

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woningen op de locaties Welgelegen 6-8-10 in Almelo en Acacialaan 1 in Aadorp aan te wijzen als besluiten waarop, ten behoeve van de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is.

Gedaan in de openbare vergadering van 26 september 2023,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

A.J. Gerritsen

Naam: W. Hilbink
Datum: 27 juni 2023
Team/teamonderdeel: ADV Advies

Voorstel aan de raad

Onderwerp

**Coördinatiebesluit bestemmingsplan
Welgelegen 6-8-10 Almelo en Acacialaan 1
Aadorp**

Portefeuillehouder

J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Op 16 april 2023 heeft TRB Vastgoed verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor de herontwikkeling van de leegstaande schoollocaties Welgelegen 6-8-10 in Almelo en Acacialaan 1 in Aadorp. De herontwikkeling op de locatie Welgelegen voorziet in de bouw van 30 woningen en op de locatie Acacialaan is het voornemen om 5 wooneenheden te realiseren. Door de toepassing van de coördinatieregeling is het mogelijk om alle voor het bouwplan benodigde besluiten gecoördineerd voor te bereiden en vast te stellen, waardoor het totale tijdsbeslag van de procedure kan worden beperkt. Wij stellen u voor om aan het verzoek van TRB Vastgoed tegemoet te komen.

Voorgesteld raadsbesluit

1. De vaststelling van een bestemmingsplan en de verlening van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van woningen op de locaties Welgelegen 6-8-10 in Almelo en Acacialaan 1 in Aadorp aan te wijzen als besluiten waarop, ten behoeve van de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid, de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is.

Inleiding

Op 16 april 2023 heeft TRB Vastgoed schriftelijk aan de gemeente verzocht om toepassing van de coördinatieregeling voor het realiseren van woningen op de locaties Welgelegen 6-8-10 in Almelo en Acacialaan 1 in Aadorp en het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gecoördineerd voor te bereiden. Het college heeft eerder besloten om in onderhandeling te treden met TRB Vastgoed over de verkoop en herontwikkeling van Welgelegen 6, 8 en 10 en Acacialaan 1 ten behoeve van het inlossen van een bouwclaim. Deze onderhandelingen hebben geleid tot overeenstemming over herontwikkeling van de locaties door TRB Vastgoed naar de bouw van 30 patiowoningen op locatie Welgelegen 6,8,10 en 5 wooneenheden aan de Acacialaan 1 in Aadorp. De volledige uitvoering van de herontwikkeling vindt plaats onder rekening, risico en regie van TRB Vastgoed. De gemeente heeft bij de uitvoering een controlerende, kaderstellende en faciliterende rol.

Woningbouw is op beide schoollocaties strijdig met het daar geldende bestemmingsplan. Een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties wordt voorbereid.



Locatie Welgelegen 6-8-10 Almelo



Locatie Acacialeen 1 Aadorp

Zonder coördinatiebesluit kan een omgevingsvergunning niet eerder worden aangevraagd dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning hebben hun eigen procedure en rechtsgang. Door het opeenvolgende verloop van deze procedures en de rechtsgang kan het geruime tijd duren alvorens sprake is van onherroepelijke besluiten. Om spoediger tot realisatie over te gaan heeft TRB Vastgoed verzocht de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. De procedures van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning worden hierdoor gebundeld. Dat maakt dat de procedures op elkaar zijn afgestemd. Bovendien gelden wettelijke voorschriften voor de duur van de procedure in beroep. Het geheel leidt tot een versnelling in de procedure zonder dat de zorgvuldigheid of de waarborgen van een goede rechtsbescherming daarmee geweld worden aangedaan.

Beoogd effect

Het stimuleren van een goede ruimtelijke invulling van de plangebieden.

Argumenten voor

1.1 De coördinatieregeling maakt het mogelijk de procedures die noodzakelijk zijn voor de realisatie gezamenlijk te doorlopen.

Om de coördinatieregeling te kunnen toepassen dient de gemeenteraad eerst een coördinatiebesluit te nemen, waarin de besluiten worden aangewezen waarop de coördinatieregeling van toepassing is. Het coördinatiebesluit heeft uitsluitend betrekking op de gelijktijdige voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de verlening van de omgevingsvergunning. De besluiten worden (nog steeds) afzonderlijk voorbereid en genomen, maar ze worden gezamenlijk ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van de verschillende ontwerpbesluiten kunnen in één keer zienswijzen worden ingediend. Tegen de gecoördineerde besluiten staat op grond van artikel 8.3 Wro rechtstreeks beroep open bij de Raad van State. Gecoördineerde besluiten worden als één besluit aangemerkt. Dat betekent dat de beroepen tegen de gecoördineerde besluiten in één procedure worden afgehandeld. De Raad van State dient in de beroepsprocedure binnen zes maanden (na indiening van het verweerschrift van de gemeente tegen een eventueel beroep) uitspraak te doen.

1.2 De coördinatie door het college is op geen enkele wijze van invloed op de wettelijke bevoegdheden van de onder de coördinatie vallende besluiten.

De bevoegde bestuursorganen blijven het aangewezen bevoegd gezag om de vereiste (ontwerp)besluiten te nemen. Het college heeft uitsluitend een coördinerende taak ten aanzien van de procedure. De gemeenteraad blijft bevoegd om het bestemmingsplan vast te stellen. Het college neemt het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan het college (of mandataris) een besluit nemen over de omgevingsvergunning. Daarna worden alle besluiten gecoördineerd bekendgemaakt.

1.3 Coördinatie van procedures biedt transparantie en duidelijkheid in het proces.

Een gecoördineerde afhandeling van de benodigde besluiten voor één project vergroot de mogelijkheden om de dienstverlening aan de burger te verbeteren en procedures in tijd en omvang terug te dringen. De transparantie wordt vergroot doordat de samenhang tussen de besluiten zichtbaar wordt. Een abstract bestemmingsplan wordt direct vertaald in een concreet bouwplan. Daarmee is de samenhang tussen te nemen besluiten maximaal zichtbaar en wordt de door de wet beoogde vereenvoudiging van procedures bewerkstelligd, zodat de dienstverlening aan de aanvrager van de omgevingsvergunning geoptimaliseerd kan worden. De efficiënte procedure van de coördinatieregeling zorgt naar verwachting ook voor lagere procedurekosten en minder bestuurlijke lasten.

1.4 Gecoördineerde besluitvorming leidt tot procesversnelling.

De reden om voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning een coördinatiebesluit te nemen, heeft ook te maken met de totale tijdswinst die hiermee gehaald wordt. Deze tijdswinst is vooral te halen in de proceduredtijd voor de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning kan bij reguliere (niet gecoördineerde) aanpak verleend worden nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, dan wel nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden (bij schorsing). Wanneer bezwaar, beroep en hoger beroep wordt ingediend tegen de omgevingsvergunning, kan de totale proceduredtijd voor de omgevingsvergunning wel tot 2 jaar oplopen. Wanneer de omgevingsvergunning in de coördinatieregeling meeloopt met het bestemmingsplan, dan geldt hiervoor dezelfde procedure als het bestemmingsplan. Dat wil zeggen: de beide procedures starten gelijktijdig en er staat direct beroep open bij de Raad van State. Bovendien is de Raad van State in het kader van de coördinatie verplicht binnen een wettelijke vastgestelde termijn uitspraak te doen in beroep.

Kanttekeningen

1.1 De wet stelt wel eisen aan het toepassen van de coördinatieregeling, omdat het besluit om de regeling toe te passen gevolgen kan hebben voor de procedures van de te coördineren besluiten. Het in artikel 3.30 Wro neergelegde kader voor de toepassing van de coördinatieregelen bevat twee eisen:

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.

Gelet op het feit dat het hier gaat om de herontwikkeling van twee schoollocaties naar woningbouw is dat hier het geval. Aangezien het toepassen van de coördinatieregeling leidt tot een procesversnelling en meer duidelijkheid en transparantie (zie hiervoor), is het bovendien wenselijk de coördinatieregeling toe te passen. Aan de vereisten van artikel 3.30 Wro is derhalve voldaan.

Kosten, opbrengsten en dekking

n.v.t.

Vervolg

Na het nemen van het coördinatiebesluit zal de gecoördineerde besluitvorming worden voorbereid.

Bijlagen

- Verzoek van TRB Vastgoed tot gecoördineerde besluitvorming (INT-87533)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
