

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering d.d.	:	17 december 2020
Commissievergadering d.d.	:	1 december 2020
Commissie	:	Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Wijkhuisen
Programmaonderdeel	:	801. Ruimtelijke ordening
Registratienummer	:	2020002630
Productiedatum	:	30 september 2020

Onderwerp

Het college stelt de raad voor om toepassing te geven aan de gemeentelijke coördinatie regeling in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het project WR1 gelegen aan de Westelijke Randweg 1 te Overveen.

Voorgesteld besluit:

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2020

besluit:

1. Ten behoeve van de verwezenlijking van woningbouw op de locatie Westelijke Randweg 1 een coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 eerste lid aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening te nemen voor de voorbereiding en bekendmaking van het hiervoor benodigde bestemmingsplan (Westelijke Randweg 1) en de voorbereiding en bekendmaking van overige daarvoor benodigde besluiten, waaronder;
 - a. omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen',
 - b. omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden';
 - c. omgevingsvergunning voor het aanleggen van een weg, maken van een uitweg of het (doen) vellen van een houtopstand (artikel 2.2 eerste lid Wabo);
 - d. omgevingsvergunning voor een activiteit inzake het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met onder meer het bestemmingsplan (2.1 lid 1 sub c Wabo);
 - e. vergunning(en) op grond van de Wet natuurbescherming;
 - f. vergunning(en) op grond van de Waterwet;
 - g. besluiten op grond van de Wet bodembescherming;
 - h. besluiten tot vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder;
2. Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking ervan.
3. Dit besluit wordt aangehaald als Coördinatiebesluit Wet Ruimtelijke ordening "project Westelijke Randweg 1".

De raad voornoemd, d.d.

de voorzitter,

de griffier,

Voorgesteld besluit

4. Ten behoeve van de verwezenlijking van woningbouw op de locatie Westelijke Randweg 1 een coördinatiebesluit op grond van artikel 3.30 eerste lid aanhef en onder b van de Wet ruimtelijke ordening te nemen voor de voorbereiding en bekendmaking van het hiervoor benodigde bestemmingsplan (Westelijke Randweg 1) en de voorbereiding en bekendmaking van overige daarvoor benodigde besluiten, waaronder;
 - a. omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen',
 - b. omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden';
 - c. omgevingsvergunning voor het aanleggen van een weg, maken van een uitweg of het (doen) vellen van een houtopstand (artikel 2.2 eerste lid Wabo);
 - d. omgevingsvergunning voor een activiteit inzake het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met onder meer het bestemmingsplan (2.1 lid 1 sub c Wabo);
 - e. vergunning(en) op grond van de Wet natuurbescherming;
 - f. vergunning(en) op grond van de Waterwet;
 - g. besluiten op grond van de Wet bodembescherming;
 - h. besluiten tot vaststellen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder;
5. Dit besluit treedt in werking de dag na bekendmaking ervan.
6. Dit besluit wordt aangehaald als Coördinatiebesluit Wet Ruimtelijke ordening "project Westelijke Randweg 1".

Aanleiding en beoogd effect

Aanleiding

De gemeenteraad nam op 31 januari 2019 het besluit om voor de locatie Westelijke Randweg 1 de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken. Een uitgebreid participatietraject heeft de basis gelegd voor het stedenbouwkundig plan dat nu voor ligt.

Beoogd effect

Door sociale woningbouw te creëren zorgt Bloemendaal voor goede huisvesting voor inwoners met een lager inkomen en urgenten. Tegelijkertijd wordt ook gezorgd voor huisvesting voor mensen in de leeftijd van 18 tot 28 jaar die ingeschreven staan als woningzoekende en die lang wachten op een woning in de sociale sector.

De behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Bloemendaal wordt in het Collegeprogramma 2018 - 2022 al benoemd: 'Er is vooral behoefte aan woningen voor starters en voor mensen met een middeninkomen.'

Met het vaststellen van het stedenbouwkundige plan weet het college dat de raad zich kan vinden in het ontwerp/plan voor de ontwikkeling op de Westelijke Randweg 1. Daarmee kan binnen de kaders van het SP het bestemmingsplan worden opgesteld en ter inzage gelegd worden.

De coördinatieregeling is een instrument om verschillende procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk te doorlopen. Door het nemen van een coördinatiebesluit is het mogelijk om de procedures voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de benodigde vergunningen gelijktijdig te laten lopen. Het beoogd effect is helderheid, efficiëntie en tijdwinst. Hiermee maakt het een snellere uitvoering van beleid mogelijk; in dit specifieke geval inspelen op de woningnood van de doelgroep die hier bediend wordt.

Politieke keuzeruimte

Voor de realisatie van het project op de locatie Westelijke Randweg 1 is in ieder geval een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning nodig. Vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Verlening van de omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Bij de gangbare werkwijze wordt eerst een bestemmingsplan vastgesteld en na

inwerkingtreding daarvan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. De procedures worden in dat geval na elkaar afgewikkeld en hebben verschillende rechtsgangen.

In artikel 3.30 (Wet ruimtelijke ordening) Wro is de mogelijkheid opgenomen om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd te behandelen. De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse vergunningenprocedures gelijktijdig worden doorlopen.

De raad kan een coördinatiebesluit nemen. Na dit besluit is de bestemmingsplanprocedure van toepassing op alle andere procedures die nodig zijn voor ontwikkeling van het plan.

Gedachtegang

Coördinatieregeling

De coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening gezamenlijk worden doorlopen. De verschillende besluiten worden met één procedure voorbereid. De noodzaak voor dit project is dat het bijdraagt aan de oplossing voor de achterstand in het bijhouden van de woningvoorraad. De coördinatieregeling maakt snelle uitvoering van beleid mogelijk.

Door de coördinatieregeling van toepassing te verklaren, wordt de onderlinge samenhang tussen verschillende besluiten binnen één project overzichtelijk voor belanghebbenden. Daarnaast kan er ook tijd worden gewonnen in de vervolprocedure. De omgevingsvergunning en eventuele andere besluiten volgen dan de procedure van de herziening van een bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de rechtsbescherming. Concreet betekent dit dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals deze van toepassing is op de totstandkoming van een bestemmingsplan (ontwerp 6 weken ter inzage, mogelijkheid om zienswijzen in te dienen, rechtstreeks beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) ook van toepassing is op alle besluiten die samen met het bestemmingsplan gecoördineerd worden voorbereid.

Tegen de besluiten die na de gecoördineerde voorbereidingsprocedure worden genomen, kan beroep worden ingesteld; de afhandeling van de beroepen gebeurt in één keer. Eén uitspraak dus over het eventuele beroep tegen het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en eventuele andere besluiten. Ingevolge artikel 8.3 Wro is er één enkele beroepsprocedure bij maar één instantie, de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Raad van State dient binnen zes maanden na ontvangst van een verweerschrift op het beroep te beslissen. Nadeel is dat een negatieve uitspraak van de Afdeling voor bijvoorbeeld het bestemmingsplan ook het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen negatief kan beïnvloeden. De ontwikkelaar is op de hoogte van dit risico.

Voor een effectieve en efficiënte coördinatieprocedure is het essentieel dat alle besluiten die naar verwachting benodigd zijn voor het project worden benoemd in het door de raad te nemen coördinatiebesluit. Opname van een besluit betekent evenwel niet dat er ook een verplichting is om dat besluit in de coördinatie te betrekken. Om die reden is ervoor gekozen de naar verwachting benodigde besluiten ruim te benoemen, bijvoorbeeld door ook de watervergunning te noemen, maar dit betekent derhalve niet dat deze besluiten uiteindelijk ook daadwerkelijk benodigd zijn.

Voordeel

De coördinatieregeling maakt het overzichtelijk voor belanghebbenden. Dit vanwege het feit dat er sprake is van één voorbereidingsprocedure en de afhandeling van beroepen in één keer gebeurt. De inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten is beter zichtbaar en belanghebbenden hebben eerder duidelijkheid en zekerheid over de zienswijzen. Voor een gemeente levert het voeren van één procedure - in plaats van meerdere - efficiëntievoordelen op.

Nadeel

Een nadeel voor de belanghebbenden kan zijn dat er maar één moment is om te reageren met zienswijzen voor de benodigde besluiten worden genomen. Als een belanghebbende niet tijdig reageert, zijn er geen andere mogelijkheden van beroep meer.

Voor de ontwikkelaar is er een risico. Als de Raad van State één van de besluiten afkeurt, is het mogelijk dat van de andere besluiten ook geen gebruik kan worden gemaakt. Als er in die fase al een complete omgevingsvergunning om te bouwen is vergund, kan er veel tijd en geld verloren gaan. Een ander nadeel van de coördinatieregeling is dat de originele aanvraag, die ten grondslag ligt aan de procedure, niet gewijzigd mag worden op hoofdpunten.

Overwegingen van het college

Het college kiest ervoor om zo snel mogelijk en in samenwerking met een ontwikkelaar, die al een participatietraject heeft doorlopen, definitieve (sociale) woningbouw te creëren op de locatie Westelijke Randweg 1. Hiervoor stelt het college een coördinatiebesluit voor. Dit besluit maakt dat er eerder duidelijkheid zal zijn, zelfs in het geval er een beroepsprocedure volgt bij de Raad van State.

Middelen

Voor dit besluit hoeven geen middelen te worden vrijgemaakt. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst afgesloten. Kosten worden bij de ontwikkelaar in rekening gebracht.

Participatie

De raad neemt het besluit om de coördinatieregeling toe te passen voor het project Westelijke Randweg 1. Hierover is geen participatie gevoerd met de omwonenden.

Het afgelopen anderhalf jaar zijn de omwonenden al betrokken bij de ontwikkelingen. Het nemen van een coördinatiebesluit is een besluit van de raad en staat daarmee niet open voor beroep en bezwaar.

Tegen de besluiten die door middel van die gecoördineerde voorbereidingsprocedure tot stand zijn gekomen kan wel beroep ingesteld worden. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij één instantie; de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Toepassing van de coördinatieregeling maakt het mogelijk om besluiten te bundelen en in één keer te publiceren en ter inzage te leggen. Dat maakt de procedure overzichtelijker dan wanneer dit na elkaar plaatsvindt. Hierdoor hoeven omwonenden niet op verschillende momenten een eventuele zienswijze in te dienen. Dat vereenvoudigt de communicatie.

Als het coördinatiebesluit, tezamen met het stedenbouwkundig plan, geagendeerd wordt in de commissie grondgebied worden betrokkenen (omwonenden en tuinders) hierover met een brief geïnformeerd. Daarbij worden ze gewezen op de mogelijkheid om in te spreken.

Samenwerking (Heemstede)

Niet van toepassing.

Vervolgproces/evaluatie

Indien de raad instemt met het toepassen van de coördinatieregeling zal de ontwikkelaar zich richten op de verdere planvorming. Het traject van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning worden tegelijkertijd doorlopen. Het college neemt een besluit over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Daarna worden beiden tegelijkertijd ter inzage gelegd.

Bijlagen

Raadsvoorstel Westelijke Randweg 1 – stedenbouwkundig plan (2020002632)

Achterliggende documenten

Anterieure overeenkomst (2019006524)

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

, burgemeester.

, gemeentesecretaris.