

## RAADSVOORSTEL

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| Raadsvergadering      | 25 september 2023         |
| Voorstelnummer        | D655527                   |
| Datum raadsvoorstel   | 11 juli 2023              |
| Portefeuillehouder(s) | R. Vennik                 |
| Commissie             | Commissie                 |
| Datum commissie       | 11 september 2023         |
| Soort agendering      | Advisering                |
| Agendapunt            |                           |
| Team                  | RO - Plannen en Projecten |
| Opsteller             | K. Klinkenberg            |
| Datum B&W besluit     | 18 juli 2023              |
| Bijlagen:             | concept raadsbesluit      |

**Onderwerp** : **Onderwerp**  
Toepassen coördinatieregeling herontwikkeling locatie 'Wasserij Hollands Roem' Kennemerstraatweg 436 - 436a in Heiloo

### Voorgesteld besluit

1. De gemeentelijke Coördinatieregeling op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen ten behoeve van de herontwikkeling van locatie 'Wasserij Hollands Roem' Kennemerstraatweg 436 - 436a in Heiloo kadastraal bekend, gemeente Heiloo, sectie B nummers 3010, 3024 en 3027 met vier vrije sector koopwoningen en vier sociale koopwoningen en bijbehorende parkeervoorzieningen;
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 herontwikkeling van de locatie 'Wasserij Hollands Roem' Kennemerstraatweg 436 - 436a in Heiloo met 8 woningen 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 inwerkingtreden 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 bekendmaking 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**

Initiatiefnemer Ory Projectontwikkeling B.V. is voornemens de voormalige wasserij Hollands Roem aan de Kennemerstraatweg 436 - 436a in Heiloo te herontwikkelen. Het plan gaat uit van de sloop van de bestaande bebouwing (stolpboerderij en voormalige bedrijfsbebouwing) en de bouw van 8 woningen: een stolp met daarin een 'twee-onder-een-kap' woning, één vrijstaande woning, vier beneden-bovenwoningen in de categorie sociale koop en een hoekwoning.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Zuid-Oost heeft het perceel de bestemmingen Gemengd met functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3, Tuin en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal mag bedragen en het bestaande aantal is 1 woning. Daarnaast wijkt het bouwplan af van het geldende bouwvlak, goot- en nokhoogte en dakhelling.

Om het perceel te herontwikkelen in een woningbouwlocatie met de daarvoor benodigde voorzieningen is het wijzigen van de huidige bestemmingen noodzakelijk. Hiervoor is, uitgaande van een planuitwerking onder het regime Wet ruimtelijke ordening (Wro), het opstellen van een postzegelbestemmingsplan noodzakelijk welke voorziet in de juiste bestemmingen voor realisatie van de beoogde woningen.

De initiatiefnemer heeft de wens om de procedure voor zowel het bestemmingsplan als het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor het bouwen van het appartementencomplex tegelijk op te laten lopen.

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 (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 conform 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 herontwikkeling van de locatie Kennemerstraatweg 436-436a 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:

### **Voordelen**

- Toepassing van de coördinatieregeling is met name interessant bij woningbouwontwikkelingen waarbij een reële kans aanwezig is dat derde belanghebbenden in verweer zullen komen. Alle argumenten van de derde belanghebbenden kunnen dan binnen één besluitvormingstraject behandeld worden. Dat is zowel in het belang van de derde belanghebbenden, de gemeente, de vergunningverlener als van de initiatiefnemer.
- Belangrijk bijkomend voordeel is dat toepassen van de coördinatieregeling ertoe leidt dat tegen het pakket van gecoördineerde besluiten rechtstreeks beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 1 Wro). Wanneer toch al duidelijk is dat derde belanghebbenden tot in hoogste rechtelijk instantie gaan procederen, kan maar beter direct de weg naar de hoogste instantie worden bewandeld om tijdverlies in voorafgaande en/of navolgende procedures te voorkomen. De Afdeling dient, in afwijking van de gebruikelijke termijn van de Wet ruimtelijke ordening, binnen zes maanden na indiening van een verweerschrift, uitspraak te doen. Er ontstaat daarmee relatief spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.
- Het volgende bijkomende voordeel is dat het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning na inwerking treden gelijk 'bruikbaar' zijn. Zonder coördineren moet eerst een bestemmingsplan inwerking treden, daarna moet dan nog een omgevingsvergunning voor realisatie van het betreffende bouwplan worden aangevraagd. Bij toepassing van de coördinatieregeling doorloopt de omgevingsvergunning de procedure van het bestemmingsplan, hierdoor is er sprake van procedurele tijdswinst en kan de bouw van de woningen sneller worden gestart dan dat de bestemmingsplanprocedure en vergunningen-procedures afzonderlijk van elkaar worden doorlopen.

### **Nadelen**

- Coördinatie van besluiten vereist intensief en regulier contact binnen de benodigde gemeentelijke disciplines, maar zeker ook tussen enerzijds de gemeente en anderzijds de bevoegde eventueel benodigde andere instanties en initiatiefnemer. Het extra werk dat hiermee gepaard gaat tijdens de voorbereidingsprocedure weegt o.i. echter niet op tegen de tijdswinst in de rechtsbeschermingsprocedure en de vereenvoudiging die geboekt wordt met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling.
- Voor vergunningen/toestemmingen waarvoor normaliter de korte (reguliere) Wabo-procedure kan worden gevolgd betekent de coördinatieregeling dat de bestemmingsplanprocedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) op grond van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;
- Het bestemmingsplan en alle voor uitvoering daarvan benodigde vergunningen worden als één besluit gezien. Indien beroep wordt ingesteld, al is het tegen één onderdeel, wordt het gehele besluit getroffen. Uitvoering van het algehele besluit moet dan wachten op herstel dan wel aanpassing van het getroffen besluit.

- Een ander nadeel is dat eenmaal bij aanvang van de coördinatieregeling, de originele aanvraag voor een omgevingsvergunning, niet meer mag worden gewijzigd. In een afzonderlijke aanvraagprocedure is er ruimte om bij bijvoorbeeld onvoorziene omstandigheden, de vergunningaanvraag aan te houden, dan wel de beslistermijn te verlengen.

#### **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.

#### **DUURZAAMHEID**

Niet van toepassing.

#### **PARTICIPATIE**

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 via de gebruikelijke publicaties nadat de raad een besluit heeft genomen. Daarna zal het ontwerpbestemmingsplan voor de herontwikkeling van locatie Kennemerstraatweg 436-436a samen met de ontwerp omgevingsvergunning, na tussenkomst van de raadscommissie, in procedure worden gebracht.

Deze procedure zal naar verwachting in het 4e kwartaal van 2023 (oktober/november) worden opgestart. In de praktijk betekent dit dat deze besluiten tegelijkertijd worden gepubliceerd, tegelijkertijd ter inzage worden gelegd en uiteindelijk tegelijkertijd definitief worden vastgesteld. Omwonenden en belanghebbenden worden voorafgaand aan de start van de gecombineerde procedure, over de werking van de regeling geïnformeerd.

**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