Gemeente Borger-Odoorn

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Behandelend ambtenaar: S. Engels
Afdeling/cluster: BO-OW
Portefeuillehouder: H. Zwiep

Registratienummer:

Onderwerp:
Voorbeschermingsregels locaties witte vlekken

Voorgestelde wijze van afdoening:
Ter vaststelling

Beslispunten:

1. Het voorbereidingsbesluit zoals bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet met het kenmerk NL.IMRO.1681.TAMvbblocwitvlek-VG01 vast te stellen;
2. Bij het voorbereidingsbesluit met het daarbij aangegeven werkingsgebied als voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op te nemen:
   - Het is verboden gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen en bouwwerken of gronden te gebruiken, anders dan bestaand;
3. De opgelegde geheimhouding op te heffen, daags na publicatie van het voorbereidingsbesluit.

Inleiding
Binnen de gemeente Borger-Odoorn liggen percelen waar door verscheidene redenen witte vlekken zijn ontstaan. Een witte vlek is een gebied waar geen planologische bestemming (meer) geldig is.

Het gaat om locaties waar een oude bestemming is weggevallen omdat (een klein deel van) een bestemmingsplan niet op tijd is gedigitaliseerd. Dit betekent dat er geen juridische grond ligt om ontwikkelingen te toetsen. Aanvragen kunnen daarom niet worden geweigerd. Binnen de gemeente Borger-Odoorn zijn 7 gebieden met witte vlekken in het omgevingsplan aangetroffen:

1. Witte vlek Land van Bartje
2. Witte vlek Lunsbergen
3. Witte vlek Noorderstraat 12 te Buinerveen (R1703)
4. Witte vlekken Hunzedal
5. Witte vlekken Koesteeglocatie en directe omgeving
6. Witte vlekken Rijksinpassingsplan Windpark De Drentse Monden
7. Witte vlekken Steenhopenweg en Gasselterstraat-Markeweg te Drouwen

In enkele gevallen is het risico op ongewenste situaties minimaal, door de kleine schaal van die locaties. Ook zijn bij het geheel onherroepelijk in werking treden van het

CONCEPT

bestemmingsplan ‘Borger, Borger dorp’ de witte vlekken rondom de Koesteeg locatie verwerkt. Echter zijn er ook enkele percelen van dermate grootte, dat dit wel het geval is. Wenselijk is dus dat deze locaties opnieuw worden bestemd, om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit planologisch waar te borgen, is tijd nodig.

Het laten vaststellen van voorbeschermingsregels biedt een oplossing. Dit voorkomt dat in een bepaald gebied ongewenste ontwikkelingen ontstaan. Deze oplossing bevriest de situatie als het ware, in afwachting van nieuwe regels in het Omgevingsplan. Dit kan voor maximaal anderhalf jaar.

Belangrijk is dat direct na het vaststellen van voorbeschermingsregels zal worden gestart met een proces om deze locaties een nieuwe bestemming te geven. Dit zal gebeuren met het wijzigen van het omgevingsplan.

Beoogd effect
Het beschermen van de kwaliteiten van de gemeente, door het niet mogelijk te maken dat gebieden zonder toetsingskader kunnen worden ontwikkeld.

Argumenten
1.1 Zonder toetsingskader heeft de gemeente geen grip op deze locaties
Het is voor de gemeente niet mogelijk om een aanvraag voor bovengenoemde locaties te weigeren. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt immers niet getoetst aan het beleid, maar aan de regels van het omgevingsplan. Aangezien de voorgaande bestemmingen niet meer raadpleegbaar zijn, en daarmee niet meer in werking, moet een nieuw toetsingskader worden ontwikkeld. Hier is tijd voor nodig.

1.2 De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om gebieden veilig te stellen voor ongewenste ontwikkelingen
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het instrument voorbereidingsbesluit veranderd. We spreken van ‘voorbeschermingsregels’. Er zijn meer mogelijkheden om het gebruik van activiteiten tijdelijk, voor de duur van anderhalf jaar, te beperken of verbieden.

De voorbeschermingsregels kunnen inhouden het toevoegen van nieuwe regels (met een beperking zoals bijvoorbeeld een verbod of een vergunning- of meldplicht) of het buiten werking stellen van een regel (bijvoorbeeld het niet langer van kracht zijn van een regel waarmee een bouwmogelijkheid wordt geboden). Met voorbeschermingsregels kunnen geen nieuwe activiteiten mogelijk worden gemaakt.

2.1 Het gaat om een tijdelijke oplossing, voor maximaal anderhalf jaar
Na het nemen van dit besluit is het voornemen om zo snel mogelijk deze locaties opnieuw te bestemmen (in lijn met wat voorheen gold). Hiervoor moet een proces worden opgesteld.

3.1 Wanneer deze voorbeschermingsregels voortijdig kenbaar wordt gemaakt, kunnen nog tussentijds ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden
De stukken zijn als geheim te kwalificeren omdat openbaarmaking van de documenten het goed functioneren van de gemeente schaadt (art. 5.1 tweede lid onder i van de Woo).

Want, de werking van het instrument voorbeschermingsregels is beperkt als vooraf al bekend is dat het besluit genomen gaat worden voor gronden waarop nu feitelijk een planologische vrijbrief geldt. Met het opleggen van geheimhouding houdt de gemeente de

GEHEIM

ruimtelijke regie en wordt voorkomen dat in de tussenliggende periode van collegevoorstel tot en met besluitvorming door de raad alsnog aanvragen worden ingediend/nieuwe ontwikkelingen worden gestart.

Om die reden is geheimhouding opgelegd op de stukken (onder andere met een watermerk).[1] Voorliggend raadsvoorstel valt hier ook onder.[2] De raad dient de verplichting tot geheimhouding in acht nemen. De raad kan (exclusief) beslissen de geheimhouding op te heffen. Dit raadsvoorstel gaat uit van het opheffen van de geheimhouding op het moment waarop de voorbescherming in werking treedt. Dit is de dag na publicatie van dit voorbereidingsbesluit.

Kanttekeningen
1.1 Er ontstaat mogelijk discussie over beperking van rechten
Met het nemen van dit besluit kan discussie ontstaan over beperking van rechten. Het instrument van het invoeren van voorbeschermingsregels, met daarbij een verbod, maakt dat voor anderhalf jaar bepaalde activiteiten niet meer kunnen worden uitgevoerd. Vanwege noodzaak is dit besluit genomen, en er zal worden ingezet op het zo snel mogelijk verwerken van de locaties in het omgevingsplan.

2.1 Binnen anderhalf jaar een wijziging van het omgevingsplan
Na anderhalf jaar zullen de voorbeschermingsregels verlopen. Dit betekent dat de witte vlekken dan nog steeds aanwezig zijn, en mensen hier dan ook vanaf weten. Om die reden moeten de witte vlekken tijdig worden verwerkt in het omgevingsplan. Het traject om het omgevingsplan te wijzigen wordt direct na het nemen van het besluit opgestart. Hierom is het risico om deze termijn niet te halen klein.

Financiën
De voorbeschermingsregels zijn een omgevingsdocument zoals bedoeld in de Omgevingswet en zal een digitaal raadpleegbaar ruimtelijk plan moeten worden. De kosten voor het opstellen hiervan bedragen ongeveer €5000 en worden gedekt uit het budget voor de Omgevingswet.

Participatie
Niet van toepassing gelet op de aard van het besluit (bevriezen en voorkomen). Het voorbereidingsbesluit is bovendien een niet voor bezwaar en beroep vatbaar besluit.

Communicatie
Na vaststelling wordt dit besluit gepubliceerd op voorgeschreven wijze. Na de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit, maken de voorbeschermingsregels deel uit van het omgevingsplan. Een inwoner of ondernemer in kan dan in het omgevingsplan zien of voorbeschermingsregels gelden voor een bepaalde activiteit.

Uitvoering
De dag na de publicatie van het besluit treedt deze in werking. Vanaf dan is de voorbeschermingsregel een toetsingskader voor nieuwe aanvragen. Deze is geldig voor anderhalf jaar. Binnen deze termijn moeten de witte vlekken zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Bijlagen
- TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels locaties witte vlekken

---

[1] *op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid (Woo)*
[2] *op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet*

CONCEPT

- Witte vlekkenkaart Borger-Odoorn

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Borger-Odoorn,
de secretaris, de burgemeester,

E.W. Bennema mr. J. Seton

GEHEIM