

Documentnummer : CM20.0687 / ZM20.00756
Raadsvergadering d.d. : 16 september 2020
Raadscommissie : Commissie Grondgebied
Commissie d.d. : 9 september 2020
Programma : Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Onderwerp : Coördinatieregeling Middelweg 98-100 Molenhoek
Portefeuillehouder : Wethouder G.J.M. Wienhoven
Bijlagen : 1. Raadsbesluit

Samenvatting

De eigenaar van de gronden aan de Middelweg 98-100 te Molenhoek is voornemens om een de bestaande opstallen en terreinen te slopen en hier vervolgens twee appartementengebouwen van elk 16 appartementen te realiseren: 16 sociale huurwoningen en 16 koopappartementen. Het betreft specifiek de gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummers 5939, 6055 en 6056 met een oppervlakte van respectievelijk 280 m², 597 m² en 3.033 m².



Concept situatieschets

Om het plan te realiseren is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is er voor de bouw van panden een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Ook dient er een uitrit te worden aangelegd en moet de aanwezige bebouwing worden gesloopt.

Gezien de impact van deze ontwikkeling biedt het gebruik van de coördinatieregeling veel voordelen. Zowel de gemeenteraad als belanghebbenden kunnen de voorgenomen ontwikkeling in zijn geheel beoordelen. Vanwege de inspanning die initiatiefnemer aan de voorkant van het proces dient te

nemen is dit voorstel in samenspraak met de initiatiefnemer opgesteld. Deze coördinatieregeling wordt mogelijk gemaakt in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan en omgevingsvergunningen doorlopen dan gelijktijdig één procedure. Dit kan alleen als de raad vooraf besluit de coördinatieprocedure van toepassing te verklaren.

Voorstel om te besluiten

1. In te stemmen met de toepassing van de coördinatieregeling voor de ruimtelijke procedure voor de locatie Middelweg 98-100 te Molenhoek.

Geachte leden van de raad,

Inleiding / Aanleiding

Om een woonbestemming aan de Middelweg 98-100 Molenhoek toe te voegen waarbinnen 32 appartementen in twee bouwblokken mogen worden gerealiseerd (16 koop-, 16 sociale huurwoningen), dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd en omgevingsvergunningen te worden aangevraagd. De verschillende procedures worden doorgaans gefaseerd en in beschreven volgorde uitgevoerd. Als een bouwplan niet past binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan, wordt eerst het bestemmingsplan in procedure gebracht. Wanneer het bestemmingsplan in werking is getreden wordt vervolgens de procedure voor de omgevingsvergunning(en) doorlopen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt een mogelijkheid om voornoemde procedures gecoördineerd in procedure te brengen. Concreet betekent dit dat verschillende besluitvormingsprocedures, formele stappen en rechtsbescherming onder één procedure worden gebracht. Belanghebbenden kunnen hierdoor integraal (volledig) kennisnemen van het plan, hiertegen hun eventuele zienswijze kenbaar maken en uw raad en het college buigen zich gelijktijdig over respectievelijk het bestemmingsplan en (omgevings)vergunningen.

Op de voorbereiding van de besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4. Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De Wro bevat daarnaast enkele aanvullende bepalingen voor de coördinatieprocedure. Deze gecoördineerde besluiten worden in het rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State als één besluit aangemerkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak doen.

Probleemstelling / centrale vraag (wat willen we bereiken)

Graag vragen wij de raad om in te stemmen met een eenmalige coördinatieregeling voor de benodigde procedures voor de ontwikkeling van een woonvoorziening, in de vorm van twee appartementencomplexen, aan de Middelweg 98-100 te Molenhoek.

Oplossingsrichtingen

De toepassing van de coördinatieregeling is een bevoegdheid van de raad

Op grond van artikel 3.30 Wro is de gemeenteraad bevoegd projecten aan te wijzen waar een coördinatieregeling van toepassing is. Het gevraagde besluit ziet op het coördineren van de procedures voor de verschillende besluiten. De beslissingsbevoegdheid verandert daarmee niet. Ook wordt er nog niets over de inhoud besloten. Dit gebeurt pas bij de beslissing op de gecoördineerde besluiten. De uiteindelijke beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan blijft bij de gemeenteraad berusten.

Procedure overzichtelijker

Met toepassing van de coördinatieregeling kunnen procedures op elkaar worden afgestemd en kan het gehele proces worden versneld. De procedure wordt overzichtelijker doordat er maar één traject is waarbinnen men hoeft te reageren. Omdat ook de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage ligt, is al bij het ontwerpbestemmingsplan duidelijk hoe het bouwplan er uit gaat zien. Alle partijen hebben sneller duidelijkheid over de uitkomst, omdat een definitieve uitspraak van het hoogste rechtsorgaan eerder aan de orde is.

Alle benodigde vergunningsonderdelen en procedures voor een project worden met toepassing van de coördinatieregeling integraal afgewogen. Het apart behandelen betekent dat voor elk onderdeel van het traject een afweging wordt gemaakt en voor rechtsbescherming ook telkens een aparte reacties moet worden geformuleerd en ingediend. Dat betekent ook dat de kosten voor het inschakelen van rechtsbescherming bij meerdere procedures fors hoger zullen liggen.

Sneller een onherroepelijk besluit

Door de coördinatieprocedure toe te passen zal er sneller een onherroepelijk besluit zijn over de plannen. Dit heeft voordelen voor de initiatiefnemer, maar ook voor overige belanghebbenden en is daarom wenselijk. Zonder coördinatie kan een omgevingsvergunning pas worden verleend na het van kracht worden van het bestemmingsplan. Met coördinatie wordt de vergunning verleend op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

Ten tweede is er direct beroep mogelijk tegen alle besluiten bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroep tegen de verschillende besluiten wordt gezamenlijk in één procedure behandeld en leidt tot één uitspraak. Hierdoor wordt één rechtsgang, namelijk van de rechtbank in geval van een beroep tegen de omgevingsvergunning, vermeden. Aanvrager en belanghebbenden hebben sneller duidelijkheid. Snelle duidelijkheid omtrent de mogelijkheden van realisatie van dit project is gewenst. In het project is voorzien in betaalbare woningen waaraan in de gemeente een duidelijk tekort is.

Het project past binnen het beleid

Het gaat om een ontwikkeling die past binnen het regionale en gemeentelijke woonbeleid. De locatie is reeds in het woningbouwcontingent opgenomen. Daarnaast is er sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en wordt de mogelijkheid om een (nieuw) bedrijf te realiseren in een woonwijk wegbestemd. De tekeningen zijn reeds voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit die positief heeft geadviseerd.

Financiële beoordeling mogelijk

Door het gebruik van de coördinatieregeling bestaat de mogelijkheid om de omgevingsvergunning financieel te laten beoordelen op de wijze van financiering en betrokken investerende partijen.

Kanttekeningen

Omdat de diverse besluiten in een beroepsprocedure in één keer aan de rechter worden voorgelegd en als één besluit worden aangemerkt, heeft vernietiging van één besluit ook gevolgen voor de andere besluiten. Vernietiging kan er dan toe leiden dat het gehele project stil komt te liggen. Daarnaast is er minder mogelijkheid om te procederen, omdat er één rechtsgang ontbreekt.

Afweging en conclusie (wat gaan we daarvoor doen)

Gezien het omvangrijke project, de verschillende procedures en trajecten en de vele werkzaamheden en termijn die benodigd zijn voor de terinzagelegging van de stukken stellen wij voor om in te stemmen met een coördinatieregeling voor specifiek het initiatief "Middelweg 98-100 Molenhoek".

Juridische aspecten

Tegen het coördinatiebesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wel kan dit besluit in het kader van de exceptieve toetsing aan de rechter worden voorgelegd, dit betekent dat dit aan de orde gesteld kan worden bij een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan en de overige vergunningen.

Aan het coördinatiebesluit kleven op zich geen financiële gevolgen. De gemeentelijke plankosten voor het bestemmingsplan worden verhaald op de ontwikkelaar middels een anterieure overeenkomst. Over de omgevingsvergunning worden leges geheven conform de legesverordening van onze gemeente.

Duurzaamheidsaspecten

Het te nemen besluit zorgt niet voor veranderingen in het kader van duurzaamheid. Op het onderwerp duurzaamheid zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure worden ingegaan.

Participatie aspecten

Er heeft nauw overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de gemeente om de locatie een zo optimaal mogelijke kwaliteitsimpuls te geven. In samenspraak is ook besloten om voor dit traject de gemeenteraad te vragen om de coördinatieregeling toe te passen.

De initiatiefnemer is in contact geweest met twintig huishoudens die in de directe omgeving woonachtig zijn en heeft ze middels een individuele afspraak op de hoogte gebracht van het initiatief. Een en ander zal worden toegelicht tijdens de bestemmingsplanprocedure.

Uitvoering / Planning / Communicatie

Het besluit om de coördinatieregeling toe te passen moet worden bekendgemaakt. Dit gebeurt in de Ter Sprake en in de Staatscourant. Daarbij wordt aangegeven dat tegen het besluit geen rechtsmiddelen open staan. Bij de terinzagelegging van de ontwerpstukken zal aangegeven worden dat het een gecoördineerde procedure betreft.

Na een positief raadsbesluit kunnen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpvergunningen door het college ter inzage worden gelegd.

Mook 25 augustus 2020,

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De secretaris,
J.M.G. Smits - de Kinkelder

De burgemeester,
mr. drs. W. Gradisen