Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : G. Bruijniks
Zaakdossiernummer : **zk18.00339**
Documentnummer : **2021.20028**

Onderwerp	:	**Raadsvoorstel over het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op het project 'Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 123-127'.**
Beleidsprogramma	:	8. VHROSV

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

Inleiding
Op 10 juli 2018 besloot uw college in principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het terrein Prins Hendrikstraat 6 naar 6 starterswoningen en de herontwikkeling van de percelen Gasthuisstraat 125-127 naar 2 gezinswoningen (type twee-onder-een-kap).
Uw raad informeerden we op 15 december 2020 met een brief over het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens lag het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage vanaf 14 januari tot en met 24 februari 2021.
Deze fase gebruikten we om te achterhalen hoe omwonenden tegen de ontwikkeling aankijken. Gezien de inhoud van de inspraakreacties keken we in dit geval met de ontwikkelaar nog eens kritisch naar de plannen en pasten deze zo nodig aan. Deze aanpassingen worden nog voorgelegd aan het college voordat we gebruik maken van het coördinatiebesluit. Door tussentijds een coördinatiebesluit te nemen, verliezen we straks (als er besloten wordt over het ontwerp bestemmingsplan) geen onnodige tijd meer.

Coördinatieregeling
Het coördinatiebesluit is een formeel besluit met als doel om procedures te verkorten en duidelijker te maken. Zowel bestemmingsplan als alle benodigde omgevingsvergunningen liggen gelijktijdig ter inzage, zodat ook meteen een duidelijk beeld ontstaat van de uiteindelijke uitwerking (het bouwplan). Het besluit heeft geen effect op de inhoud van het projectbestemmingsplan of het bouwplan. Het verandert ook niets aan de bevoegdheden. Uw raad blijft het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en uw college blijft het bevoegde gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunningen.

Alle benodigde besluiten en vergunningen (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) leggen we gelijktijdig ter inzage en stellen deze open voor het indienen van zienswijzen. Dit betekent dat er direct beroepsgang tegen alle besluiten open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling).

Na het besluit van uw raad om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren leggen we het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning – na tussenkomst van uw college door de beantwoording van de inspraakreacties – ter inzage.

De coördinatieregeling doet zoals gezegd niets af aan de bestaande bevoegdheden van uw en uw college. Daarnaast verklaarde uw raad de coördinatieregeling eerder van toepassing op onder meer

de projecten “Woningbouwlocatie de Hil”, “Lidl Gasthuisstraat” het “AH-hotel” en “Kloosterstraat 40-42”.

Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het project “Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 123-127”.

Beoogd effect

Het meest geschikte instrument inzetten om het vergunningentraject en de bestemmingsplanprocedure zo efficiënt mogelijk te laten verlopen:
In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) staan de coördinatieregelingen voor gemeenten (art. 3.30 Wro), provincies (art. 3.33 Wro) en het Rijk (art. 3.35 Wro). Bij besluit of bij verordening kan uw raad bepalen wanneer een coördinatieregeling moet worden toegepast. Als uw raad geen verordening vaststelt, kan zij ook een afzonderlijk besluit nemen voor een project.

Voor een bouwproject kunnen we met de coördinatieregeling alle benodigde besluiten, zoals bestemmingsplannen en diverse ontheffingen en vergunningen, bundelen.

Argumenten

1.1 De coördinatieregeling levert tijdwinst op.
Doordat we alle totstandkomings- en vervolgprocedures coördineren, is er eenmaal gelegenheid tot het indienen van zienswijzen en staat direct beroep open bij de Afdeling. De afhandeling van beroepen tegen de besluiten gebeurt in één keer; in één uitspraak. De termijn voor de afhandeling door de Afdeling is 6 maanden in plaats van één jaar. Dit verkort de totale proceduretijd. In totaal kunnen we een procedurewinst van 1,5 tot 2 jaar boeken.

1.2 De coördinatieregeling maakt de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten beter zichtbaar.
Voor de aanvrager wordt het ook snel duidelijk welke vergunningen hij nodig heeft. Bovendien wordt het traject een stuk overzichtelijker, zowel voor de bevoegde organen, de belanghebbenden als voor de aanvrager doordat we de concrete uitwerking (omgevingsvergunning) gelijktijdig ter inzage leggen met het kader stellende (bestemmings)plan.

1.3 De coördinatieregeling borgt rechten van omwonenden beter.
Voordeel van de coördinatieregeling voor omwonenden is onder meer dat bij het in procedure gaan van het (project)bestemmingsplan ook direct duidelijk is hoe het bouwplan eruit ziet. Wanneer men na het indienen van zienswijzen ook beroep indient, volgt directe behandeling bij de Afdeling. Men hoeft zich dan slechts op één rechterlijke procedure te richten.

Kanttekeningen

1.1 Binnen zes weken dient op alle onderwerpen bezwaar te zijn aangetekend.
We moeten op tijd reageren op alle onderdelen en niet zoals regulier eerst op het bestemmingsplan en later op de omgevingsvergunning(en).

1.2 Indien de Afdeling één van de besluiten afkeurt gaan ook de andere besluiten onderuit.
Een bezwaar op een van de onderwerpen vertraagt eveneens de besluitvorming op de andere onderwerpen. Uw raad ontving van omwonenden op 24 februari 2021 (dagtekening 21 februari 2021) een brandbrief over het plan. Op dit moment behandelen we ook de ingekomen inspraakreacties op

het voorontwerpbestemmingsplan en kijken we of de ingekomen reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financieel

Nee, we sloten een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer af. Hierin staat dat de kosten voor dit project voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Voortgang

Als uw raad hiertoe besluit – en alle stukken voor de omgevingsvergunning gereed zijn – leggen we het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage.

Communicatie

Door het toepassen van de coördinatieregeling zit er meer tijd dan gemiddeld tussen het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor sturen we de indieners van een inspraakreactie een brief waarin we een update geven van het project en de procedure.

Bijlagen

-

Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 17 augustus 2021, nummer 2021.19770.

b e s l u i t :

1. De coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren voor het project “Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 123-127”.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 14 oktober 2021.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,