Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	05 juli 2022
Afdeling	:	Beleid en Ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Coördinatiebesluit Burgemeester Magneestraat 57
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

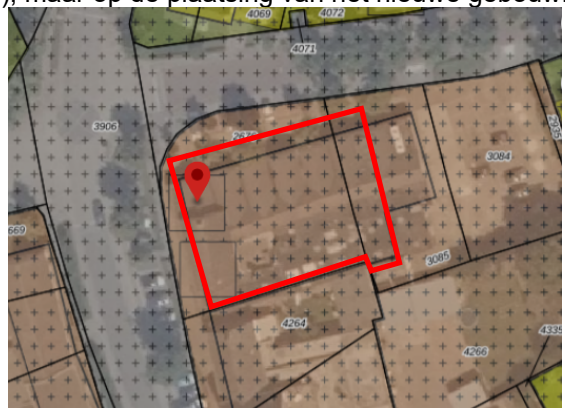
Samenvatting

De eigenaar van supermarkt Aldi aan de Burgemeester Magneestraat 57 wil het pand slopen en daarna een nieuw gebouw realiseren. Daarvoor moet het bestemmingsplan worden aangepast en moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. De eigenaar heeft gevraagd om de procedure voor zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning gelijktijdig te doorlopen. Dat kan, als de gemeenteraad daartoe besluit. Dit voorstel gaat nadrukkelijk niet over de inhoud van de plannen, alleen over de procedure.

Inleiding

Bij besluit van 6 april 2021 besloot het college om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan Aldi Vastgoed BV voor sloop en vervolgens nieuwbouw van een supermarkt aan de Burgemeester Magneestraat 57. Deze medewerking is nodig omdat voor de plannen een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit heeft geen betrekking op het oppervlak van de supermarkt (conform ons centrumbeleid werken we niet mee aan uitbreiding van detailhandelsoppervlak buiten het kernwinkelgebied), maar op de plaatsing van het nieuwe gebouw.

Figuur 1 Bouwvlak gelden bestemmingsplan



Figuur 2 Geprojecteerde nieuwe bebouwing met gelijkblijvend oppervlak, maar gedeeltelijk buiten het bouwvlak

Bij brief van 5 mei 2022 heeft Aldi Vastgoed BV aan de gemeente verzocht om toepassing van de zogenaamde coördinatieregeling, waarbij de voorbereiding van zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning in één procedure wordt doorlopen. De gemeenteraad is het bevoegde orgaan om hierop een besluit te nemen.

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Voorstel
De coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening voor de sloop en nieuwbouw van een supermarkt aan de Burgmeester Magneestraat 57 te Bergeijk toe te passen op:
1. het bestemmingsplan 'Burgemeester Magneestraat 57, Bergeijk';
2. de omgevingsvergunning voor het bouwen van een supermarkt aan de Burgemeester Magneestraat 57.

Beoogd effect
Een goede afstemming tussen beleidsvorming en uiteindelijke vergunningverlening en versnelling van de procedure.

Argumenten
1.1 De coördinatieregeling maakt het mogelijk om procedures die nodig zijn voor de realisatie gezamenlijk te doorlopen.
Om de coördinatieregeling te kunnen toepassen moet de gemeenteraad eerst een 'coördinatiebesluit' nemen, waarin de besluiten worden aangewezen waarop de coördinatieregeling van toepassing is. Het coördinatiebesluit gaat alleen over de gelijktijdige voorbereiding van (en de latere bekendmaking van de besluiten over) het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De besluiten worden afzonderlijk voorbereid en genomen, maar ze worden gezamenlijk als ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de inzagetermijn van de ontwerpbesluiten kunnen in één keer zienswijzen worden ingediend, zowel over het ontwerp-bestemmingsplan als over de ontwerp-omgevingsvergunning. Tegen de gecoördineerde besluiten staat rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. De beroepen tegen de gecoördineerde besluiten worden in één procedure afgehandeld.

1.2 Coördinatie door het college verandert niet de beslissingsbevoegdheid van de onder de coördinatie vallende besluiten.
De bevoegde bestuursorganen blijven het aangewezen bevoegd gezag om de benodigde besluiten te nemen. Het college heeft uitsluitend een coördinerende taak ten aanzien van de procedure. De gemeenteraad blijft bevoegd om te besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierna neemt het college een besluit over de aangevraagde omgevingsvergunning. Daarna worden beide besluiten gelijktijdig bekendgemaakt en start de beroepsperiode.

1.3 Coördinatie van procedures biedt transparantie en duidelijkheid in het proces.
Gecoördineerde afhandeling van de benodigde besluiten voor één project vergroot de transparantie aan de inwoner en dringt procedures in tijd en omvang terug. De transparantie wordt vergroot doordat de samenhang tussen de besluiten zichtbaar wordt. Een kaderstellend bestemmingsplan wordt direct vertaald in een concreet bouwplan. Daarmee is de samenhang tussen de besluiten maximaal zichtbaar en wordt de door de wet beoogde vereenvoudiging van procedures bewerkstelligd. Hiermee kan de dienstverlening aan de vergunningaanvrager geoptimaliseerd worden.

1.4 Gecoördineerde besluitvorming leidt tot een procesversnelling.
Het motief om voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning een coördinatiebesluit te nemen, heeft ook te maken met de tijdwinst die hiermee gehaald kan worden. Deze tijdswinst is vooral te halen in de proceduretijd voor de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan bij een reguliere (niet gecoördineerde) aanpak pas verleend worden nadat het bestemmingsplan in werking is getreden of onherroepelijk is geworden. Wanneer een bezwaar, beroep en hoger beroep wordt ingediend tegen de omgevingsvergunning, kan de proceduretijd voor de omgevingsvergunning jaren oplopen. Wanneer de omgevingsvergunning in de coördinatieregeling meeloopt met het bestemmingsplan, dan geldt hiervoor dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Dat wil zeggen: de beide procedures starten gelijktijdig en er staat direct beroep open bij de Raad van State.

Kanttekeningen
1.1 Een gecoördineerde procedure betekent ook dat de initiatiefnemer meer risicodragend moet investeren in de opstellen van de stukken benodigd voor het indienen van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning.

Doordat niet de uitkomsten van besluitvorming over het bestemmingsplan wordt afgewacht, moet de initiatiefnemer eerder en risicovoller investeren in het aanvragen van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. De initiatiefnemer heeft zelf verzocht om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren en is bereid dit verhoogde risico te dragen.

Financiën
De (plan-)kosten die met de bestemmingsplanprocedure samenhangen zijn met het aangaan van een anterieure overeenkomst naar de initiatiefnemer verlegd. De legesverordening is van toepassing op de procedure voor de omgevingsvergunning. Voor het gecoördineerd voorbereiden worden geen extra kosten in rekening gebracht.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
Na vaststelling door de gemeenteraad zal de coördinatieregeling volgens de reguliere kanalen bekend worden gemaakt. Bezwaar/beroep tegen de vaststelling van dit besluit is niet mogelijk.

Uitvoering
Naar verwachting kan in het najaar 2022 een bestemmingsplan gelijktijdig met een ontwerp-beschikking op de aan te vragen omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Besluitvorming (op het bestemmingsplan door de gemeenteraad en op de omgevingsvergunning door het college) is te verwachten in het tweede kwartaal van 2023.

Bijlagen
- Verzoek toepassing coördinatieregeling Aldi Vastgoed BV

Advies Raadscommissie
De commissie GZ heeft in haar vergadering d.d. 14 juni 2022 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 05 juli 2022 als hamerstuk/bespreekstuk.

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

H.A.J. Loos	A. Callewaert – de Groot
Secretaris	Burgemeester