

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 juni 2023
Voorstelnummer	D633860
Datum raadsvoorstel	11 mei 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Commissie
Datum commissie	5 juni 2023
Soort agendering	Advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Rico Hofman
Datum B&W besluit	23 mei 2023
Bijlagen:	

Onderwerp : Toepassen coördinatie regeling ontwikkeling Ambachtsweg 60-64 te Heiloo

Voorgesteld besluit

1. De coördinatie regeling, artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen ten behoeve van het (her)bouwplan Ambachtsweg 60-64 in Heiloo, kadastraal bekend onder HLO00D4239, waarbij het bouwplan voorziet in een appartementengebouw met totaal 15 appartementen, waarvan 6 in de sociale categorie;
2. De voornoemde locatie overeenkomstig artikel 3.30, lid 1 Wro aan te wijzen als een geval waarin de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:
 - De vaststelling van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro;
 - het verlenen van een omgevingsvergunning ex. artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bouwwerk;
3. Het coördinatiebesluit te publiceren in het Gemeenteblad, waarna het in werking treedt op de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Geheimhouding

☐ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Voor de realisatie van een appartementencomplex op de locatie Ambachtsweg 60-64 in Heiloo, zijn diverse toestemmingen en vergunningen nodig. Initiatiefnemer heeft de gemeente Heiloo verzocht om toepassing van de coördinatieregeling.

De Wet ruimtelijke ordening geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om een gecoördineerde voorbereiding van de verschillende te nemen besluiten te bewerkstelligen. Het gaat hierbij niet om een procedurele integratie maar om een bundeling van verschillende procedures waarbij het aanbrengen van een fasering mogelijk is. De coördinatieregeling houdt in dat de ontwerpbesluiten (in dit geval ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning) gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Het gelijktijdig ter inzage leggen geldt uiteindelijk ook voor de definitieve besluiten. Voor beide besluiten is het dan mogelijk om rechtstreeks beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het voordeel van deze gecoördineerde regeling is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na inwerking treden gelijk 'bruikbaar' zijn. Zonder toepassen van de coördinatieregeling moet eerst een bestemmingsplan inwerking treden (doorlooptijd ca. 9 -12 maanden) en daarna moet de procedure omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen behandeld worden (doorlooptijd 8 weken + eventuele verlenging van 6 weken). Bij toepassing van de coördinatieregeling doorloopt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan, hierdoor is er sprake van procedurele tijdswinst. De maximale doorlooptijd voor beide besluiten is de proceduredtijd die, op grond van de Wro en Awb, gelijk is aan de proceduredtijd voor het bestemmingsplan.

De coördinatie mag, afhankelijk van het aantal benodigde besluiten gefaseerd plaatsvinden, niet alles hoeft tegelijk te worden aangevraagd.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt tezamen met de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) en Algemene wet bestuursrecht (Awb) het kader voor toepassen van de coördinatieregeling. In artikel 3.30 Wro is bepaald dat de gemeenteraad gevallen of categorieën van gevallen kan aanwijzen, waarin de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat:

- de voorbereiding en bekenmaking van nader aan te duiden, op aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten wordt gecoördineerd;
- de voorbereiding en bekendmaking van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van besluiten als bedoeld onder c.

Op deze voorbereiding en bekendmaking is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uniforme openbare voorbereidingsprocedure). De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Tegen de uiteindelijke besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak dient in geval van beroep, uiterlijk na zes maanden van indienen van een verweerschrift, uitspraak te doen. Bij procedures zonder toepassen coördinatieregeling is voornoemde termijn 12 maanden.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

GTP Vastgoedontwikkeling B.V. heeft het voornemen om het eerder vergunde appartementencomplex opnieuw op te bouwen omdat er na een bouwstop geen gebruik meer kan worden gemaakt van de reeds verleende vergunning conform de reguliere voorbereidingsprocedure. Het betreft hetzelfde programma, ditmaal met de procedure voor sloop/nieuwbouw doormiddel van een (postzegel)plan. Het gaat om 15 koopappartementen waarvan in de 6 sociale categorie. Met de nieuwbouw wordt het juiste planologische regime gebruikt en kan er een toekomstbestendig woongebouw worden gerealiseerd met kwalitatieve en duurzame appartementen. Hierbij bestaat het bouwplan in zijn geheel uit 3 bouwlagen.

Om ervoor te zorgen dat er niet twee afzonderlijke procedures worden doorlopen, waarbij voor iedere procedure afzonderlijk respectievelijk zienswijzen en beroep (bestemmingsplan) dan wel bezwaar en beroep en hoger beroep (omgevingsvergunning) mogelijk is, wordt voorgesteld om beide besluiten gelijktijdig te nemen en hiervoor gebruik te maken van de coördinatieregeling. De grondslag hiervoor is te vinden in artikel 3.30 Wro. Met toepassing van de coördinatieregeling zijn verschillende procedures gezamenlijk te doorlopen. Dit zorgt niet alleen voor helderheid voor zowel initiatiefnemer, belanghebbenden en gemeente, maar zorgt er ook voor dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning optimaal op elkaar worden afgestemd. De gecoördineerde procedure volgt vanaf het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan de Wro bestemmingsplanprocedure voor beide besluiten tegelijkertijd. Besluiten die in een gecoördineerde procedure worden genomen volgen in het geheel de betreffende Wro bestemmingsplanprocedure. Hierbij kan (indien van toepassing) zowel voor het bestemmingsplan als de benodigde vergunningen beroep worden ingesteld bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De afhandeling van de ingediende beroepen vindt in één keer plaats door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Er komt dan één uitspraak over het bestemmingsplan én omgevingsvergunning. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State dient in geval van een gecoördineerde regeling in een beroepsprocedure binnen zes maanden na einde beroepstermijn uitspraak te doen. In een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure is dit 12 maanden. Voor het toepassen van deze regeling is instemming nodig van de gemeenteraad via een raadsbesluit.

Zodra het bestemmingsplan voor de bouw van het appartementencomplex zover is om in procedure te worden gebracht, wordt het plan eerst voorgelegd aan het college en raadscommissie voor de start van de gecoördineerde procedure. Onderstaand worden de voordelen en nadelen van de gecoördineerde regeling, artikel 3.30 Wro, kort toegelicht:

Voordeel

De coördinatieregeling maakt het overzichtelijk voor belanghebbenden, waaronder initiatiefnemers. Dit vanwege het feit dat er sprake is van één voorbereidingsprocedure (bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd) en de afhandeling van eventuele ingediende beroepen tegen bestemmingsplan en/of omgevingsvergunning in één keer gebeurt. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen beide besluiten is beter inzichtelijk en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over ingediende zienswijzen. Voor een gemeente levert het voeren van één procedure in plaats van meerdere afzonderlijke procedure efficiency-voordelen op.

Nadeel

Een nadeel zou kunnen zijn voor een belanghebbende dat nadat de benodigde besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zijn genomen er maar één moment is om op beide besluiten te reageren. Dit kan door middel het indienen van zienswijzen. Als een belanghebbende niet tijdig binnen de ter inzage termijn reageert, zijn er geen mogelijkheden meer om een beroep in te dienen. Voor de gemeente of ontwikkelaar is er een risico als de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State één van de besluiten afkeurt, ook van de andere besluiten mogelijke geen gebruik kan worden gemaakt. Uitvoering van deze besluiten moet dan wachten totdat er op het afgekeurde besluit een nieuwe beslissing is genomen. Een ander nadeel is dat eenmaal bij aanvang van de coördinatieregeling de originele aanvraag, die ten grondslag ligt aan de procedure, niet meer gewijzigd mag worden. Conclusie Bij concrete projecten is het verlenen van een omgevingsvergunning via de coördinatieregeling gunstig. Dit omdat er sneller duidelijkheid is over de samenhang tussen de genomen besluiten voor het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen voor de uitvoering van het plan. De formele procedure, exclusief voorbereiding, zal inclusief eventueel ingediend beroep ongeveer één tot anderhalf jaar duren.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Niet van toepassing.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Regionale samenwerking is hier niet aan de orde, het betreft een lokaal initiatief binnen de gemeentegrenzen van Heiloo. De gemeenteraad van gemeente Heiloo is bevoegd het coördinatiebesluit te nemen

RISICO'S

Het besluit om de coördinatieregeling, artikel 3.30 Wro te mogen toepassen brengt geen risico's met zich mee. Tegen dit raadsbesluit is geen bezwaar en/of beroep mogelijk.

FINANCIËN

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

Niet van toepassing in dit stadium. Participatie en samenspel omtrent de planvorming vindt plaats in het traject van voorbereiding bestemmingsplan en omgevingsvergunning. Voornoemd traject staat verder los van onderhavig voorstel voor toepassen van de coördinatieregeling.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Het coördinatiebesluit wordt gepubliceerd nadat de raad een besluit heeft genomen. Daarna zal het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg 60 samen met ontwerp omgevingsvergunning in procedure worden gebracht. De publicatie van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning vindt dan gelijktijdig plaats met de documenten die nodig zijn voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Deze procedure zal naar verwachting in het 3e of 4e kwartaal van 2023 worden gestart.

BIJLAGEN

- Concept raadsbesluit

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Niet van toepassing bij dit voorstel.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester