkeling en realisatie van Vinkenhoef rekening moet worden gehouden met duurzaam en milieubewust bouwen. Daaraan wordt onder andere invulling gegeven met de 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef'.

Op 24 november 2020 is de gemeenteraad geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef en ontwerpbeeldkwaliteitsplan Vinkenhoef.

Beoogd effect

In de 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' zijn de voorwaarden beschreven waaraan een aanvrager voor een omgevingsvergunning moet voldoen om zijn aangevraagde plan te kunnen ontwikkelen. Deze in de beleidsregel opgenomen duurzaamheidsmaatregelen maken de ontwikkeling van een duurzaam en circulair bedrijventerrein de Vinkenhoef mogelijk.

Argumenten

Naar aanleiding van de ontwerpversie van de 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' van november 2020 zijn zienswijzen ingediend door één reclamant. Deze zienswijze heeft geleid tot een aantal aanpassingen van de ontwerpbeleidsregel.

Opsteller : Marjan Staal
Zaaknummer : 1451365

Ten opzichte van het ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef heeft de definitieve versie de volgende wijzigingen ondergaan:

Was in ontwerp	Wordt	Motivering/verwerking zienswijze
1. Duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsplan Ieder plan wordt voorzien van een duurzaamheidsvisie en daaropvolgend een duurzaamheidsplan, waarin onder andere inzicht in gegeven wordt in de thema's Energie, Klimaatadaptatie, Biodiversiteit, Circulariteit, Ketensamenwerking en Mobiliteit.	In de toelichting bij de voorwaarde, dat de te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8, is opgenomen dat hiervoor een duurzaamheidsvisie en –plan opgesteld kan worden.	Het is nog niet duidelijk definieerbaar wat een duurzaamheidsvisie- en plan behelst. Daarom kan het nog niet wettelijk verplicht worden en is het opstellen van een duurzaamheidsvisie en -plan in de toelichting bij de voorwaarde, dat de te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8, als een kan-bepaling opgenomen. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de reactie van reclamant dat de regels voor meerdere uitleg vatbaar zijn en niet meetbaar en toetsbaar zijn.
2.1 De te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8. Voor energie dient de score 10 te zijn (energieneutraal), milieu minimaal 9 en de andere 3 thema's tussen 7,5 a 8.	De te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8.	De rekenmethode om verschillende thema's van een GPR te berekenen is nog niet eenduidig te bepalen. Daarom is gekozen voor een gemiddelde GPR score van minimaal 8. Hiermee wordt ook rekening gehouden met de reactie van reclamant dat de regels voor meerdere uitleg vatbaar zijn en niet meetbaar en toetsbaar zijn.
2.4. Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden, hetgeen betekent dat: a.elk nieuw te bouwen gebouw voorzien is van een materialenpaspoort, waarin opgenomen is welke materialen bij de bouw gebruikt zijn;	4.Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden. Hiervan is sprake als: a. minimaal 10 % van de gebruikte materialen voor elk nieuw te bouwen gebouw hergebruikte materialen zijn zonder waardeverlies en/of bio-based materialen. b. bij de toepassing van beton het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd wordt.	Sub a is verwijderd omdat werken met een materialenpaspoort (nog) niet eenduidig en standaard is binnen de bouwwereld, zodat dit nog niet verplicht gesteld worden. Dit is nu als een mogelijke tool in de toelichting is opgenomen.

	Toelichting *Aanvrager kan aantonen dat hij aan deze regel voldoet door vast te leggen welke materialen bij de bouw gebruikt zijn, bijvoorbeeld in een materialenpaspoort. Het paspoort geeft inzicht in de kwaliteit, hoeveelheid en herkomst van de verwerkte materialen en bouwdelen en maakt na sloop efficiënt hergebruik en recycling van materialen mogelijk.*	
3. Inrichting buitenterrein / parkeerterreinen op eigen terrein Bij de aanleg van buitenterreinen en parkeerterreinen op eigen terrein wordt een inrichtingsplan vastgesteld, waarin rekening wordt gehouden met navolgende maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie: a.Bij verharding wordt open verharding toegepast waarbij rekening gehouden wordt met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater. b.Bij elk initiatief dient te worden gemotiveerd op welke wijze invulling is gegeven aan de drie thema's: -vasthouden van regenwater; - waterrobuust ontwerp; - hitte-eiland effect.	7. Duurzaam aanleggen/inrichting buitenterrein / parkeerterreinen op eigen terrein. Het aanleggen van buiten-terreinen en parkeerterreinen op eigen terrein is alleen mogelijk als geen of open verharding wordt toegepast, waarbij rekening gehouden wordt met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater. *Toelichting* *Het is van belang dat terreinen optimaal klimaatbestendig en waterrobuust ingericht worden om de impact van ernstige neerslag, hitte en droogte tegen te gaan*	Sub a en sub b zijn samengevoegd en begrijpelijker beschreven. Een regel over vasthouden van regenwater is verwijderd omdat deze al opgenomen in art. 13.1 van het bestemmingsplan.

In de bijgevoegde zienswijzennota is gereageerd op onder andere de voorgenoemde zienswijzen.

Daarnaast is de ontwerpversie ambtshalve gewijzigd door regel 8 toe te voegen dat “Bij de aanvraag dient aangetoond te worden dat en hoe aan de voorwaarden is voldaan”.

Kanttekeningen
De ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel. Dit kan ertoe leiden dat dan ook de beleidsregel vaker aangepast moet worden. De aanpassingen gelden dan voor nieuwe aanvragen.

Duurzaamheid
Het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Dit biedt de mogelijkheid om zogenaamde “open normen” in de regels van het Chw bestemmingsplan op te nemen. In het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef is een open norm voor duurzaamheid geformuleerd. De uitleg van die open norm is vervolgens opgenomen in de ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’. Daarmee wordt bewerkstelligd dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt getoetst aan die beleidsregel. In de toelichting van het Chw bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op de achtergronden en worden aanbevelingen gedaan voor nadere invulling.

Financiën
De voorliggende ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ past binnen de (scoop van de) grondexploitatie. Deze grondexploitatie is recent herzien en wordt voor de vaststelling van de jaarrekening ter vaststelling aangeboden aan uw Raad. De in dit voorstel genoemde maatregelen zijn betrokken bij de herziening en verwerkt in de geactualiseerde grondexploitatie.

Risicoparagraaf
Aan de vaststelling en bekendmaking van de ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ zijn als zodanig geen risico’s verbonden.

Communicatieboodschap
Voor het bedrijventerrein Vinkenhoef is de ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ vastgesteld. Deze beleidsregel stelt regels aan de toekomstige ontwikkeling op het bedrijventerrein op het gebied van duurzaamheid en circulariteit (bijv. het gebruik van duurzame en circulaire materialen) met als doel bedrijven te huisvesten die bijdragen aan een circulaire economie.

De ontwerpbeleidsregel is eind 2020 ter inzage gelegd. In de inzageperiode zijn zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot enkele aanpassingen.

Communicatie: samenwerking en starten voor de start
Het Chw ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan diverse betrokken instanties, zoals onder andere het waterschap Vallei en Eem, de provincie Utrecht, ProRail, Rijkswaterstaat, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed Nederlandse Gasunie, Veiligheidsregio Utrecht (VRU) en de Samenwerkende Groeperingen Leefbaar Amersfoort (SGLA). De opmerkingen van de bevraagde instanties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

De grondeigenaren en de omwonenden zijn betrokken geweest bij de ontwikkeling van de plannen. Gedurende het proces van planontwikkeling zijn zij op verschillende momenten geïnformeerd en bijgepraat. Middels www.metamersfoort.nl hebben de inwoners van Amersfoort een reactie kunnen achterlaten die meegenomen zijn in de planontwikkeling. Voordat de raad met een raadsinformatiebrief is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbeleidsregel, heeft er een digitale bijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan en ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ gepresteerd en (uitvoerig) besproken. De opmerkingen van buurtbewoners zijn uiteindelijk meegenomen voordat wij het bestemmingsplan en ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’ en ter inzage hebben gelegd.

Vervolgstappen

In het Chw bestemmingsplan Vinkenhoef wordt verwezen naar de ‘beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef’. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden

die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijze geen zienswijze kenbaar hebben kunnen maken over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan en exploitatieplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn. In eventueel beroep schorst de werking van het plan niet. Daarvoor moet een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' treedt in werking na publicatie, tegelijk met het bestemmingsplan.

De Algemene wet bestuursrecht biedt geen mogelijkheid om beroep in te stellen ten aanzien van een beleidsregel.

Aanvragen om omgevingsvergunningen binnen het plangebied Vinkenhoef worden onder andere beoordeeld aan de hand van de 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef' en indien hiermee strijdig, wordt de vergunning geweigerd. Tegen een weigering is bezwaar en/of beroep mogelijk en in deze procedure kan wel opgekomen worden tegen de werking van de 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef'.

Naast de voorwaarden uit de beleidsegel worden bij de uitgifte van kavels, binnen de juridische mogelijkheden, nadere afspraken gemaakt over duurzame en circulaire ontwikkeling en bedrijfsvoering. Onderdeel hiervan kan zijn het opstellen van een duurzaamheidsplan of een duurzaamheidsvisie.

Bijlage(n):

- Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef
- Zienswijzennota 'beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef'



Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef

maart 2021

Stad met een hart

Amersfoort

Inhoudsopgave

Inleiding **3**
Invulling open norm **4**
Beleidsregels Duurzaamheid **5**
Reikwijdte van de beleidsregel **7**

Inleiding

Met deze beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef wordt uitvoering gegeven aan een duurzame ontwikkeling van het gebied de Vinkenhoef. Deze beleidsregel moet in samenhang worden gelezen met het bestemmingsplan Vinkenhoef en vormt de uitwerking van de open norm en voorwaarden die in de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Met de uitwerking in beleidsregels wordt de mogelijkheid geboden om op een aantal thema's gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Vinkenhoef nadere sturing te geven aan activiteiten en functies met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit .

In de regels van het bestemmingsplan is, waar van toepassing, een verwijzing naar de voorliggende beleidsregel opgenomen. Bij wijziging van deze beleidsregel wordt aan de gewijzigde beleidsregels getoetst.

Ingevolge artikel 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder een beleidsregel verstaan: 'een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan'.

Uit de wettelijke definitie volgt dat een beleidsregel de functie heeft van algemene regel omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. In de relatie met de toepassing van het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende bevoegdheden:

- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor wijziging gebruik;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het slopen van
- bouwwerken;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;

besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor planologisch afwijkend gebruik.

De wettelijke bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels ligt in artikel 4:81 Awb juncto artikel 7c lid 6 en lid 7 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). Voor de realisatie van de Vinkenhoef is aan de gemeente Amersfoort de experimentstatus als bedoeld in artikel 7c BuChw toegekend. Ingevolge deze experimentstatus is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan met zogenaamde 'verbrede reikwijdte' vast te stellen. Een nadere toelichting op deze experimentstatus is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 7c lid 6 Bu Chw biedt de experimentstatus de mogelijkheid dat beleidsregels worden vastgesteld door ofwel de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders. De voorliggende beleidsregel is een beleidsregel in de zin van artikel 7c, lid 6 BuChw.

De beleidsregel geeft voor burgers, bedrijven, ontwikkelaars én vergunningverleners duidelijkheid over op welke wijze voldaan wordt aan de open normen die gebruikt moeten worden bij het behandelen van omgevingsvergunningen voor bouwen en gebruik.

Invulling open norm

In het bestemmingsplan is als open norm opgenomen dat de realisatie van de functies, zoals bepaald in de artikel 13.1, uitsluitend zijn toegestaan wanneer bij de aanvraag om een omgevingsvergunning aangetoond wordt dat de ontwikkeling ten minste voldoet aan de vereisten ten aanzien van duurzaamheid zoals omschreven in deze beleidsregel. In de toelichting op het bestemmingsplan worden deze beleidsregels nader toegelicht. In de beleidsregels wordt ingezet op de duurzame thema's 'Energie', 'Circulaire economie' 'Biodiversiteit' en 'Klimaat'. In dit kader worden bijvoorbeeld eisen gesteld aan het gebruik van de daken, afvoer en vasthouden van water, aardgasgebruik en het inzichtelijk maken van de duurzame bedrijfsvoering en processen. Ten behoeve van duurzaam bouwen en inrichten zijn regels opgenomen om zoveel mogelijk gebruiken van duurzame en hergebruikte materialen te stimuleren.

Beleidsregels Duurzaamheid

Deze beleidsregel geeft een uitwerking van de in artikel 13.1 opgenomen regel 'er moet een aantoonbare bijdrage worden geleverd aan de verduurzaming van de fysieke leefomgeving'.
Er is een aantoonbare bijdrage geleverd als wordt voldaan aan:

1. **De te realiseren gebouwen dienen te voldoen aan een gemiddelde GPR score van minimaal 8.**
   Toelichting
   GPR staat voor Gemeentelijk Praktijk Richtlijn, het is een digitaal instrument waarmee de duurzaamheid van een nieuw gebouw aangetoond kan worden. Met de GPR score onderbouwt de ontwikkelaar de milieukwaliteit van het gebouw, de gebruikskwaliteit van het gebouw, gezondheidsfactoren in het gebouw en de toekomstwaarde van het gebouw.
   De GPR score wordt regelmatig geactualiseerd, afhankelijk van de gemeentelijke ambities en zal daarmee dan ook in de beleidsegels worden aangepast.

   Met deze uitgangspunten van duurzaam en circulair bouwen moet vroegtijdig in het bouwproces rekening worden gehouden. In de toelichting bij het bestemmingsplan is uitgebreid toegelicht dat hiervoor een duurzaamheidsvisie en –plan kan worden opgesteld in overleg met de gemeente.

2. **Bij het bouwen wordt uitsluitend FSC-gekeurd hout toegepast.**

3. **Bij het bouwen worden geen uitlogende bouwmaterialen (koper, lood en zink), die zijn blootgesteld aan weersinvloeden gebruikt om de bodemkwaliteit te beschermen**.

4. **Er moet zoveel mogelijk circulair gebouwd worden**.
   Hiervan is sprake als:
   a. minimaal 10 % van de gebruikte materialen voor elk nieuw te bouwen gebouw hergebruikte materialen zijn zonder waardeverlies en/of bio-based materialen.
   b. bij de toepassing van beton het materiaal over een hemelsbrede afstand van niet meer dan 100 km vanaf het terrein aangevoerd wordt.

   Toelichting
   Aanvrager kan aantonen dat hij aan deze regel voldoet door vast te leggen welke materialen bij de bouw gebruikt zijn, bijvoorbeeld in een materialenpaspoort. Het paspoort geeft inzicht in de kwaliteit, hoeveelheid en herkomst van de verwerkte materialen en bouwdelen en maakt na sloop efficiënt hergebruik en recycling van materialen mogelijk. In de toelichting staat dit :

   In de toelichting bij het Proces duurzaam bouwen
   Bij bouwprojecten dient vroegtijdig een duurzaamheidsvisie en -plan te worden opgesteld. Daarin wordt aandacht besteed aan de onderwerpen zoals genoemd in 4.9.4 en in de gemeentelijke leidraad voor duurzame nieuwbouw. Tevens wordt vroegtijdig overlegd met de adviseur duurzaamheid van de afdeling Milieu van de gemeente Amersfoort over de sturing van ontwerp- en materiaalkeuzen. Doel van dit overleg is:
   - *het vroegtijdig bespreken van de duurzaamheidsambities en het in beeld brengen van kansen (duurzaamheidsvisie);*
   - *een programma van 'dubo'-eisen en energieconcept opstellen;*

- *de aanpak van duurzaam bouwen vastleggen (duurzaamheidsplan);*
- *vast te stellen hoe tijdens het ontwerp en de bouw wordt getoetst op de uitgangspunten van duurzaam bouwen door de afdeling Vergunningen-, Toezicht en Handhaving (VTH).*

5. Het dak moet duurzaam gebruikt worden.

Hierbij kan gedacht worden aan:
a. daken die voorzien zijn van zonnepanelen (PV en/of collectoren);
b. daken die ingezet worden voor koeling, energieopwekking en/of regenwateropvang of vertraagde waterafvoer etc.;
c. groene daken, die een bijdrage leveren aan het verbeteren van de biodiversiteit.

6. Bij bouwplannen moet rekening gehouden worden met klimaatadaptatie door toepassing van de richtlijnen klimaatbestendige bouw.

Hiervoor kunnen verschillende maatregelen worden genomen op het niveau van straat en op het niveau van het pand/perceel. Denk aan:
a. het toevoegen van groen, volwassen bomen, (op het niveau van de straat);
b. de aanleg van groene daken en gevels (op pand-/perceel niveau);
c. de positionering van gebouwen, materiaal kleur en slimme zonwering (op gebouwniveau).

7. Duurzaam aanleggen/inrichting buitenterrein / parkeerterreinen op eigen terrein.

Het aanleggen van buitenterreinen en parkeerterreinen op eigen terrein is alleen mogelijk als geen of open verharding wordt toegepast, waarbij rekening gehouden wordt met de opvang, buffering, hergebruik en/of infiltratie van hemelwater.

Toelichting
Het is van belang dat terreinen optimaal klimaatbestendig en waterrobuust ingericht worden om de impact van ernstige neerslag, hitte en droogte tegen te gaan

8. Bij de aanvraag dient aangetoond te worden dat en hoe aan de voorwaarden is voldaan.

Reikwijdte van de beleidsregel

Moment van toetsing

De beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef wordt alleen gebruikt op het moment dat de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning toetst aan het bestemmingsplan. Verder zijn de beleidsregels bepalend voor de inrichting van het gebied van het eigen terrein.

Functiewijziging

De beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef geldt eveneens wanneer het gebouw een andere functie krijgt als het bestemmingsplan deze wijziging vergunningplichtig stelt.

Slotbepaling

De vaststelling van deze beleidsregel geschiedt, ingevolge artikel 7c lid 6 en 7 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door het college van Burgemeester en wethouders.

Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking van het besluit tot <datum>

Gemeente Amersfoort
Sector Stedelijke ontwikkeling en Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort

t 14 033
i www.amersfoort.nl

Zienswijzennota

Ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef

Stad met een hart

Amersfoort

Zienswijzennota

Ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef

INHOUD

1. INLEIDING 4
1.1. Status zienswijzennota *4*
1.2. Procedure *4*
2. DE ZIENSWIJZE 5
3. CONCLUSIE 7
3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen *7*
3.2 Ambtshalve aanpassingen *7*

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De zienswijzennota behoort bij de Ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef

1.2. Procedure

Zienswijzenronde

De ontwerpbeleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef heeft, met bijbehorende documenten, na publicatie in de Stad Amersfoort en de Staatscourant met ingang van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders stelt de beleidsregel vast en weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee.

Beroep

Tegen het besluit van burgemeester en wethouders om de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef vast te stellen is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wel is het mogelijk bezwaar en beroep aan te tekenen tegen de toepassing van de beleidsregel in een omgevingsvergunningprocedure.

2. De zienswijze

Ontvankelijkheid
De zienswijze is binnen de termijn binnengekomen (ontvangen 27 januari 2021) en van naam, adres en ondertekening voorzien. De zienswijze is ontvankelijk.

Zienswijze
Reclamant betwist het wettelijk kader van de beleidsregel en stelt dat het Bouwbesluit het wettelijk kader bij het realiseren van bouwwerken is en het college met het vaststellen van de beleidsregels op de stoel van de wetgever gaat zitten.

Reactie:
De Crisis- en herstelwet vormt het wettelijk kader van de Beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef. In artikel 7c lid 6 van Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is uitdrukkelijk de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan regels te stellen waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Deze beleidsregels bieden volgens de Nota van Toelichting meer ruimte voor het aanbrengen van samenhang tussen verschillende onderwerpen van zorg voor de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit.
Bij de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef zijn ook de regels uit het Bouwbesluit in acht genomen. Indien reclamant bij de verlening of afwijzing van een omgevingsvergunning van mening mocht zijn dat dit niet het geval is, kan hij hiertegen in de omgevingsvergunningsprocedure bezwaar maken.

Zienswijze
Reclamant is van mening dat de regels voor meerdere uitleg vatbaar zijn en niet meetbaar en toetsbaar zijn. Hierdoor wordt volgens reclamant niet voldaan aan het motiverings- en kenbaarheidsvereiste’.

Reactie
In reactie op deze zienswijze zijn een aantal regels iets anders geformuleerd en voorzien van een toelichting.
- De in de regel over duurzaam bouwen opgenomen GPR-score vereenvoudigd tot een haalbare en meetbare gemiddelde score van 8.
- In de regel dat zoveel mogelijk circulair gebouwd moet worden is alleen vereist wat op dit moment minimaal mogelijk is. De verplichting van een materialenpaspoort is daarom verwijderd en alleen als een mogelijkheid opgenomen.
- De verplichting tot het opstellen van een duurzaamheidsvisie- en plan is gewijzigd in een kan-bepaling

Zienswijze
Reclamant verzoekt bij de beleidsregels ook de kosteneffecten mee te nemen in relatie met beeldkwaliteit en daarmee verband houdende gronduitgifteprijzen

Reactie
Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente een reactie gevraagd aan Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield hierop als volgt gereageerd. De zienswijze ziet onder andere op het onderdeel uitgifteprijzen. In de reactie gericht aan de Raad van de Gemeente Amersfoort per 1 maart 2021 is hier separaat op gereageerd. Hieronder de reactie.

“In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de eisen van de gemeente ten aanzien van de duurzaamheid en beeldkwaliteit geen waarde beperkend effect op de grond hebben zolang deze in de lijn liggen met de wensen vanuit de markt of wanneer de initiele investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten.

Voor wat betreft de opgestelde regels ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit geldt dat deze naar verwachting in lijn liggen met de wensen vanuit de markt en/of dat de initiële investering kan worden terugverdiend door lagere gebruikskosten. Investeringen naar aanleiding van de gestelde eisen zullen leiden tot (hoogwaardigere) opstallen welke een hogere waarde vertegenwoordigen. De invloed op de onderliggende grondwaarde is hierdoor gering.

Ook moet rekening gehouden worden met het feit dat verduurzaming een landelijke trend is welke niet uitsluitend speelt op het gebied Vinkenhoef. Waardoor in de markt reeds rekening wordt gehouden met een bepaalde mate van duurzaamheid bij de realisatie van nieuwe (bedrijfs)opstallen. Deze landelijke trend is al een tijd actueel en voor zover deze trend al invloed heeft op uitgifteprijzen, kan worden gesteld dat deze invloed dan ook in de gehanteerde grondreferenties is verdisconteerd.

Door de huidige marktomstandigheden binnen de industrial markt en schaarste aan bouwgrond wordt het afzetrisico van de (bouwrijpe) percelen als zeer beperkt beoordeeld.

Bovenstaande in ogenschouw nemende is er geen reden om te veronderstellen dat een afwijking van de getaxeerde uitgifteprijs naar aanleiding van de eisen ten aanzien van duurzaamheid en beeldkwaliteit gerechtvaardigd is. “

3. Conclusie

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
De zienswijze leidt tot het aanpassen van de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef.

3.2 Ambtshalve aanpassingen
Ambtshalve worden enkele aanpassingen voorgesteld van de beleidsregel Duurzaamheid Vinkenhoef. Het gaat hier enkel om tekstuele aanpassingen, geen inhoudelijke aanpassingen.

Vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort
d.d. …, nr. …..

Gemeente Amersfoort
Afdeling Stad en Ontwikkeling

Postadres
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
3811 LM Amersfoort