Registratienummer: **1513200**

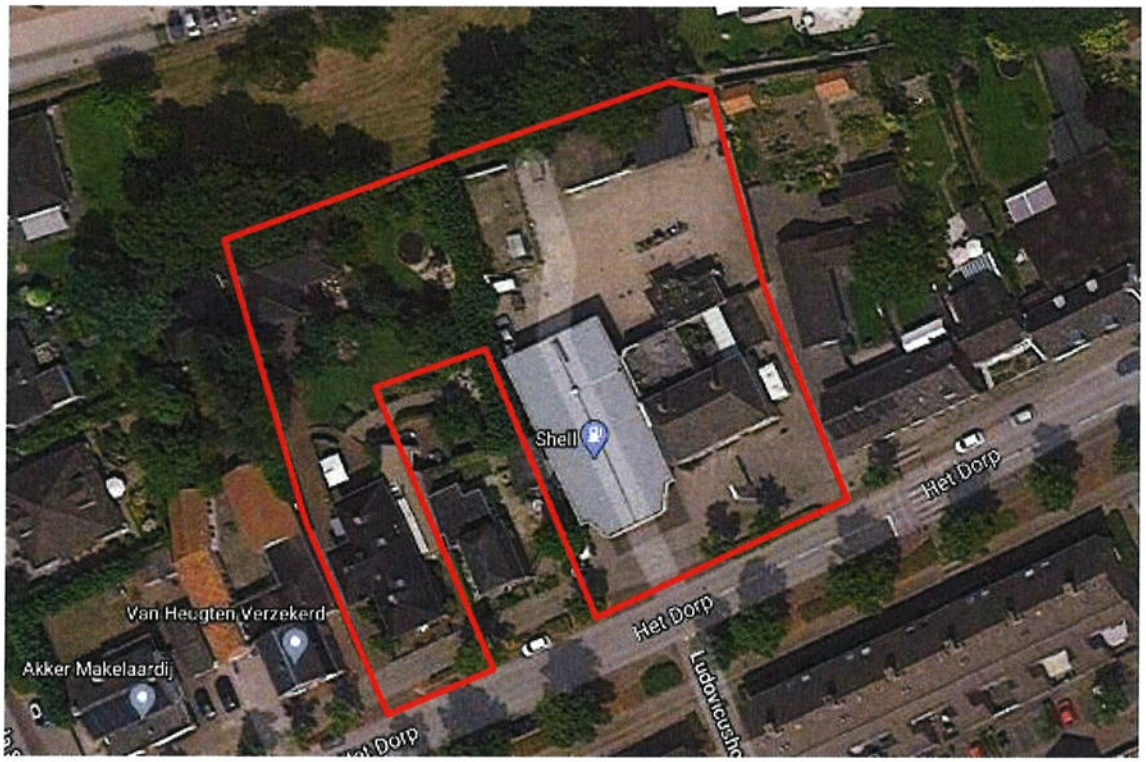
Raadsvoorstel

Datum vergadering:	28 januari 2021
Agendapunt:	12
Onderwerp:	Toepassen coördinatieregeling paragraaf 3.6.1 Wro voor 't Dorp 116, 118, 122, Heesch
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, 1 december 2020

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om 27 appartementen te bouwen op de locatie 't Dorp 116-118 in Heesch. Hiervoor wordt een deel van de achtertuin van 't Dorp 122 benut, daarom maakt ook deze locatie onderdeel uit van dit project. Op dit moment is op deze locatie een tankstation met LPG gevestigd. Het college heeft principemedewerking verleend aan het initiatief in juni 2018 en na verdere uitwerking van de plannen opnieuw principemedewerking verleend in juni 2020. 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 "'Dorp 116, 118,

122, 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 direct inzicht in het te realiseren plan

Het is bij dit dossier bekend dat er al op voorhand veel bezwaren zijn geuit tegen dit plan. Meerdere omwonenden hebben per brief hun bezwaren kenbaar gemaakt. Hoewel het met dit voorstel alleen gaat over de te voeren procedure en nog niet over de inhoudelijke beoordeling van het dossier, wordt met het toepassen van de coördinatieregeling al wel rekening gehouden met een deel van de inhoud van de zienswijzen. Meerdere omwonenden hebben aangegeven zich af te vragen hoe bijvoorbeeld de situering van raampartijen of balkons ten opzichte van hun percelen zal zijn. Bij toepassing van de coördinatieregeling is direct duidelijk hoe het bouwplan dat met het nieuwe bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt er uit ziet. Zonder coördinatie wordt dat pas duidelijk nadat de bestemmingsplanprocedure is gevoerd. Wij zijn van mening dat hiermee recht wordt gedaan aan de gevoeligheid van het initiatief in de omgeving.

1.2 In het voorbereidingstraject is nog steeds alle ruimte voor een volledige belangenafweging

Zoals onder het vorige argument aangegeven gaat het met dit voorstel om de wijze waarop de procedure gevoerd gaat worden, nog niet om een inhoudelijke beoordeling van de plannen. In het voorbereidingstraject om te komen tot de ruimtelijke procedure is zoals altijd alle ruimte om recht te doen aan alle belangen bij de ruimtelijke beoordeling. In die beoordeling hebben wij oog voor de context en de gevoeligheid van het initiatief in de omgeving.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Het gaat hier om 1 initiatiefnemer
Doordat het gaat om 1 initiatiefnemer die appartementen 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 't Dorp 116, 118, 122, Heesch (V/1515131)
- Verzoek initiatiefnemer (V/1509499)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Marieke Moorman
burgemeester