

Vragen n.a.v. Uitvoering (onderdelen) programma Centrumvisie Burgum

Fractie	Vragen	Beantwoording
D66 A. Hekkema	1. Punt 1 van het voorgelegde besluit luidt: Het op 20 april 2023, gepubliceerd op 28 april 2023, vastgestelde voorbereidingsbesluit Centrumvisie Burgum in te trekken'. Op pagina 12 van bijlage 5 staat: '1. het voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad laten intrekken..... en minimaal een jaar daarna het omgevingsplan laten vaststellen.' En op pagina 13: 'Het onder 1 genoemde alternatief is omslachtig en politiek gezien wellicht niet uitvoerbaar'. In de mondelinge toelichting is ook aangegeven dat het waarschijnlijk meer dan een jaar kost om een nieuw Omgevingsplan voor het centrum van Burgum op te stellen. Vraag: Wat is de argumentatie van het College om het voorbereidingsbesluit nu te willen intrekken? En waarop wordt op dit punt afgeweken van het advies van SAOZ om het voorlopige besluit niet in te trekken? (Bijlage 5, bladzijde 13, laatste alinea.)	In alle drie opties die door de SAOZ zijn genoemd blijft de mogelijkheid bestaan dat een eigenaar van een pand een omgevingsvergunning indient die afwijkt van de doelstelling van de vastgestelde visie. Extra info m.b.t. huidig planologisch regime en problematiek uit te leggen vastgestelde visie (lees toekomstig planologisch regime) om e.e.a. nader te duiden. a. Nu geldt de bestemming 'Centrum' met de mogelijkheid om in de plint een woning te kunnen realiseren. Het parkeren ten behoeve van een nieuwe woning in de plint wordt afgewenteld op het openbaar gebied- geen eis dat dit op eigen terrein moet. Daarnaast heeft de gemeenteraad ook de wens uitgesproken om bepaalde panden als waardevol aan te wijzen en bouw en/of gebruiksmogelijkheden te beperken. Dit kan op grond van de huidige bestemming. b. In de centrumvisie is vastgelegd dat het wonen in de plint ongewenst is (m.u.v. maatwerk) om een aantrekkelijk kernwinkelgebied te waarborgen. Ook is in de Centrumvisie vastgelegd dat, wanneer toch meegewerkt wordt aan het realiseren van een woning, de parkeerbehoefte t.b.v. deze woning op eigen terrein moet plaatsvinden. (of anders de mogelijkheden te onderzoeken voor een parkeerfonds waaraan per parkeerplaats een storting wordt gedaan) c. Om deze specifieke punten van de uitvoering van de Centrumvisie ruimtelijk en juridisch vast te leggen moet een nieuw planologisch regime worden vastgesteld, een nieuw Omgevingsplan. Ook het

		aanwijzen van specifieke panden als waardevol kan in het Omgevingsplan worden opgenomen. d. Als uw gemeenteraad besluit om de huidige ruimtelijke mogelijkheden van een perceel in een nog voor te bereiden en op te stellen nieuw Omgevingsplan, dan kan de eigenaar een verzoek om nadeelcompensatie indienen. De gebruiks- en/of bouwmogelijkheden van zijn/haar eigendom zijn immers ingeperkt ten opzichte van de huidige bestemming. Hiervoor moet een planologische vergelijking worden gemaakt, oud – versus nieuw ruimtelijk beleid. e. Zoals onder punt d. aangegeven kan het op- en vaststellen van het nieuwe Omgevingsplan een mogelijkheid bieden om met succes een verzoek om nadeelcompensatie aan te vragen, tenzij een benuttingstermijn van minimaal een jaar wordt geboden. Antwoord op vraag 1. De SAOZ geeft aan het omslachtig is en mogelijk ongewenste gevolgen kan hebben. De mogelijkheden van de geldende bestemming kunnen immers weer volledig worden benut die feitelijk niet binnen de vastgestelde Centrumvisie passen. De Centrumvisie is echter geen juridisch ruimtelijk kader. Misschien is het goed om de verschillen tussen de 3 opties die door de SAOZ worden genoemd aan te geven. Bij 1. wordt het voorbereidingsbesluit z.s.m. ingetrokken; Bij 2. vervalt het voorbereidingsbesluit van rechtswege; Bij 3. wordt het voorbereidingsbesluit meteen gevolgd door een ontwerp-omgevingsplan zonder begunstigingstermijn. Bij optie 1 conform het voorstel van het college vervalt het voorbereidingsbesluit z.s.m. en start de benuttingstermijn
--	--	---

		ook z.s.m. Bij optie 2 gebeurt dit dus later en start de benuttingstermijn ook later. Bij optie 3 is er helemaal geen sprake van een benuttingstermijn. Het college kiest ervoor om de benuttingstermijn z.s.m. in te laten gaan omdat iedere aanvraag die nu wordt ingediend zolang het voorbereidingsbesluit nog van kracht is, direct moet worden geweigerd. Dit weigeringsbesluit is vatbaar voor (een verzoek op) nadeelcompensatie. In principe zou iedere eigenaar binnen het voorbereidingsbesluit nu een aanvraag omgevingsvergunning kunnen indienen die vervolgens geweigerd moet worden. 'Omslachtig' is o.i. niet de juiste benaming, maar is feitelijk bedoeld dat (nogmaals) wordt benadrukt dat er een planologische wijziging komt voor het gebied. Deze mededeling was overigens al eerder gedaan door de vaststelling en bekendmaking van de Centrumvisie en het vaststellen van het Voorbereidingsbesluit. Bij optie 2 start de benuttingstermijn later en is het risico dus nog aanwezig dat een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend terwijl het voorbereidingsbesluit nog van kracht is. Bij optie 3 is er helemaal geen sprake van een benuttingstermijn en kan iedere eigenaar die van mening is dat hij/zij beperkt wordt in de gebruiks- en/of bouwmogelijkheden van zijn/haar perceel een verzoek om nadeelcompensatie indienen en is de kans groter dat een dergelijk verzoek gehonoreerd moet worden. De kans op nadeelcompensatie wordt kleiner als er sprake is geweest op een ruime termijn van voorzienbaarheid (<i>had ik kunnen weten dat er een ander planologisch regime wordt voorgesteld, dit volgt uit vaststelling visie en voorbereidingsbesluit</i>) en er een benuttingstermijn wordt geboden van minimaal 1 jaar door aan te kondigen dat er daadwerkelijk gewijzigd planologisch beleid wordt voorbereid. Door alle belanghebbenden zoveel mogelijk bij het voorbereiden, opstellen van het nieuwe Omgevingsplan te
--	--	--

		betrekken (zoals nu ook al met de Himbo gebeurt) hopen we dat het aantal aanvragen omgevingsvergunning beperkt blijft en dat we met zijn allen een mooi centrum en kernwinkelgebied van Burgum kunnen realiseren.
	2. Waarom wordt het publiceren van de Centrumvisie Burgum niet gezien als een eerste aankondiging van een zich op termijn wijzigen van planologisch beleid?	Antwoord: Het publiceren van de vastgestelde Centrumvisie Burgum wordt ook gezien als de <u>eerste</u> aankondiging dat er op termijn wel eens beperkende ruimtelijke regels van toepassing kunnen worden als uitvoering aan de Centrumvisie wordt gegeven. De publicatie van de vastgestelde Centrumvisie kan daarom worden gezien van een termijn van voorzienbaarheid. Een dergelijke termijn is minimaal 3 jaar. De publicatie van de vastgestelde Centrumvisie geeft echter niet aan wanneer het nieuwe planologisch regime wordt voorbereid en/of opgesteld. Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit geeft meer expliciet aan dat er het planologisch regime op korte termijn zal worden gewijzigd. Onder de 'oude wet' de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kon de gemeenteraad 'als een dief in de nacht' een voorbereidingsbesluit vaststellen en dit direct laten volgen door een ontwerpbestemmingsplan. De eigenaar van een pand was dan niet meer in staat om voordat het nieuwe regime van toepassing was een aanvraag in te dienen. Er kon wel een aanvraag worden ingediend, maar deze moest worden aangehouden tenzij deze paste in het toekomstige planologisch regime. Onder de Omgevingswet is dit lastiger, omdat een aanvraag omgevingsvergunning terwijl er een voorbereidingsbesluit van toepassing is, deze moet worden geweigerd en er een benuttingstermijn moet worden geboden om de kans op nadeelcompensatie in te perken.
	3. Op basis van welke criteria wordt gesproken van 'disproportionele' kosten? Kan de raad inzicht krijgen in de bedragen en op basis van welke bronnen dit wordt berekend?	In bijlage 4 (risicoanalyse planschade) en bijlage 6 (nadere duiding) bij het raadsvoorstel worden indicatieve bedragen genoemd. Zo wordt in bijlage 6 een bedrag genoemd van minimaal 9 miljoen als de mogelijkheid voor het wonen in de plint wordt beperkt.

		BOPA: Tijdens het Iepen Poadium kwam de term BOPA meerdere keren voorbij. Een BuitenOmgevingsPlanActiviteit is een omgevingsvergunning die in afwijking van het geldend bestemmingsplan kan worden verleend. Onder de Wro was dit een afwijking van het bestemmingsplan. Onder de BOPA kan het college dus een omgevingsvergunning verlenen in strijd met de geldende bestemming. De geldende bestemming wijzigt niet met een BOPA. De verleende BOPA's moeten later wel in een Omgevingsplan worden opgenomen.
--	--	---