



Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 23-04-2019

Agendapunt :

Commissie : Ruimte

Portefeuillehouder : C. Braak

Onderwerp : Coördinatieregeling herontwikkeling locatie Kooimeer

Voorgesteld besluit

Er ligt een aanvraag voor om de coördinatieregeling van § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, de verbouw van het pand, besluiten op grond van de Wet geluidhinder, de in-/en uitritvergunning en eventuele (aanvragen om) aanvullende besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van locatie Kooimeerlaan 17.

Aanleiding en context

Het huidige (winkel-)pand aan de Kooimeerlaan 17 (oude Dintra-pand) staat al geruime tijd leeg en moet worden herontwikkeld. In 2018 is omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van het gebouw naar woningen (6 bouwlagen), met de reguliere procedure (kruimelgevallenregeling). Na diverse bezwaren uit de buurt, waaronder bezwaren van het “Comité Zuidzicht”, dat 77 bezwaarmakers uit de buurt vertegenwoordigde, heeft de bezwaarschriftencommissie geconcludeerd dat voor de besluitvorming over dit project de uitgebreide procedure van toepassing was. Dit advies is overgenomen door het college. De ontwikkelaar heeft dat plan echter niet doorgezet en heeft het eerder vergunde plan ingetrokken en op 21 november 2019 een aanvraag ingediend voor een bouwplan dat één bouwlaag lager is (5 bouwlagen).

De ontwikkelaar heeft verzocht om op het plan de coördinatieregeling van § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren. Door middel van de coördinatieregeling worden de voor de herontwikkeling benodigde besluiten gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt. Alle besluiten volgen dan één gelijktijdige procedure.

Het gevolg door het voeren van de coördinatieregeling is minder doorlooptijd voor het gehele proces ten opzichte van de gebruikelijke procedures. Er zijn niettemin aandachtspunten. Deze zijn in het onderstaande stuk beschreven.

Argumenten

De mogelijkheid tot coördinatie biedt de wetgever (in artikel 3.30 Wro) als de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid het wenselijk maakt dat besluiten gecoördineerd worden voorbereid.

1. het moet gaan om de verwezenlijking van "gemeentelijk ruimtelijk beleid" en
2. het moet wenselijk zijn om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid.

Ad 1.

Het volgen van de uitgebreide Wabo procedure voor Dintra betreft het verwezenlijken van gemeentelijk beleid van onder andere:

1. Detailhandelsbeleid: het terugdringen van aantal m2 solitair gelegen perifere detailhandel
2. Leegstandsbeleid: tegen gaan van ongewenste effecten van leegstand (verpaupering, vernieling, brandstichting en dergelijke;
3. Compacte stad beleid: een bouwplan met volledig dubbel grondgebruik wat betreft parkeren en wonen op een goed bereikbare plaats aan de ring en nabij een route van openbaar vervoer;
4. Parkeerbeleid: verbeteren van de parkeersituatie ter plaatse, door een te kort aan parkeerplaatsen in de bestaande situatie om te zetten in een overschot aan parkeerplaatsen in de nieuwe situatie;
5. Wonen: bijdrage aan voorzien in de grote vraag naar woningen, waarvan 30% sociaal in categorie 1 en 2;
6. Duurzaamheid: realisatie van 58 emissie loze woningen, aangesloten op het stads warmtenet;
7. Stikstof: vermindering van de stikstofuitstoot nieuw ten opzichte van de stikstofuitstoot bestaand;
8. Circulair bouwen: hergebruik van de bestaande constructie van het Dintra gebouw.

Ad 2.

De efficiënte procedure van de coördinatieregeling zorgt voor een snellere procedure, lagere procedurekosten en minder bestuurlijke lasten.

- De snelle, overzichtelijke, besluitvorming is doelmatig en efficiënt voor de burger, zowel voor de initiatiefnemer als voor de bestrijder van een ruimtelijke ontwikkeling. In dit specifieke geval is het ook nog zo dat in de buurt zowel tegenstanders als voorstanders zijn van het bouwplan. Hoe sneller er duidelijkheid komt over dit bouwplan hoe beter dit is voor de onderlinge verhoudingen. Het pand staat al geruime tijd leeg, er is een paar keer ingebroken, er heeft een brandje gewoed en er is sprake van vandalisme.

Aan beide voorwaarden wordt voldaan. Het plan komt in aanmerking om de coördinatieregeling toe te kunnen passen.

Wel of niet toepassen coördinatieregeling?

Toepassen coördinatieregeling

De wetgever biedt de mogelijkheid om de coördinatieregeling toe te passen als er voor de uitvoering van een project meerdere besluiten nodig zijn. Door het combineren van de verschillende besluiten in één (uitgebreide) voorbereidingsprocedure kan efficiëntere besluitvorming plaatsvinden. Alle benodigde besluiten worden tegelijk voorbereid en gepubliceerd. Er kunnen gelijktijdig zienswijzen worden ingediend tegen alle ontwerpbesluiten en er staat gelijktijdig beroep bij de Raad van State open tegen alle besluiten. Het voorliggende plan kent dus één procedure. Bij het voorbereiden van de besluiten hebben belanghebbenden (net als bij de procedures los voeren) de mogelijkheid hun zienswijze in te brengen, aangezien de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt gevolgd.

Voor dit plan kan een omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten gecoördineerd worden voorbereid:

- het afwijken van het bestemmingsplan (bouwen en gebruik),
- het bouwen,
- het wijzigen van een in-/uitrit en
- een besluit hogere waarden (Wet geluidhinder)

Stapsgewijs en uitgaande van een positieve beoordeling voor alle bovengenoemde besluiten, is de procedure als volgt:

- de raad verklaart de coördinatieregeling van toepassing op het verzoek van de ontwikkelaar;
- het raadsbesluit wordt bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en in de Staatscourant;
- de raad geeft een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af; dit raadsbesluit wordt eveneens bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en in de Staatscourant;
- een ontwerpvergunning wordt voorbereid;
- het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het afwijken, voor het bouwen, de uitwegvergunning (in-/uitrit) en het ontwerpbesluit hogere waarden worden gelijktijdig bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en de Staatscourant en voor zes weken ter inzage gelegd;
- belanghebbenden kunnen tijdens de terinzagelegging zienswijzen indienen tegen alle ontwerpbesluiten;
- de zienswijzen worden verwerkt;
- de raad beslist over de een definitieve verklaring van geen bedenkingen;
- het college stelt het besluit hogere waarden vast;
- het college verleent de omgevingsvergunning;
- de vastgestelde besluiten worden gelijktijdig bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en de Staatscourant en voor zes weken ter inzage gelegd;
- belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen gedurende de terinzagelegging beroep indienen bij de Raad van State;
- de Raad van State doet binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift van de gemeente uitspraak op ingediende beroepen.

Het initiatief wordt dus op twee momenten aan de raad voorgelegd: bij de behandeling van de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en als de raad de definitief beslist over de verklaring van geen bedenkingen.

Niet toepassen coördinatieregeling

Alternatief is dat de coördinatieregeling niet wordt toegepast en besluiten niet gecombineerd worden.

De Wro artikel 3.30 (Coördinatieregeling) is geen verplichting. De gemeenteraad kan medewerking verlenen maar hoeft dit niet te doen.

Als de coördinatieregeling niet wordt toegepast duurt het langer voordat er een definitieve uitspraak op de bezwaren is. De doorlooptijd van een definitieve uitspraak op de uiteindelijke vergunning wordt langer. Er zal in tegenstelling tot de gecoördineerde procedure bezwaar gemaakt moeten worden bij verschillende organen. Namelijk de bezwarencommissie, beroep bij de rechtbank en mogelijk hoger beroep bij de Raad van State. Dit geldt voor alle losse besluiten (omgevingsvergunning en hogere waardenbesluit).

Beoogd effect / wat willen we bereiken

Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling is het mogelijk om de benodigde besluiten voor de herontwikkeling van de locatie Kooimeerlaan 17 tegelijkertijd en gezamenlijk in procedure te brengen. Deze procedure versnelt het totale proces. De spanningen in de wijk lopen op, door te kiezen voor deze procedure komt er voor omwonenden sneller duidelijkheid. Deze zekerheid zal ook rust in de buurt geven. Daarnaast staat het pand momenteel leeg. Er is overlast door vandalisme en het aanzicht van bestaande bebouwing gaat achteruit. Door sneller de procedure te doorlopen door bezwaar/beroep/hoger beroep te bundelen ontstaat er eerder helderheid.

Financiële aspecten / wat mag het kosten

Dit besluit brengt geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke organisatie met zich mee.

Vervolg en communicatie

Het voorliggende besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad, op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Tegen het besluit om de coördinatieregeling toe te passen staat geen beroep open. De wetgever heeft dit uitgesloten.

Burgemeester en wethouders van Alkmaar,

P.M. Bruinooge, burgemeester

W. van Twuijver, secretaris

Collegevergadering : **20-03-2020**

Steller : Sharmila Ramsoekh

Raadsbesluit

Nr.

De raad van de gemeente Alkmaar;

Gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. **20-03-2020**;

Gelet op het advies van de commissie : Ruimte, d.d. 07-04-2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t

1. de coördinatieregeling van § 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, besluiten op grond van de Wet geluidhinder, de aanvragen om Wabo-omgevingsvergunningen en eventuele (aanvragen om) aanvullende besluiten met betrekking tot de herontwikkeling van locatie Kooimeerlaan 17.

Alkmaar, **23-04-2020**;

De raad voornoemd,

P.M. Bruinooge, voorzitter

F.A.J.M. van Beek, griffier