

Onderwerp

Coördinatiebesluit Mierloseweg 40

Beslispunten

1. Te besluiten om de gemeentelijke coördinatieregeling van paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op het project 'Mierloseweg 40', zodat de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning(en) (en eventuele andere te nemen besluiten voor het project) wordt gecoördineerd. Het project heeft betrekking op de realisatie van 40 (huur)appartementen over 4 verdiepingen plus een ondergrondse parkeerkelder, gelegen aan de Mierloseweg 40, kadastraal bekend als gemeente Geldrop sectie F 2261 zoals is weergegeven in bijlage I bij dit raadsvoorstel. Een en ander omdat deze ontwikkeling de verwezenlijking betreft van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Inleiding

Op 11 juli 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan Mierloseweg 40 vastgesteld. Op 31 mei 2023 is dit besluit door de Raad van State vernietigd. Over de reden waarop het bestemmingsplan is gesneuveld is aanvullend overleg geweest tussen de ontwikkelaar en de indiener van deze beroepsgronden. Tussen beide partijen is overeenstemming bereikt over de condities waaronder het plan toch doorgang kan vinden. Dit is aan de gemeente schriftelijk teruggekoppeld door de indiener van de beroepsgronden.

Vanwege het grote tekort aan woningen op de woningmarkt is het gewenst om snelheid te maken met de realisatie van het plan. De ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend tot toepassing van de coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro). Dit project draagt bij aan de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Om de coördinatieregeling toe te kunnen passen dient uw raad een coördinatiebesluit te nemen. Tegen een coördinatiebesluit kunnen geen rechtsmiddelen worden aangewend.

Eerdere besluitvorming

1. Vaststelling bestemmingsplan Mierloseweg 40, 11 juli 2022
2. Vaststelling Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022, 12 oktober 2022

Wat willen we bereiken

Het behalen van tijdwinst en het verschaffen van een duidelijke procedure.

De coördinatieregeling maakt de procedure overzichtelijk voor belanghebbenden, waaronder ook de initiatiefnemer. Dit omdat er sprake is van één voorbereidingsprocedure en omdat eventuele beroepen in één keer worden behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en iedereen heeft eerder duidelijkheid en zekerheid over de



zienswijzen/beroepen. Als men na het indienen van zienswijzen ook beroep instelt, volgt directe behandeling bij de Afdeling. Men hoeft zich dan slechts op één rechterlijke procedure te richten.

Concreet betekent dit voor het bouwplan Mierloseweg 40 dat de verschillende besluitvormingsprocedures gelijktijdig kunnen plaatsvinden, waardoor de projectontwikkelaar sneller en efficiënter aan de slag kan, zonder dat daarbij de zorgvuldigheid in het gedrang komt. Bezwaarmakers hebben daarbij nog steeds de kans om te reageren, zij het in één gecoördineerde procedure. Voorwaarde voor toepassing van deze regeling is dat het project dat gebruik maakt van deze regeling bijdraagt aan het verwezenlijken van het gemeentelijk beleid. Het bouwplan Mierloseweg 40 maakt onderdeel uit van de centrumimpuls Geldrop, deelgebied Bleekvelden en draagt bij aan de transformatie van het bedrijventerrein Bleekvelden naar woningbouw. Het bouwplan past binnen de Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 en is dus volledig in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Procedurele gevolgen van uw besluit:

Er geldt één vervangende procedure. Dit betekent dat:

- alle aanvragen zoveel mogelijk omstreeks een zelfde tijdstip worden ingediend;
- van alle te nemen besluiten (vergunningen, beschikkingen) eerst een ontwerp wordt opgesteld;
- de aanvragen en de ontwerpbesluiten gelijktijdig zes weken ter inzage worden gelegd;
- eenieder in die periode zienswijzen naar voren kan brengen;
- de besluiten gelijktijdig worden bekendgemaakt.
- Bij het indienen van een beroep de zaak direct wordt behandeld bij de Raad van State en niet eerst bij de rechtbank en/of de bezwarencommissie, dit levert aanzienlijke tijdswinst op.

Argumenten

1.1 Eén procedure

Concreet betekent dit voor het bouwplan Mierloseweg 40 dat de verschillende besluitvormingsprocedures gelijktijdig kunnen plaatsvinden, waardoor de projectontwikkelaar sneller en efficiënter aan de slag kan, zonder dat daarbij de zorgvuldigheid in het gedrang komt. Bezwaarmakers hebben daarbij nog steeds de kans om te reageren, zij het in één gecoördineerde procedure.

2.1 Tijdswinst bij bezwaar- en beroep

Over een groot aantal zaken die betrekking hebben op het bestemmingsplan heeft de Raad van State al geoordeeld dat deze door uw raad bij vaststelling van het bestemmingsplan goed zijn meegenomen. Het is echter denkbaar dat er opnieuw tegen het plan bezwaar gemaakt wordt en dat deze direct behandeld worden door de Raad van



State met tijdswinst tot gevolg. Doordat de coördinatieregeling wordt toegepast is er sneller duidelijkheid over de voor het project benodigde besluiten.

Kantttekeningen

1.1 Extra voorbereidingstijd

Met toepassen van de coördinatieregeling dient voor het bouwplan zowel het bestemmingsplan als omgevingsvergunning te worden voorbereid. Dit vergt normaliter extra voorbereidingstijd om beide zaken volledig uit te werken. Bij onderhavig plan is dit echter al gebeurd waardoor dit bij dit plan niet meer het geval is.

Wat gaan we daarvoor doen

Nadat uw Raad het besluit heeft genomen zullen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning verder worden voorbereid samen met de ontwikkelaar. Conform planning zal medio november het bestemmingsplan en de vergunning in ontwerp gepubliceerd worden.

Wat mag het kosten

Met het doorlopen van de coördinatieregeling zijn geen extra kosten verbonden. Ambtelijke kosten worden gedekt uit de leges, over de plankosten zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

Juridisch

- De gemeenteraad van Geldrop-Mierlo bepaalt of de coördinatieregeling wel of niet wordt toegepast.
- Tegen het raadsbesluit tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling kan geen bezwaar of beroep worden ingediend.
- Het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling leidt ertoe dat beroepen in één keer worden behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Duurzaamheid

In het bouwplan zijn contractuele afspraken gemaakt ten aanzien van de duurzaamheidsvereisten.

Burgerparticipatie

Door het doorlopen van de coördinatieregeling hebben belanghebbenden nog steeds de kans om een bezwaar in te dienen, zij het in één procedure. Tevens wordt dit coördinatiebesluit gepubliceerd in de Middenstandsbelangen en het gemeenteblad. Dat gebeurt vervolgens ook met de ontwerp besluiten en definitieve besluiten.



De coördinatieregeling leidt verder tot verruimde inspraakmogelijkheden voor derden, aangezien eenieder zijn zienswijze omtrent bijvoorbeeld de ontwerp-omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kenbaar kan maken.

In het kader van de vaststelling van de Ruimtelijke Visie Bleekvelden 2022 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Evaluatie

Nvt

Bijlagen:

Onderdeel van besluit:

1. Kadastrale uitdraai en bouwplan Mierloseweg 40
2. Verzoek Wijdland Onroerend Goed B.V.

Achtergrondinformatie:

3. Informatieblad gemeentelijke coördinatieregeling

Geldrop, 19 september 2023

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.G.J. van Bree
burgemeester