

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 januari 2021
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Toepassen coördinatieregeling paragraaf 3.6.1 Wro voor De Hoge Wal 17, Heesch
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 1 december 2020

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 6 patiowoningen te bouwen op de locatie De Hoge Wal 17 in Heesch. Het college heeft principemedewerking verleend aan het initiatief in juni 2018. Initiatiefnemer wil bij het uitwerken van zijn plannen gebruik maken van de coördinatieregeling en heeft daartoe een verzoek ingediend. Dit is mogelijk op basis van paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening. Het is een bevoegdheid van uw raad om hierover te besluiten.



Vooruitlopend op de procedure dient u een besluit te nemen om deze regeling van toepassing te verklaren. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk tegen dit besluit. Daarnaast betreft dit alleen de te voeren procedure, het is nog geen inhoudelijke beoordeling.

Voorstel

De gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de voor "De Hoge Wal



17, Heesch" benodigde besluiten, te weten het bestemmingsplan (afdeling 3.1 Wro) en de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (art 2.1, eerste lid, onder a Wabo).

Argumenten

1.1 De coördinatieregeling biedt meer inzicht in het te realiseren plan

Bij toepassing van de coördinatieregeling is direct duidelijk voor bijvoorbeeld omwonenden hoe het bouwplan dat met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt er uit ziet. In het bestemmingsplan ziet men de ruimtelijke kaders, in de omgevingsvergunning de concrete invulling daarvan.

1.2 Een gecoördineerde procedure zorgt voor snellere realisatie van de plannen

De gemeenteraad kan besluiten om de procedures voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning activiteit bouwen te combineren. Hierdoor kan een initiatiefnemer sneller beginnen met bouwen van het initiatief. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities om snellere realisatie van plannen van initiatiefnemers. Toepassing van deze coördinatieregeling zorgt voor een tijdswinst van circa 6 maanden voor initiatiefnemer.

De tijdswinst bij toepassing van de coördinatieregeling is te behalen ten aanzien van de omgevingsvergunning. Normaal gesproken wordt een omgevingsvergunning om te bouwen pas aangevraagd en verleend op het moment dat het bestemmingsplan in werking is getreden. De omgevingsvergunning volgt dus na het bestemmingsplan. Bij de coördinatieregeling worden zowel bestemmingsplan als omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure gebracht en wordt daar ook gelijktijdig over besloten. De gecoördineerde besluiten treden dan ook gelijktijdig in werking.

Daarnaast geldt dat bij de reguliere aanpak naast de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan, vervolgens ook nog bezwaar, beroep (rechtbank) en hoger beroep (Raad van State) aangetekend kan worden tegen de verleende omgevingsvergunning. Dat kan zo maar een traject van 2 jaar betekenen. Bij het toepassen van de coördinatieregeling is er één gezamenlijke beroepsgang tegen zowel bestemmingsplan als omgevingsvergunning bij de Raad van State.

1.3 Belanghebbenden hoeven zich slechts op één procedure te richten

Voor bestemmingsplan en omgevingsvergunning is sprake van één voorbereidingsprocedure en één rechtsgang. Belanghebbenden hoeven zich slechts op één procedure te richten. Bovendien is er, indien beroep wordt ingesteld, sneller sprake van duidelijkheid voor belanghebbenden doordat bij één instantie (Raad van State) beroep ingesteld wordt en ook in eens uitspraak wordt gedaan op alle gecoördineerde besluiten.

1.4 Het gaat hier om 1 initiatiefnemer

Doordat het gaat om 1 initiatiefnemer die patiowoningen wil bouwen, is afstemming tussen wensen uit de omgevingsvergunning en afstemming op het bestemmingsplan beter te realiseren dan bij voorbeeld bij meerdere initiatiefnemers met verschillende wensen.

Risico's

De procedure van de coördinatieregeling vraagt om zorgvuldige afstemming tussen initiatiefnemer en gemeente. De stukken behorende bij de omgevingsvergunning moeten niet tegenstrijdig zijn met de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan en alles moet volledig uitgewerkt zijn bij start van de ruimtelijke procedure. Het traject tot aan de start van de ruimtelijke procedure is dus intensiever. Omdat het gaat om een project dat niet in het huidige bestemmingsplan past is er bijvoorbeeld geen gevaar voor het van rechtswege ontstaan van een vergunning.

Omdat bij het bestemmingsplan meteen een omgevingsvergunning aanwezig moet zijn, maken de initiatiefnemers meer kosten voor het uitwerken van hun plannen voordat het zeker is dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Dit is een financiële reden dat weinig initiatiefnemers kiezen voor het toepassen van de coördinatieregeling. Het is echter een risico dat de initiatiefnemer nu bereid is te nemen.

Kosten en dekking

N.v.t.

Vervolg

Na interne toetsing van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning wordt het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning gelijktijdig ter inzage gelegd en bekend gemaakt. De voorbereiding hiervan is een bevoegdheid van ons college. De gemeenteraad blijft bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen en de zienswijzen zijn beantwoord. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan ons college de omgevingsvergunning verlenen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden de beide gecoördineerde besluiten gelijktijdig bekend gemaakt en geldt één gezamenlijke beroepstermijn.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Raadsbesluit Toepassen coördinatieregeling paragraaf 3.6.1 Wro voor De Hoge Wal 17, Heesch
- Verzoek initiatiefnemer (V/1504687)

Burgemeester en wethouders,


Peggy Hurkmans
secretaris


Marieke Moorman
burgemeester