

Verzonden: maandag 4 november 2024 15:21
Aan:
CC:
Onderwerp: vragen met betrekking tot Biezenkampen

Beste mevrouw [],

Bedankt voor uw verzoek om meer informatie. Hieronder geven wij antwoord op uw vragen. Mochten er zaken nog niet duidelijk zijn, geef dat dan gerust aan!

U geeft aan dat u informatie wilt over de procedures die gelden of van toepassing zullen zijn voor de Biezenkampen. Hierover geven wij alvast aan dat we er meerdere procedures worden doorlopen voor het gehele plan. We zijn nu in de fase van het vaststellen van de Gebiedsvisie. Deze wordt op 5 november 2024 behandeld in de gemeenteraad van Duiven. Hiertegen staat geen bezwaar/ beroep open. Het is een visie die kan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarna wordt een stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Op basis daarvan verwachten we dat er een BOPA-procedure wordt opgestart voor de modulair verplaatsbare woningen en voor het overige van Biezenkampen wordt een wijziging op het omgevingsplan doorlopen. In de beantwoording van uw vragen gaan we hier iets uitgebreider op in. Er zijn dus meerdere procedures die naast of na elkaar lopen.

1. Wat voor soort procedure(s) worden er gestart voor de omgevingsvergunning?

- De Gebiedsvisie wordt dinsdag 5 november behandeld in de gemeenteraad. Als de gemeenteraad zich hierin kan vinden, dan wordt deze vastgesteld tijdens de raadsvergadering, de datum van deze vergadering is afhankelijk van de planning van de gemeenteraad zelf (naar verwachting 26/11 debatavond en 10/12 besluitvorming).
- Het stedenbouwkundig plan kan verder worden uitgewerkt als de Gebiedsvisie is vastgesteld. Het stedenbouwkundig plan willen we ook laten vaststellen door de gemeenteraad.
- Voor de realisatie van de modulair verplaatsbare woningen zijn wij op dit moment van plan om een BOPA procedure te laten aanvragen door de initiatiefnemer. 'BOPA' staat voor een Buitenplanse OmgevingsPlanActiviteit. Hiermee wordt de vergunning aangevraagd en niet de onderliggende bestemming gewijzigd. Het is een kortere procedure dan de wijziging op het omgevingsplan. De BOPA procedure is een reguliere vergunningenprocedure met een termijn van 8 weken die eenmalig te verlengen is met 6 weken (als we uitgaan van een reguliere procedure). Extra bij deze procedure is dat er een uitgebreide ruimtelijke motivatie bijgevoegd moet worden, naast de bouwtechnische tekeningen. Na afloop van deze termijn kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingediend. Als er een uitgebreide procedure voor de BOPA wordt doorlopen, dan is er een mogelijkheid tot zienswijze en beroep. Op dit moment weten we nog niet of het een regulier of uitgebreide procedure wordt.
- Voor de overige plannen op de Biezenkampen gaan we de procedure volgen van de 'wijziging op het omgevingsplan'. Dit is procedure waartegen zienswijze en beroep kan worden ingediend. De omgevingsvergunning voor die uitwerking volgt later en is ook weer een op zichzelf staande procedure.

2. Wanneer gaat deze procedure van start?

- Nadat de gemeenteraad de gebiedsvisie heeft vastgesteld, wordt er een stedenbouwkundige visie opgesteld voor het totale plan voor Biezenkampen.
- Aan de hand van de gebiedsvisie, wordt een schets uitgewerkt voor de modulaire woningen. Zodra deze definitief is, kan de initiatiefnemer een BOPA-procedure starten. Er is nog geen concrete planning bekend, maar de verwachting is dat in het tweede kwartaal van 2025 een aanvraag omtrent de omgevingsvergunning (BOPA) kan worden aangevraagd. We sturen ook eerst aan op het indienen van een conceptverzoek, zodat we in die fase de omgevingsvergunningprocedure goed kunnen voorbereiden.
- De wijziging op het omgevingsplan wordt momenteel voorbereid. Dit is nog in de conceptfase.

3. Hoe worden de inwoners van Duiven geïnformeerd wanneer deze procedure begint?

- Met betrekking tot de Gebiedsvisie kunt u dinsdag 5 november '24 fysiek of digitaal meeluisteren bij de Politieke Avond. U kunt ook inspreken als u dat wilt (dat moet dan wel vooraf even worden aangemeld bij de griffie).
- Met betrekking tot het stedenbouwkundig plan wordt een meer concrete planning bekend zodra de gebiedsvisie is vastgesteld.
- Voordat de aanvraag omtrent de BOPA-procedure wordt ingediend, start de initiatiefnemer een participatieproces. Hoe dit er precies uit gaat zien, weten we op dit moment nog niet. Vanuit de gemeente wordt de aanvraag van de omgevingsvergunning gepubliceerd op de gebruikelijke wijze via [officiële bekendmakingen.nl](https://www.overheid.nl/bekendmakingen). U kunt zich via <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> aanmelden met uw postcode en huisnummer, dan krijgt u de publicaties die in uw buurt van toepassing zijn automatisch per mail toegestuurd.
- Met betrekking tot de wijziging op het omgevingsplan wordt dit ook gepubliceerd op de gebruikelijke wijze via [officiële bekendmakingen.nl](https://www.overheid.nl/bekendmakingen).

4. Is er al informatie beschikbaar over de inspraakprocedure?

- Tegen de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan staan geen officiële inspraakprocedures open, behoudens dat u kunt inspreken tijdens een politieke avond.
- Op het moment dat de BOPA omgevingsvergunning wordt verleend, bestaat er de mogelijkheid om bezwaar (reguliere procedure) of een zienswijze (uitgebreide procedure) in te dienen. En eventueel beroep.
- Tegen een wijziging op het omgevingsplan kan een zienswijze worden ingediend. En eventueel beroep.

5. Welke soorten argumenten kan de gemeenteraad aandrazen?

Het is voor ons onduidelijk wat u precies bedoelt met welke argumenten de gemeenteraad kan aandrazen. De gemeenteraad heeft in bepaalde gevallen een bindend adviesrecht bij een BOPA omgevingsvergunning. De gemeenteraad heeft in het kader van de flexwoningen aangegeven af te zien van het adviesrecht.

6. Zijn de argumenten/adviezen van de raad bindend voor de besluitvorming?

Het adviesrecht van de gemeenteraad in geval er sprake is van bindend adviesrecht is bindend voor het college bij een BOPA procedure. Maar in het geval van de flexwoningen heeft de raad reeds aangegeven af te zien van haar bevoegdheid tot het geven van advies. Dat betekent dat zij de besluitvorming overlaat aan het college.

7. Wij hebben recent een bezoek gebracht aan de flexwijk op Texel in Den Burg waar geen verharde wegen zijn aangelegd, wat gezondheidsproblemen veroorzaakt voor mensen met luchtwegproblemen (door veel stof). Zou de aanleg van verharde wegen een argument kunnen zijn dat de raad aandraagt en dat de gemeente verplicht moet opvolgen?

De intentie is dat het infrastructurele deel voor de ontsluiting van de woningen in bouwrijpe staat wordt ingericht. Dit betekent dat er wel sprake is van verharding op de wegen rondom de woningen

8. Is er een verplichting tot participatie voor de gemeente?

Ja, in dit geval wel. In het beleidskader Participatie Omgevingswet Duiven is namelijk opgenomen dat er sprake is van een verplichte participatie als je van plan bent om één of meer woningen toe te voegen binnen de bebouwde kom / buitengebied. Dat is hier van toepassing.

9. Kan de gemeenteraad eisen dat de participatieladder tot een bepaald niveau, bijvoorbeeld stap 1 of 2 (meebeslissen of co-creëren), wordt gevolgd?

Wanneer de gemeente zelf initiatiefnemer is voor een initiatief dat een wijziging van het omgevingsplan vereist, is de gemeente verplicht hierover een kennisgeving te publiceren. Daarin beschrijft de gemeente hoe burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen worden betrokken bij de voorbereiding van de planwijziging. De gemeente stelt hiervoor een participatieplan op. Daarbij wordt de handreiking voor ruimtelijke initiatieven van de gemeente gebruikt. Deze handreiking vertaalt de uitgangspunten van de Omgevingswet naar concrete tips voor initiatiefnemers over hoe zij de participatie kunnen organiseren. Na het vaststellen van de gebiedsvisie worden de werkzaamheden voor de wijziging van het Omgevingsplan opgestart. Het uitwerken van een participatieplan is daarvan een onderdeel. De kennisgeving gaat via het college naar de raad. De raad kan besluiten dit te agenderen. In de bestuursopdracht voor het flexwoonproject heeft het college besloten participatie te laten plaatsvinden op trede Raadplegen.

10. *Daarnaast lees ik dat tijdelijke woningen wooneenheden zijn waarbij de duur van bewoning of de locatie tijdelijk is. In het geval van tijdelijke huisvesting betekent dit (heb ik gegoogled) dat de woning maximaal 15 jaar op een locatie mag staan. Ik begrijp dat er in de Biezenkampen alleen tijdelijke verplaatsbare woningen worden gebouwd.*

Hoe kan het dan dat er gesproken wordt over een veel langere termijn van 40 jaar voor de woningen in de Biezenkampen?

- Dit moet in de volgende context worden geplaatst. Sinds 2023 is er op basis van een locatiekeuzeonderzoek in het kader van flexwonen de Biezenkampen aan te wijzen als meest geschikte locatie om de flexwoningen te realiseren. Tijdens het vaststellen van de woningbouwevaluatie heeft de gemeenteraad besloten de reservestatus van de locatie

Biezenkampen te halen zodat deze locatie als reguliere woningbouwlocatie naast de woningbouwlocaties de Ploen-Noord en Plakse Weide kan worden ontwikkeld. Door dit besluit werd het mogelijk en logischer om de modulair verplaatsbare woningen in de totale woningbouwontwikkeling een plek te geven. Het gehele gebied Biezenkampen zoals opgenomen in de Gebiedsvisie is aangewezen als woningbouwlocatie waar ongeveer 300 woningen mogelijk zijn.

- De tijdelijkheid van de modulair verplaatsbare woningen van 15 jaar was gebaseerd op de mogelijkheid die de Crisis- en herstelwet bood aan gemeenten en initiatiefnemers om snel woningen te kunnen realiseren. Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is Crisis- en herstelwet niet meer van toepassing en is ook de termijn van 15 jaar niet meer leidend.
- Bovenstaande heeft ertoe geleid dat nu ervoor is gekozen om de modulaire verplaatsbare woningen samen te ontwikkelen met de rest van Biezenkampen in een totale gebiedsontwikkeling. Daarbij is de grotere kans op financiële haalbaarheid van het gehele plan om de woningen voor 40 jaar te plaatsen. Alles bij elkaar heeft dit ervoor gezorgd dat er nu sprake is van modulair verplaatsbare woningen voor een periode van circa 40 jaar in een nieuw te bouwen woningbouwlocatie Biezenkampen.

11. Moet er dan toch een aanpassing van de agrarische bestemming plaatsvinden?

Ja.

Verder wil ik u nog enkele vragen stellen over planschade.

12. Welk advies u heeft voor het indienen van planschade?

Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen: planschade) kunt u indienen nadat een procedure (de BOPA en/of de wijziging op het omgevingsplan) in werking en onherroepelijk is. In hoofdlijnen is de procedure dat het verzoek wordt beoordeeld door een onafhankelijke commissie. Deze commissie maakt een afweging of er sprake is van nadeelcompensatie. Hierop kunnen betrokken partijen (indiener verzoek, eventuele ontwikkelaar/initiatiefnemer en gemeente) reageren. Het advies aan u is om in ieder geval goed in te lezen wat u kunt verwachten qua tegemoetkoming en het proces.

13. Wanneer kunnen wij deze procedure starten en zijn er formulieren voor?

Op de gemeentelijke website www.duiven.nl/nadeelcompensatie treft u nadere informatie aan over het proces.

14. Kunnen wij dat als particulier of moeten we hier een jurist voor inschakelen?

Over het algemeen kunt u zelf een dergelijk verzoek indienen. Het beoordelen van een rapport is soms iets ingewikkelder. Wij weten niet hoeveel kennis u heeft van dit soort rapporten. Het staat u uiteraard vrij om hiervoor een juridisch adviseur in te schakelen.

Mochten er nog vragen zijn, dan horen wij dat graag!

Met vriendelijke groet,

www.1stroom.nl | info@1stroom.nl | (088) 695 3000

gemeente@duiven.nl

(0316) 279 111

www.duiven.nl

gemeente@westervoort.nl

(026) 317 99 11

www.westervoort.nl

