

Onderwerp: Coördinatieregeling Wro ten behoeve van het project Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst

Ons kenmerk: 10RV000145

Programma(speerpunt): Woningbouw (versnelling woningbouw)

Nummer:

Elst, 4 januari 2011

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Voor het project Rijksweg Zuid 1-3-5 heeft initiatiefnemer Project Consult een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen, slopen en aanpassen van een monument ingediend. Daarnaast heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend om, voor zover de omgevingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan, deze strijdigheid op te lossen door middel van een bestemmingsplanherziening. Tot slot heeft initiatiefnemer het verzoek gedaan om door toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)) de voorbereiding en uitvoering van de verschillende procedures voor het project te coördineren waardoor versnelling van besluitvorming kan plaatsvinden. Door de versnelling van de besluitvorming kan er eerder gestart worden met de bouw. Het project omvat naast commerciële ruimte 17 appartementen waarvan er 7 worden verkocht voor maximaal 172.000 euro. Aan appartementen en vooral goedkope appartementen is momenteel behoefte waardoor versnelling van de besluitvorming en procedures gewenst is.

2. Waarom naar de raad

Het toepassen van de coördinatieregeling is een bevoegdheid van de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Doelstelling van dit voorstel is om daar waar juridische mogelijkheden liggen, het besluitvormingsproces te versnellen en meer helderheid te verschaffen voor belanghebbenden.

4. Argumenten en alternatieven

Voor het project Rijksweg Zuid 1-3-5 te Elst is een nieuw bestemmingsplan nodig en zal er een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd voor de activiteiten bouwen, slopen en het aanpassen van een monument. Vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid. Het verlenen van een omgevingsvergunning is een bevoegdheid van het college. Bij de gangbare werkwijze wordt eerst een bestemmingsplan vastgesteld en na in werkingtreding daarvan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd die conform het nieuwe bestemmingsplan verleend wordt. De procedures worden derhalve na elkaar afgewikkeld en hebben verschillende rechtsgangen.

Artikel 3.30 Wro biedt de wettelijke grondslag om de voorbereiding en bekendmaking ter ondersteuning van ruimtelijk beleid van de gemeente gecoördineerd af te doen. Deze coördinatieregeling maakt het mogelijk dat diverse procedures die noodzakelijk zijn voor vergunningverlening dus gezamenlijk worden doorlopen. De omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen, bouwen en aanpassen van een monument kan geheel meegenomen worden in de procedure voor de bestemmingsplanherziening.



De verschillende besluiten worden met één procedure voorbereid. Dat schept helderheid richting belanghebbenden en omwonenden, heeft efficiencyvoordelen voor gemeente en tijdswinst voor de initiatiefnemer. De bestemmingsplanprocedure is van toepassing op alle besluiten die met het bestemmingsplan gecoördineerd worden. Tegen deze besluiten kan beroep worden ingesteld; de afhandeling van de beroepen gebeurt in één keer. Eén uitspraak dus over het beroep tegen het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning. Op basis van artikel 8.3 Wro is er één beroepsprocedure bij 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 in plaats van binnen de 'normale' 12 maanden. Het betreft hier overigens wel een termijn van orde.

De omgevingsvergunning staat normaal gesproken open voor bezwaar, vervolgens beroep bij de rechtbank en tot slot hoger beroep bij de Raad van State. Door toepassing van de coördinatieregeling is er voor belanghebbenden alleen beroep tegen de omgevingsvergunning mogelijk bij de Raad van State. Voor belanghebbenden is het hierdoor duidelijker en makkelijker omdat ze beide besluiten (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) in één keer bij één instantie kunnen aanvechten. Belanghebbenden hebben hierdoor eerder duidelijkheid en zekerheid over hun bezwaren. De gemeente en de initiatiefnemer hebben eerder duidelijkheid over de haalbaarheid van het project.

De totale tijdswinst kan hiermee, zeker bij een bezwaar- en beroepsprocedure oplopen tot meer dan een jaar voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning samen.

Het project Rijksweg Zuid 1-3-5, Elst voorziet in de bouw van appartementen waaronder een zevental appartementen met een maximale verkoopprijs van 172.000 euro. Naar dit type woning is momenteel veel vraag. Het is daarom wenselijk om, zeker gezien de huidige marktomstandigheden, zo snel mogelijk deze locatie te herontwikkelen.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Het coördinatiebesluit wordt openbaar bekend gemaakt door plaatsing in Hét Gemeente Nieuws. Tegen het coördinatiebesluit is geen bezwaar of beroep mogelijk. Het besluit treedt in werking de dag na bekendmaking van het raadsbesluit.

Vervolgens zullen voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ontwerpbesluiten worden opgesteld die gezamenlijk schriftelijk en elektronisch bekend worden gemaakt en met alle stukken gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen die ontwerpbesluiten kan door een ieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

De besluitvorming gebeurt vervolgens in de raad (voor het bestemmingsplan) en het college (voor de omgevingsvergunning). Tegen de gecoördineerde besluiten is vervolgens direct beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Communicatie

Het coördinatiebesluit wordt openbaar bekend gemaakt door plaatsing in Hét Gemeente Nieuws.



7. Kosten, baten en dekking

Voorliggend coördinatiebesluit heeft geen financiële consequenties.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer op basis waarvan alle gemaakte en te maken kosten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Tevens zal er in dat kader een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer worden gesloten waarin wordt afgesproken dat alle planschade die ontstaat door het plan voor rekening komt van de initiatiefnemer. Voor de behandeling van de omgevingsvergunning worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Raadsbesluit (10rb000180)

Portefeuillehouder: J.A.M. van Baal

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: P.C.M. Gerards, tel.: (0481) 362300,
email: p.gerards@overbetuwe.nl

