

## GEHEIM - Riedsútstel

|                            |                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ried</b>                | : 20 april 2023                                                                                                    |
| <b>Agindapunt</b>          | : 19                                                                                                               |
| <b>Status</b>              | : Besluitvormend                                                                                                   |
| <b>Program</b>             | : Programma 8 - Volkshuisvesting RO en stedelijke vernieuwing                                                      |
| <b>Eardere behandeling</b> | : N.v.t.                                                                                                           |
| <b>Portefúljehâlder</b>    | : Mevr. B van Zandbergen                                                                                           |
| <b>Amtner</b>              | : Dhr. B. Mossel                                                                                                   |
| <b>Taheakke</b>            | : 1. Verbeelding plangebied<br>2. Centrumvisie Burgum<br>3. Kaart nieuwe detailhandelstructuur centrumvisie Burgum |
| <b>Saak- en stiknûmer</b>  | : Z2023-00925 / S2023-04961                                                                                        |

### Underwerp

GEHEIM - Voorbereiding uitwerking centrumvisie Burgum

#### Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van een aantal regels voor het centrumgebied van Burgum voorzien van de geldende bestemming "Centrum" en "Verkeer en Verblijf" (deels) en dit digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0737.VBCentrumBurgum-vg01' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand 'NL.IMRO.0737.VBCentrumBurgum-vg01.GML', alsmede de analoge verbeelding vast te stellen als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.
2. Op grond van artikel 3.7 lid 3 en art. 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen het onder punt 2. bedoelde gebied, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel, omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. wonen in de (bebouwings)plinten, waarmee wordt bedoeld op de begane grond dan wel de hoogte van het bestaande maaiveld, ter plaatse van het kernwinkelgebied (zie bijlage 3);
  - b. ontwikkelingen waarbij niet op eigen terrein wordt of kan worden geparkeerd en waarvoor nog geen regeling/afspraken zijn gemaakt in de vorm van een parkeerfonds, ten einde te komen tot het aanleggen van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, aangewezen en uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente;
  - c. overige ontwikkelingen die in strijd zijn met de uitgangspunten van de door de gemeenteraad op donderdag 15 september 2022 vastgestelde "Centrumvisie van Burgum";
  - d. hoger te bouwen dan de feitelijke bestaande bouw- en goothoogte ten tijde van dit besluit.
3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na de bekendmaking.

4. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding over dit besluit en de aangehechte bijlagen op te heffen vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit is bekendgemaakt.

### **Koarte gearfetting**

Met het voorbereidingsbesluit zullen geen (ongewenste) ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van voorbereiding voor het in procedure nemen van het nieuwe bestemmingsplan die in strijd zijn met het op 15 september 2022 vastgestelde centrumvisie Burgum, waarbij we tegelijkertijd de gelegenheid nemen voor een heroriëntatie op de bouw- en gothoogtes binnen de centrumbestemming binnen het bestemmingsplan Burgum 2016.

### **Ynlieding**

We willen het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie Burgum opstarten. Op 15 september 2022 heeft uw gemeenteraad de Centrumvisie Burgum vastgesteld, inclusief een prioritering in de uitwerking. In het uitvoeringsprogramma van de gehele Centrumvisie Burgum heeft uw raad besloten om prioriteit te geven aan:

1. Verbeteringen Schoolstraat (hoofdwinkelstraat), Passaazje en Markt. Hierbij wordt gekeken naar koppelkansen met de subsidieregeling die onlangs vanuit het RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland), bekend als 'Impulsaanpak winkelgebieden' in het leven is geroepen (actielijn 5 & 6 uit de visie);
2. Het planologisch veiligstellen van winkelfuncties in de plint binnen het kernwinkelgebied (nu is 'wonen' planologisch mogelijk). Woonfuncties in de plint in de aanloopgebieden blijven wel mogelijk. Hiervoor moeten planologische aanpassingen worden gedaan ten behoeve van het kernwinkelgebied (actielijn 1 uit de visie);
3. Voor het centrum van Burgum zullen parkeeronderzoeken worden uitgevoerd die moeten leiden tot een verbeterde parkeerstructuur voor het winkelcentrum (inclusief parkeren voor bewoners). Voor dit actiepunt zijn er koppelkansen met het opstellen van een nieuw GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan) dat voor 2023 op de planning staat (actielijn 5 & 6 uit de visie).

Parallel aan de centrumvisie is geconstateerd, naar aanleiding van een concreet initiatief, dat het bestemmingsplan 'Burgum 2016' binnen de enkelbestemming 'Centrum' een discussie is ontstaan over de in het bestemmingsplan vastgestelde bouw- en gothoogtes. We willen de raad de mogelijkheid bieden om zich te heroriënteren op de bouw- en gothoogtes binnen het centrumgebied van Burgum.

Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen tijdens de heroriëntatie wordt dit onderdeel ook meegenomen in het voorbereidingsbesluit genomen.

### **Histoarje**

Niet van toepassing.

### **Te berikken effekt**

Met het voorbereidingsbesluit zullen geen (ongewenste) ontwikkelingen plaatsvinden in de periode van voorbereiding voor het in procedure nemen van het nieuwe bestemmingsplan die in strijd zijn met het op 15 september 2022 vastgestelde centrumvisie Burgum en/of die gebruik maken van de huidige bouw- en gothoogtes binnen de bestemming 'Centrum' van het bestemmingsplan Burgum 2016.

## **Argumenten**

### *1.1 Ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten kunnen worden aangehouden*

Het voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van 1 jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding. Door het voorbereidingsbesluit geldt er in beginsel een aanhoudingsplicht voor uitsluitend bouwactiviteiten. De wet biedt aanvullend de mogelijkheid om ongewenst gebruik van gronden en gebouwen tegen te gaan. Wij maken hiervan gebruik door het opnemen van een gebruiksbepaling in het voorbereidingsbesluit. Gedurende de werkingsduur kunnen aanvragen om een omgevingsvergunning worden aangehouden, die passen binnen de geldende planologische regeling, maar niet in overeenstemming zijn met het vastgesteld beleid voor het gebied dat wordt vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan.

### *1.2 Doorbreken aanhoudingsplicht is mogelijk indien de aanvraag in lijn is met voor te bereiden bestemmingsplan*

De aanhoudingsplicht kan worden doorbroken door een besluit van burgemeester en wethouders. De omgevingsvergunning kan enkel worden verleend als de aanvraag in overstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het gebied.

### *1.3 Er kunnen uitzonderingen gelden op het verbod*

Het verbod om 'een omgevingsvergunning verlenen voor het vastgestelde plangebied (bijlage 1)' geldt niet voor gebruik dat is toegestaan op grond van een verleende omgevingsvergunning voor binnen- en buitenplanse afwijkingen en projectbesluiten (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onderdeel a sub 1, 2 en 3 van de Wabo) en tijdelijk gebruik.

### *2.1 Het kernwinkelgebied moet levendig blijven en zijn regiofunctie niet verliezen*

Het kernwinkelgebied kan maar een bepaald aantal woningen 'absorberen' voordat het voorzieningenniveau er te laag wordt om nog aantrekkelijk te zijn. Zoals in de centrumvisie geconcludeerd wordt dat maximale aantal al gauw gehaald als woningen winkels gaan vervangen. De plinten dienen daarom voor commerciële activiteiten gebruikt te worden. Vervanging van commerciële activiteiten in de plint door woningen is dan ook ongewenst.

### *2.2 Parkeervraag en -aanbod reguleren*

Bij nieuwe aanvraag waarbij het niet mogelijk is om zelf in de parkeerbehoefte te voorzien (eigen terrein), dient een parkeerfonds opgericht te worden om de afkoop van extra parkeerplaatsen voor de nieuwe functie te regelen.

### *2.3 Onvoorziene ongewenste ontwikkelingen tegengaan*

Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er in de periode van het maken van het nieuwe bestemmingsplan op een aantal punten ontwikkelingen (voorzien en onvoorzien) plaatsvinden die in strijd zijn met het vastgesteld beleid (Centrumvisie Burgum), maar wel passend zijn binnen de geldende bestemmingsplanregels voor het gebied.

### *2.4 De bouw- en goothoogte binnen de bestemming 'Centrum' dienen heroverwogen te worden*

De huidige bouw- en goothoogte blijken, naar aanleiding van een concreet initiatief, discussie te geven voor mogelijk ongewenste ontwikkelingen voor de directe omgeving. Het gehele centrumgebied biedt de ruimte voor ontwikkelingen met een bouwhoogte ten hoogste 12 meter en een goothoogte van ten hoogste 7 meter. De bouw- en goothoogte maken geen onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie Burgum, echter gezien de ontstaande discussie over de bouw- en goothoogte ten gevolge van een concreet initiatief maakt dit aspect onderdeel uit van dit voorbereidingsbesluit.

*3. Te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van bekendmaking van dit besluit.*

Een snelle inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit is nodig om te voorkomen dat initiatiefnemers vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanvragen indienen voor ontwikkelingen die de nieuwe planologische regels frustreren.

*4. Geheimhouding kan vervallen na bekendmaking van het voorbereidingsbesluit (gepland voor **21 april 2023**)*

Het college heeft geheimhouding opgelegd over het raadsvoorstel en de bijlagen. De geheimhouding is van rechtswege ook van toepassing op de gemeenteraad, totdat de gemeenteraad de geheimhouding opheft (artikel 89 lid 4 Gemeentewet). Reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 5.1, lid 2 onder i, van de Wet open overheid. Als het (voorgenomen) raadsbesluit en bijlagen openbaar zouden worden gemaakt, dit dan voor belanghebbenden aanleiding kan zijn om nog snel vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit aanvragen omgevingsvergunning in te dienen voor ontwikkelingen die van gemeentewege in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan Burgum ongewenst zijn. Het functioneren van de gemeente wordt hierdoor geraakt. Dit is de reden dat het college besloten heeft om het raadsvoorstel met bijlagen die aan uw raad worden voorgelegd geheimhouding op te leggen. Het is wenselijk dat de geheimhouding voortduurt tot het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. De geheimhouding zal dan ook voortduren tot het moment van bekendmaking op de wettelijk voorgeschreven wijze heeft plaatsgevonden. Dit zal – onder voorbehoud van instemming door uw raad op 20 april 2023 – gebeuren op 21 april 2023.

**Alternativen**

Het alternatief is dat er geen voorbereidingsbesluit wordt genomen en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan van kracht blijven. Als in de periode voorafgaand aan het ter inzage leggen van een nieuw bestemmingsplan dat gebaseerd is op een nieuwe visie voor het gebied een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, moet deze in behandeling worden genomen en te worden getoetst aan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Dit zou kunnen leiden tot ongewenste ontwikkelingen die niet in overeenstemming zijn met het door uw raad recent vastgesteld beleid.

**Kanttekenings/risiko's**

*1.1 Het voorbereidingsbesluit heeft een werkingsduur van 1 jaar*

Om de voorbereidingsbescherming van het gebied te continueren, dient binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Dit ontwerpbestemmingsplan neemt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Mocht de termijn van een jaar niet voldoende blijken om een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen dan kan opnieuw een voorbereidingsbesluit worden vastgesteld. Het gevaar is dan wel dat na afloop van het eerste voorbereidingsbesluit, tussentijdse aanvragen omgevingsvergunning alsnog in behandeling genomen moeten worden.

*1.2 Regeling Impulsaanpak winkelgebieden*

In het uitvoeringsprogramma van de gehele Centrumvisie Burgum heeft uw raad besloten om prioriteit te geven aan onder anderen: 'Verbeteringen Schoolstraat (hoofdwinkelstraat), Passaazje en Markt. Hierbij wordt gekeken naar koppelkansen met de subsidieregeling die onlangs vanuit het RVO (Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland), bekend als 'Impulsaanpak winkelgebieden' in het leven is geroepen (actielijn 5 & 6 uit de visie)'. Er kan, vanwege de termijn, zeer waarschijnlijk geen aanspraak

worden gedaan op de regeling 'Impulsaanpak winkelgebieden'. De laatste ronde van deze regeling sluit namelijk in april 2024.

In het centrum van Burgum zijn een aantal potentiële ontwikkelingen van externe partijen, die het wellicht interessant maken voor een nadere oriëntatie op de regeling 'Impulsaanpak winkelgebieden'. Met het programma Impulsaanpak winkelgebieden wil de overheid stimuleren dat gemeenten (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omvormen tot toekomstbestendige gebieden met een stevige sociale en economische basis. De subsidie wordt gebaseerd op de onrendabele top van de investeringen. Een aanvraag moet aan een aantal eisen voldoen, waaronder 2 private investeerders. Om in aanmerking te komen voor een uitkering kent de gemeentelijke begroting van het project een onrendabele top van minimaal € 1 miljoen. Het gaat dus om projecten met een substantiële omvang.

Op dit moment is er nog geen zicht op een serieuze kans om hier met investeerders een aanvraag voor in te dienen.

### **Finânsjes**

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan een besluit om een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te houden op grond van een voorbereidingsbesluit een reden zijn voor een verzoek om planschade (zie art. 6.1. lid 2 sub d Wro). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgende (vastgestelde) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan dient een planschaderisicoanalyse uitgevoerd te worden.

### **Ynwenners- en oerheidspartisipaasje**

Een voorbereidingsbesluit is bedoeld om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Voorliggend voorstel betreft daarom een niet openbaar stuk. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op de grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht.

### **Kommunikaasje**

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

### **Yntegraliteit**

Bij het opstellen van de centrumvisie zijn de ondernemersvereniging HIMBO, KNH en Dorpsbelangen Burgum betrokken geweest.

### **Previnsje**

Niet van toepassing.

### **Gearwurking**

Niet van toepassing.

Ried : 20 april 2023  
Punt : 19  
Side : 6

### **Ferfolchtrajekt**

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt volgens de wettelijke eisen bekendgemaakt via de gemeentelijke website en het Gemeenteblad. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorbereidingsbesluit treedt met ingang van de dag na bekendmaking in werking.

### **Evaluaasje**

Niet van toepassing.

Burgum, 28 maart 2023.

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

mevr. H.M. van Gils

dhr. drs. L.J. Gebben



# Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en Wethouders d.d. 28 maart 2023, punt nummer: 19;

gezien en gelezen de "Centrumvisie van Burgum", vastgesteld door de gemeenteraad op donderdag 15 september 2022;

gelet op het geldende bestemmingsplan "Burgum 2016" in relatie tot de gewenste uitvoeringsplannen van de Centrumvisie van Burgum;

gelet op het feit dat de Centrumvisie van Burgum met name betrekking heeft op de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming "Centrum";

gelet op het feit dat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestemming "Centrum", meer mogelijkheden biedt dan gewenst is vanuit de uitvoeringsplannen van de Centrumvisie;

gelet op het feit dat het niet ondenkbaar is dat op korte termijn formele aanvragen omgevingsvergunningen worden ingediend die wel passend is binnen de planologische mogelijkheden maar qua opzet afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde Centrumvisie;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

## Beslút:

1. Een voorbereidingsbesluit te nemen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van het wijzigen van een aantal regels voor het centrumgebied van Burgum voorzien van de geldende bestemming "Centrum" en "Verkeer en Verblijf"(deels) en dit digitaal vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0737.VBCentrumBurgum-vg01' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand 'NL.IMRO.0737.VBCentrumBurgum-vg01.GML', alsmede de analoge verbeelding vast te stellen als bijlage 1 bij dit raadsvoorstel.
2. Op grond van artikel 3.7 lid 3 en art. 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening te bepalen dat het verboden is binnen het onder punt 2. bedoelde gebied, zoals opgenomen in bijlage 1 bij dit raadsvoorstel, omgevingsvergunning te verlenen voor:
  - a. wonen in de (bebouwings)plinten, waarmee wordt bedoeld op de begane grond dan wel de hoogte van het bestaande maaiveld, ter plaatse van het kernwinkelgebied (zie bijlage 3);
  - b. ontwikkelingen waarbij niet op eigen terrein wordt of kan worden geparkeerd en waarvoor nog geen regeling/afspraken zijn gemaakt in de vorm van een parkeerfonds, ten einde te komen tot het aanleggen van extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied, aangewezen en uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente;
  - c. overige ontwikkelingen die in strijd zijn met de uitgangspunten van de door de gemeenteraad op donderdag 15 september 2022 vastgestelde "Centrumvisie van Burgum";

- d. hoger te bouwen dan de feitelijke bestaande bouw- en goothoogte ten tijde van dit besluit.
- 3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na de bekendmaking.
- 4. Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet de door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding over dit besluit en de aangehechte bijlagen op te heffen vanaf het moment dat het voorbereidingsbesluit is bekendgemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel van 20 april 2023.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Dhr. drs. L.J. Gebben