

# Voorstel aan college

Nummer:	h160025472
Datum:	9 augustus 2016
Opsteller:	D. van der Hoeven
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Coördinatie regeling Stationslaan 112

## Het college van B&W besluit:

De raad voor te stellen de ontwikkeling van de locatie Stationslaan 112 aan te wijzen als ontwikkeling waarop de gemeentelijke coördinatie regeling ex artikel 3.30 lid 1 sub b Wro van toepassing is.

## Inleiding

Linde Project realisatie BV is voornemens aan de Stationslaan 112 te Harderwijk (locatie Nieuwe Kerk) woningen te bouwen. Het bouwplan voorziet in twee woningen aan de Stationslaan en zes (senioren)woningen op het daarachter gelegen terrein. Uitgangspunt voor dit voorstel is het stedenbouwkundig plan en de vogelvluchtafbeelding, zoals opgenomen in de bijlage. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan (Friese gracht 2011) laat deze ontwikkeling niet toe.

Om tot een efficiënte en snelle besluitvorming te komen omtrent bovengenoemde locatie heeft Linde project Realisatie BV de gemeente verzocht om de coördinatie regeling toe te passen op in ieder geval de volgende besluiten:

- Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Nieuwe Kerk dat de bouw van woningen planologisch mogelijk maakt.
- De omgevingsvergunningen voor het bouwen van de hiervoor genoemde woningen aan de zijde van de Stationslaan en op het terrein daar achter.

## Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan coördinatie regeling en de verschillende aanvragen achter elkaar volgend doorlopen.

## Beoogd effect

De bouw van woningen op de locatie mogelijk maken binnen een versnelde procedure.

## Argumenten

De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om bij samenloop van een bestemmingsplan met andere besluiten een gecoördineerde procedure te doorlopen (artikel 3.30 lid 1 sub b). In dit geval gaat het om de (partiële) herziening van het bestemmingsplan Friese gracht 2011 in combinatie met in elk geval een omgevingsvergunning voor het bouwen. Het is overigens niet de bedoeling dit coördinatiebesluit te beperken tot een omgevingsvergunning voor bouwen. Indien nodig kunnen aan de gecoördineerde procedure andere (deel-)vergunningen of te nemen besluiten worden toegevoegd die van belang zijn voor de ontwikkeling van Stationslaan 112 en voor het voldoen aan de voorwaarden.

Aan de toepassing van de coördinatie regeling zitten de volgende voor- en nadelen.

### Voordelen:

- er is tijdswinst te behalen. Een gecoördineerde procedure betekent dat alle vergunningen en besluiten gelijktijdig één procedure doorlopen (o.a. gelijktijdig ter inzage) en dat (slechts) in eerste en enige instantie beroep bij de Raad van State ingesteld kan worden. Voor het indienen van de omgevingsvergunning hoeft dus niet gewacht te worden, totdat het nieuwe bestemmingsplan

rechtskracht heeft gekregen. De Raad van State moet binnen 6 maanden uitspraak doen (in tegenstelling tot de gebruikelijke 12 maanden);

- de mogelijkheden voor belanghebbenden, zoals omwonenden, om te reageren op ruimtelijke plannen zijn vaak onduidelijk. Met een gecoördineerde regeling is het helderder:
  - o er is één moment voor het indienen van zienswijzen tegen alle besluiten binnen de gecoördineerde regeling;
  - o daarna staat direct beroep bij de Raad van State open.

Als bestemmingsplan en omgevingsvergunning uitgebreide procedure losgekoppeld zijn, dan zijn de reactiemogelijkheden als volgt (in chronologische volgorde):

- o bestemmingsplan:
  - soms vooroverlegreactie (voorontwerp bestemmingsplan)
  - zienswijze (ontwerp bestemmingsplan)
  - beroep (vastgesteld bestemmingsplan)
- o omgevingsvergunning uitgebreide procedure:
  - zienswijzen (ontwerpbesluit)
  - beroep (definitief besluit)
  - hoger beroep (definitief besluit)

Dit is voor de gemiddelde omwonende onduidelijk en lastig wat voorkomen kan worden door een gecoördineerde regeling;

- samenhangend met vorig aandachtsstreepje is voor omwonenden de inhoudelijke samenhang en afstemming tussen de besluiten beter zichtbaar. Er is snel duidelijkheid en zekerheid over ingediende zienswijzen;
- door de kortere procedure is er bij alle partijen snel duidelijkheid over de plannen;
- het terrein ligt zo kort mogelijk braak of ongebruikt.

Resumerend:

Voordeel voor de initiatiefnemer is de tijdswinst. Er worden kosten bespaard en de initiatiefnemer kan sneller bouwen. Ook omwonenden en gemeente weten sneller waar ze aan toe zijn. Voor omwonenden is de procedure waarschijnlijk duidelijker en makkelijker en is de inhoudelijke samenhang van de besluiten beter zichtbaar.

*Nadelen:*

- de coördinatieregeling heeft als nadeel dat de procedure niet eerder kan starten dan dat alle bijbehorende aanvragen compleet en ontvankelijk zijn. De praktijk wijst uit dat de voorbereidingstijd daardoor vrij lang duurt. Een deel van de tijdswinst gaat hierdoor verloren. Hoe meer besluiten, vergunningen en bevoegde gezagen betrokken zijn, hoe lastiger de coördinatie is. In het geval van Stationslaan 112 valt het aantal besluiten en vergunningen mee en is er waarschijnlijk één bevoegd gezag, te weten b&w;
- de initiatiefnemer moet alle indieningsbescheiden overlegd hebben ten behoeve van de terinzagelegging, ook gedetailleerde bouwtekeningen. Dit vergt goede afstemming en communicatie tussen de initiatiefnemer en gemeente;
- een ander nadeel van de coördinatieregeling is dat de originele aanvraag, die ten grondslag ligt aan de procedure, niet gewijzigd mag worden op hoofdpunten;
- een nadeel zou kunnen zijn voor een omwonenden dat er maar één moment is om te reageren, te weten bij de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten. Als hij dit moment mist, is er daarna geen mogelijkheid meer. Als bestemmingsplan en omgevingsvergunning losgekoppeld zijn, kan gereageerd worden op zowel tegen het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning;
- voor de gemeente of initiatiefnemer is er een risico als de Raad van State één van de besluiten afkeurt, ook van de andere besluiten mogelijk geen gebruik kan worden gemaakt. Als er in die fase al een complete omgevingsvergunning om te bouwen is vergund kan er veel tijd, geld en energie verloren gaan.

Resumerend:

Nadeel voor de initiatiefnemer is dat alle indieningsbescheiden tot in detail uitgewerkt moeten worden en daarna op hoofdpunten niet meer gewijzigd mag worden. De tijdswinst gaat in de praktijk deels verloren door de lange voorbereidingstijd. Het vergt goede communicatie tussen de gemeente en initiatiefnemer. Voor omwonenden zijn er uiteindelijk minder momenten om te reageren op ruimtelijke plannen. De besluiten zijn afhankelijk van elkaar, dus als de Raad van State één besluit afkeurt, kan dat invloed hebben op de bruikbaarheid van de andere besluiten.

#### *Rol gemeenteraad*

Toepassing van de coördinatieregeling verandert niets aan de rol van de gemeenteraad. Al dan niet of een gecoördineerde regeling wordt toegepast, bestaat de rol c.q. bevoegdheid van de gemeenteraad uit het vaststellen van het bestemmingsplan, al dan niet aangepast naar aanleiding van zienswijzen. Het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning is en blijft het college van b&w, ongeacht of de coördinatieregeling wordt toegepast.

Opgemerkt wordt dat de gemeenteraad geen Verklaring Van Geen Bedenkingen (VVGB) hoeft af te geven voor het project Stationslaan 112, omdat er sprake is van minder dan 10 woningen. De gemeenteraad heeft d.d. 20 januari 2011 besloten dat geen VVGB nodig is bij projecten betrekking hebbende op onder andere woonfuncties tot een maximum van 10 woningen, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein of in het buitengebied.

#### *Advies*

Geadviseerd wordt om het verzoek van Linde projectrealisatie BV om de coördinatieregeling toe te passen in te willigen. Belangrijkste voordelen zijn de tijdswinst voor initiatiefnemer en gemeente en duidelijkheid over de inhoud en procedure voor omwonenden.

#### **Bijlage:**

1. stedenbouwkundig plan en vogelvlucht afbeelding woningbouw Stationslaan 112
2. raadsbesluit Stationslaan 112