

Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1582318

Datum:
21 maart 2023

Portefeuillehouder:
P. Verkroost, M. Hegger

Domein / Team:
RUID / ONTW

Onderwerp:
Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied Binnenstad

Samenvatting:

Op 22 december 2022 is de Programma Binnenstad, visie en uitvoeringsprogramma, vastgesteld. Dit biedt een basis om met de binnenstad van Purmerend om te gaan.

Omdat er een aantal initiatieven bekend werd, waarbij het zou gaan om een functiewijziging van de gehele begane grond van "winkel" naar "wonen" in het kernwinkelgebied, is door de raad inmiddels twee keer een voorbereidingsbesluit genomen. Bij dergelijke functiewijzigingen wordt een aaneengesloten winkelgebied verbroken. Dit tast direct de regionaal verzorgende centrumfunctie van de Purmerendse binnenstad aan. Dergelijke initiatieven gaan derhalve gepaard met een ongewenste ruimtelijke impact; behoud van het kernwinkelgebied is essentieel. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit kan per direct worden voorkomen dat initiatieven - op grond van het vigerende bestemmingsplan - vergund (moeten) worden die een dusdanig ongewenste, ruimtelijke impact op het kernwinkelgebied hebben (voorbereidingsbescherming).

Het voorbereidingsbesluit vervalt na één jaar per 22 april a.s. Er is bij de vorige twee voorbereidingsbesluiten geanticipeerd op de komst van de Omgevingswet, maar de inwerkingtreding daarvan is beide keren uitgesteld tot na voornoemde datum en kan van een eventuele rechtswege verlenging o.g.v. die wet geen sprake zijn. Vandaar dat wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit van gelijke inhoud te nemen. Die initiatieven hebben vooralsnog niet geleid tot vergunningaanvragen die als gevolg van het voorbereidingsbesluit worden aangehouden, maar dit kan voor de komende tijd niet worden uitgesloten. Met een nieuw voorbereidingsbesluit kan voor een langere periode worden voorkomen dat eventuele vergunningaanvragen alsnog vergund moeten worden.

Dit is in lijn met het Programma Binnenstad.

Purmerend, 21 maart 2023

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Op 22 december 2022 heeft uw raad het Programma Binnenstad vastgesteld.

Hierin krijgt de binnenstad speciale aandacht als huiskamer van de stad en de regio. Een gebied waar een mix van functies zorgt voor een sfeervol, gastvrij en levendig centrum voor bewoners, bezoekers en toeristen. Een plek waar we als stad trots op zijn, waar we graag gebruik van maken en die essentieel is in de beeldvorming en aantrekkingskracht van de stad. In de uitvoering van de economische visie werken we met ondernemers, pandeigenaren en de culturele sector aan het behoud van een compact en kwalitatief kernwinkelgebied met een mix van wonen, werken, recreëren en verblijven daaromheen. Vanuit de visie werken we een vertaling uit naar een structurele aanpak oftewel de uitvoeringsagenda: een succesvolle transitie van de binnenstad valt of staat met de samenwerking in de 'gouden cirkel'. Het gaat om ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente tot en met bewoners, kunst, cultuur en maatschappelijke instellingen, die samen, elk vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, de handen uit de mouwen steken en tot actie overgaan.

Om de ambitie(s) uit het programma waar te kunnen maken, is het belangrijk dat er in het kernwinkelgebied geen ongewenste ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Het vigerende bestemmingsplan Binnenstad 2010 bevat ruime, intrinsiek flexibele, bestemmings- c.q. gebruiksregelingen. Deze regels zijn toegerust op het - vanuit planologisch oogpunt - zo optimaal mogelijk kunnen (laten) functioneren van ons stadscentrum. Veel van de (historiserende) nieuwbouwprojecten, die hebben bijgedragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zijn mede op grond hiervan gerealiseerd.

In de afgelopen jaren is sprake geweest van een aantal (ver)bouwinitiatieven - gesitueerd binnen het kernwinkelgebied - waarbij gedacht wordt aan een functiewijziging van de gehele begane grond van "winkel" naar "wonen". Met de functiewijziging van winkels naar woningen in het kernwinkelgebied wordt een aaneengesloten winkelgebied verbroken. Hiermee wordt de functie van de straat als winkelstraat minder evident en wordt de straat meer en meer door bezoekers gemeden. Dit leidt vaak weer tot nieuwe omzettingen en daarmee tot een volledige transformatie van een winkelstraat. Dit tast direct de regionaal verzorgende centrumfunctie van de Purmerendse binnenstad aan. Dergelijke initiatieven gaan derhalve gepaard met een ongewenste ruimtelijke impact; behoud van het kernwinkelgebied is essentieel.

Gemeente Purmerend voert daarom het gesprek met de individuele initiatiefnemers van dergelijke omzettingen om ze aan te sporen de winkelfunctie te behouden. Met een groep van pandeigenaren in de binnenstad is het belang van behoud van het kernwinkelgebied uitvoerig besproken en hierin wordt dit zonder meer gedragen. Met de aanstelling van de Programmamanager Binnenstad werken we aan transitie en herstel van de binnenstad, waarbij juist de samenwerking met pandeigenaren een essentieel onderdeel is. In een project dat provincie Noord-Holland uitvoert en waaraan Purmerend actief meewerkt, wordt het gericht transformeren van winkels naar woningen buiten het kernwinkelgebied gestimuleerd.

Hiernaast kan uiteraard sprake zijn van de inzet van de, publiekrechtelijke, kaderstellende bevoegdheid van de gemeente(raad). De raad van de voormalige gemeente Purmerend heeft vorig

GEHEIM

Registratienummer: 1582318

Onderwerp: Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied

jaar mei voor het kernwinkelgebied Binnenstad een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit vervalt per 22 april a.s. Derhalve wordt voorgesteld voor het gebied een nieuw voorbereidingsbesluit

te nemen. Hiermee ontstaat binnen het werkingsgebied van het besluit voor een langere periode een voorbereidingsbescherming. Hierbij is mede geanticipeerd op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op grond waarvan mogelijk een van rechtswege verlenging van het voorbereidingsbesluit sprake zal zijn.

Oplossingsrichtingen:

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verklaart u dat voor het op de verbeelding weergegeven gebied een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Door dit besluit ontstaat voor aanvragen om omgevingsvergunning een aanhoudingsplicht (art. 3.3. Wabo).

Tegengaan ongewenste bouw- en gebruiksactiviteiten

Gevolg van een aanhoudingsplicht is dat aanvragen ten behoeve van ontwikkelingen die gepaard gaan met een ongewenste ruimtelijke impact, worden tegengehouden. Immers, dergelijke aanvragen worden uiteindelijk aan het nieuwe bestemmingsplan (omgevingsplan) getoetst. Past het aangevraagde niet binnen dit nieuwe planologische regime, dan wordt de aangehouden omgevingsvergunning op dat moment formeel geweigerd.

Met het voorbereidingsbesluit ontstaat binnen het werkingsgebied van het besluit aldus per direct de mogelijkheid om zowel (ver)bouwactiviteiten, als (wijziging van) gebruiksfuncties met ongewenste impact te voorkomen.

Initiatieven die passend zijn bij de ambities kunnen doorgang (blijven) vinden

Voor (ver)bouwactiviteiten geldt dat ons college, op grond van art. 3.3 lid 3 Wabo, omgevingsvergunning kan verlenen, indien de bouwactiviteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Voor gebruiksactiviteiten geeft het voorbereidingsbesluit zelf hiervoor de regels. Bepaald is dat het wijzigen van het gebruik van gronden en/of gebouwen (bouwwerken) verboden is, en tevens dat ons college via een omgevingsvergunning van dit gebruiksverbod kan afwijken, mits niet in strijd met 'een goede ruimtelijke ordening' en met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Het nemen van dit voorbereidingsbesluit doet aldus niet af aan de mogelijkheden medewerking te (blijven) verlenen aan gewenste ontwikkelingen.

De Wro bepaalt dat een voorbereidingsbesluit geldt voor maximaal 1 jaar. Bij het voorbereidingsbesluit is een verbeelding opgenomen dat het gebied weergeeft dat wordt beschermd. Tegen het voorbereidingsbesluit staat geen zelfstandige bezwaar- of beroepsmogelijkheid open.

Vervallen geldend voorbereidingsbesluit

Aangezien er (nog) geen nieuw bestemmingsplan voor het kernwinkelgebied is vastgesteld, zal het geldende voorbereidingsbesluit per 22 april a.s. vervallen. Gevolg hiervan is dat dan de voorbereidingsbescherming vervalt. Ander gevolg is dat aangehouden vergunningaanvragen, hoewel die voldoen aan het geldende bestemmingsplan, maar inmiddels ongewenst zijn, toch verleend moeten worden. Vooralsnog hebben eerder genoemde (ver)bouwinitiatieven niet geleid tot vergunningaanvragen die als gevolg van het voorbereidingsbesluit worden aangehouden en die na vervallen van het thans geldende voorbereidingsbesluit alsnog verleend moeten worden, maar dat dit alsnog gebeurt, kan voor de komende tijd niet worden uitgesloten. Vandaar het voorstel een

GEHEIM

Registratienummer: 1582318

Onderwerp: Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied

nieuw voorbereidingsbesluit te nemen waardoor voor een langere periode voorbereidingsbescherming zal gelden.

Relatie tot Omgevingswet

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet - thans naar verwachting per

1 januari 2024 - ontstaat van rechtswege een 'nieuw' ruimtelijk-juridisch regime: het Tijdelijke Omgevingsplan. Op grond van het overgangsrecht (Invoeringswet), zullen - naast alle vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen - de op dat moment geldende voorbereidingsbesluiten hiervan ook onderdeel zijn. Daarbij kan mogelijk een verlenging (van 1,5 jaar) van de huidige geldingstermijn aan de orde zijn.

Meetbare doelstellingen:

Met het voorbereidingsbesluit wordt voorkomen dat initiatieven welke passen binnen het geldende bestemmingsplan Binnenstad 2010, maar (inmiddels) een ongewenste impact hebben op het optimaal (laten) functioneren van het kernwinkelgebied, nog langer vergund (moeten) worden. Het voorbereidingsbesluit draagt daarmee direct bij aan het stuiten van aantasting van het aaneengesloten kernwinkelgebied en daarmee aan de afbraak van een aantrekkelijk winkelmilieu. Dit is in lijn met het Programma Binnenstad.

Financiële consequenties:

Dit voorstel is tot stand gekomen binnen de uitvoering van acties voortkomende uit de economische visie en wordt binnen het budget van de economische visie onder Programma 2040 gedekt.

Er kunnen evenwel indirect financiële consequenties zijn verbonden aan het nemen van een voorbereidingsbesluit. De aanhouding van een besluit omtrent een ingediende aanvraag om omgevingsvergunning kan een schadeoorzaak zijn. De regeling voor tegemoetkoming van planschade in de zin van artikel 6.1 van de Wro is hierop van toepassing.

Communicatie:

Geheimhouding

In verband met het risico van het voortijdig bekend worden van het voorgenomen besluit wordt geheimhouding opgelegd. Zo kan voorkomen worden dat tussen het agenderen van het voorstel en de inwerkingtreding ervan eventueel aanvragen met een ongewenste ruimtelijke impact worden ingediend, waarop dan alsnog beslist moet worden.

Op grond van artikel 3.7 Wro wordt in het voorbereidingsbesluit bepaald op welke dag het in werking treedt. Voorgesteld wordt het besluit in werking te laten treden op de dag na het besluit van uw raad. De bekendmaking van het voorbereidingsbesluit vindt plaats door de publicatie van de kennisgeving over het besluit in de Staatscourant en in het Purmerends Nieuwsblad, op de website van de gemeente Purmerend en via www.ruimtelijkeplannen.nl. De geheimhouding eindigt op de dag van bekendmaking van het raadsbesluit.

Relatie met fusie:

Geen

Duurzaamheid:

N.v.t.

GEHEIM

Registratienummer: 1582318

Onderwerp: Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied

Monitoring/evaluatie:

De geldingsduur van een voorbereidingsbesluit is één jaar. Het geldende voorbereidingsbesluit vervalt per 22 april 2023. Het nieuw te nemen voorbereidingsbesluit treedt, indien dit wordt vastgesteld, in werking per 21 april 2023.

Op grond van de Invoeringswet Omgevingswet (overgangsrecht) kan van rechtswege een verlenging van deze geldingsduur aan de orde komen.

Voorstel:

Aan de raad voor te stellen een voorbereidingsbesluit voor het 'kernwinkelgebied' van de Binnenstad vast te stellen, begrensd overeenkomstig bijgevoegde verbeelding met kaartnummer G9155

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de secretaris de burgemeester,

Two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more stylized and cursive, while the one on the right is more legible and appears to be 'Hauke'.

Bijlage(n):

Tekening/verbeelding Voorbereidingsbesluit Kernwinkelgebied Binnenstad, kaartnr. G9155

GEHEIM

Registratienummer: 1582318

Onderwerp: Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023, registratienummer 1582318,

overwegende dat,

- de binnenstad van Purmerend en in het bijzonder het daarin gelegen kernwinkelgebied van grote maatschappelijke en economische waarde is;
- dat het belang voor de stad en de regio en de wens tot behoud van een compact en kwalitatief kernwinkelgebied het Programma Binnenstad is opgenomen;
- acties die leiden tot behoud van het kernwinkelgebied essentieel onderdeel zijn van de het Programma Binnenstad;
- het wenselijk is om te voorkomen dat in het kernwinkelgebied ongewenste ontwikkelingen en gebruiksvormen - waarbij het met name betreft het wijziging van de winkelfunctie op de gehele begane grond naar een woonfunctie - plaatsvinden;
- het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2010' een bestemmingsplan is met ruime, intrinsiek flexibele, bouw- en gebruiksmogelijkheden;
- op basis van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit kan worden genomen waarmee wordt aangegeven dat een nieuw planologisch regime wordt voorbereid;
- een voorbereidingsbesluit mogelijkheden biedt om ontwikkelingen met ongewenste ruimtelijke impact te voorkomen, omdat voor aanvragen om omgevingsvergunning een aanhoudingsplicht ontstaat;
- het tevens mogelijk is om aan een voorbereidingsbesluit een verbod op wijziging van gebruik te koppelen;

BESLUIT:

1. Een nieuw voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0439.VBKWGBS2022-va01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Gemeenschappelijke Basiskaart Nederland (GBKN) versie 06-04-2021, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende kaart (kaartnummer G9155);
2. Te bepalen dat het verboden is het bestaande gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied te wijzigen;
3. Te bepalen dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het onder 2 opgenomen verbod, mits de voorgenomen wijziging niet strijdig is met 'een goede ruimtelijke ordening' en met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan dat de basis vindt in de (ambities in de) Economische Visie Beemster + Purmerend;

GEHEIM

Registratienummer: 1582318

Onderwerp: Herhaling voorbereidingsbesluit kernwinkelgebied

4. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na het besluit van de raad;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 20 april 2023
de griffier, de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the griffier, consisting of a large loop followed by several smaller, fluid strokes.A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the voorzitter, featuring a series of connected, somewhat vertical strokes.