

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 5
1270 AA HUIZEN

VOF Ontwikkeling Oude Haven

Postbus 55
1270 AB Huizen
Lindenlaan 75
1271 AW Huizen
telefoon (035) 528 44 00

datum:
15 augustus 2018

betreft:
verzoek toepassing coördinatieregeling

behandeld door:
mevrouw G. Weterings-de Ridder
telefoon : 035-5284441
e-mail : [geanonimiseerd @slokkervastgoed.com](mailto:geanonimiseerd@slokkervastgoed.com)

uw referentie:
5088

onze referentie:
GWdR/HvW-C188

Geacht college,

In het eerste deel van ontwikkelingsplan de Oude Haven ontwikkelde en realiseerde VOF Oude Haven, een samenwerking tussen Coen Hagedoorn Bouwgroep (50%) en Slokker Vastgoed (50%), een geheel nieuwe woonwijk: de Oude Haven. In overleg met de gemeente Huizen is de visie gevormd samen met Attika Architecten voor de ontwikkeling van het totale gebied. In de eerste fase zijn 30 dorpswoningen en 97 appartementen gerealiseerd.

Op dit moment zijn wij bezig met de ontwikkeling van fase 2, 23 eengezinswoningen en 12 Herenhuizen grenzend aan de nieuwbouw welke reeds door ons is gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van de 23 woningen is op 4 juli jl. een koopovereenkomst ondertekend met de gemeente Huizen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.

VOF Oude Haven heeft het plan om naast restaurant 'Haven van Huizen' aan de Havenstraat en Scheepswerf, 12 Herenhuizen te realiseren. Het terrein ligt al enige tijd braak, de eerdere ontwikkelingen van appartementen hebben geen doorgang gevonden. Gezien de gewijzigde ontwikkelingen in de Oude Haven is de keuze voor 12 Herenhuizen op deze locatie een logisch alternatief. Daarnaast is ruimte voor 23 eengezinswoningen waarvan 5 gelegen aan de oostzijde van de Scheepswerf.

Om de 12 Herenhuizen aan te laten sluiten op de bebouwing van de ontwikkeling van fase 2 ligt het voor de hand om de rooilijn te verschuiven, zodat het ook mogelijk is om de parkeervoorziening uit het straatbeeld te onttrekken. Hierdoor past het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Haven en bedrijven-terreinen' vastgesteld door uw raad op 24 juni 2015. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een deel van de verkeersfunctie gewijzigd moeten worden in wonen, dit betreft de strook grond aan de westzijde van fase 1.

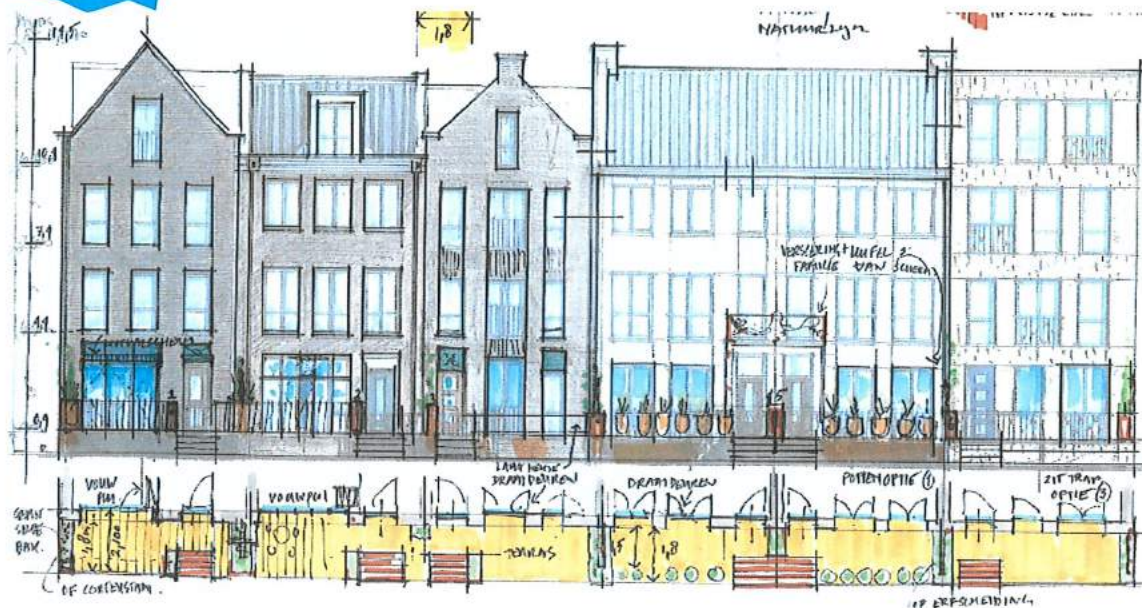
Wonen bij het water...

De Oude Haven




Voor het ontwerp van de 12 Herenhuizen is Attika Architecten uit Amsterdam geselecteerd. Naast de stedenbouwkundige visie van het totale gebied de Oude Haven hebben zij ook het ontwerp van de appartementen aan de IJbaankade gemaakt.





Om de woningen en de daarmee samenhangende voorzieningen te kunnen realiseren, zijn onder meer een wijziging van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. Om spoedig tot realisatie over te kunnen gaan en verschillende procedures te voorkomen, verzoeken wij de gemeente Huizen om de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) toe te passen. Met de coördinatieregeling worden procedures gelijktijdig doorlopen. De vergunningsprocedure en de bestemmingsplanwijziging verlopen daardoor sneller en zijn overzichtelijker. De besluitvorming over het toepassen van de coördinatieregeling is een bevoegdheid van uw raad. In dit voorstel wordt op deze coördinatieregeling ingegaan en wordt uw raad voorgesteld de coördinatieregeling toe te passen. Aangezien uw raad de coördinatieprocedure niet regelmatig toepast, is uitgebreide achtergrondinformatie over de coördinatieregeling opgenomen onder de kop 'Juridisch'.

Voorstel

- 1) de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de aanvraag of ambtshalve te nemen besluiten die benodigd zijn voor realisatie en gebruik van 12 herenhuizen, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;
- 2) de coördinatieregeling als bedoeld onder 1 toe te passen met betrekking tot de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten:
 - a) het bestemmingsplan (of een omgevingsvergunning strijdig gebruik);
 - b) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
 - c) omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden ten behoeve van de werkzaamheden in de grond met archeologische waarde;
 - d) alle overige, hiervoor niet met naam genoemde besluiten (bijvoorbeeld op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening), passend binnen het project, waarvan het college ter bevordering en het welslagen van de coördinatie het nodig vindt om deze al dan niet onderdeel te laten zijn van de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking;



- 3) het onderhavige coördinatiebesluit verplicht niet tot het coördineren van alle besluiten;
- 4) het besluit de dag na bekendmaking in werking te laten treden.

Argumentatie voor voorstel

1. Efficiëntere besluitvorming

Voor de verwezenlijking van de Herenhuizen en de daarmee samenhangende voorzieningen zijn verschillende besluiten nodig. Met behulp van de coördinatieregeling uit de Wro kunnen besluiten over de uitvoering van een initiatief efficiënter genomen worden. In plaats van verschillende procedures wordt één traject bewandeld. De procedurele afstemming draagt bij aan een betere voorbereiding van het project. Het tijdig afstemmen van meerdere te nemen besluiten kan leiden tot een betere inhoudelijke besluitvorming. Ook worden hierdoor de risico's van procedurefouten ingeperkt, en worden doublures in bezwaar- en beroepsprocedures voorkomen.

2. Snellere realisatie en minder tijd en geld

Door de efficiëntere besluitvorming kan het project sneller tot uitvoering worden gebracht. Een gecoördineerde afhandeling van de benodigde besluiten voor één project vergroot de mogelijkheden om procedures in tijd en omvang terug te dringen. Het scheelt belanghebbenden, initiatiefnemer en de gemeente, tijd en geld.

3. Meer overzicht en duidelijkheid: verbeteren dienstverlening

Het bundelen van procedures vergroot de mogelijkheden om de dienstverlening verder te verbeteren. Het schept meer duidelijkheid voor omwonenden/belanghebbenden, initiatiefnemer en de gemeente over de projectvoortgang. De transparantie wordt vergroot doordat de samenhang tussen de besluiten zichtbaarder wordt. Een abstract (bestemming)plan wordt direct vertaald in een concreet (bouw)plan. Belanghebbenden en bezwaarden hoeven zich op maar één procedure te richten.

Het toepassen van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de realisatie van 12 Herenhuizen leidt tot besparing van tijd en geld voor mogelijke bezwaarden, initiatiefnemer en gemeente.

Uw reactie op ons voorstel om de coördinatieregeling toe te passen voor dit project zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
VOF Ontwikkeling Oude Haven

geanonimiseerd

~~Gonnie Weterings~~ de Ridder
ontwikkelingsmanager

Bijlagen: toelichting voorstel toepassen coördinatieregeling
Kopie: gemeente Huizen, M. Beuving



Bijlage 1 toelichting voorstel

Juridisch

Kern coördinatieregeling

Voor de verwezenlijking van het project zijn verschillende besluiten nodig. De coördinatieregeling zorgt voor inhoudelijke en procedurele afstemming en voorkomt een stapeling van procedures, en daarmee het risico van fouten en repeterende bezwaar- en beroepsprocedures. De vergunningen en het bestemmingsplan blijven aparte besluiten, alleen wordt één procedure gevolgd voor het opstellen van deze besluiten. De procedures worden niet serieel maar parallel geschakeld en kunnen in samenhang worden voorbereid en behandeld. De rechtsbeschermingsregeling effectueert een snelle rechtszekerheid voor bezwaarden, initiatiefnemer en de gemeente. Besluiten die met de coördinatieregeling zijn voorbereid, worden voor het indienen van een zienswijze en beroep namelijk aangemerkt als één besluit.

Bevoegdheid

De bevoegdheid tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling ligt bij uw raad. Als er geen coördinatieverordening door de raad is vastgesteld, moet de raad een apart besluit nemen op het verzoek om de coördinatieregeling toe te passen. Volgens artikel 3.30 Wro dient er bij het toepassen van de coördinatieregeling aan twee voorwaarden te worden voldaan. Er dient sprake te zijn van verwezenlijking van gemeentelijk beleid en het is wenselijk om de gecoördineerde besluitvorming in te zetten voor de verwezenlijking van dat beleid. Gelet op het initiatief dat opgenomen wordt in een bestemmingsplan (of een omgevingsvergunning strijdig gebruik), is er sprake van de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Verder is de coördinatie wenselijk, want coördinatie bevordert de samenhang tussen de besluiten. Er wordt dan ook voldaan aan de vereisten van artikel 3.30 Wro.

De gevallen of categorieën van gevallen waarbij de gemeenteraad de coördinatieregeling van toepassing kan verklaren, worden in artikel 3.30, lid 1 Wro noch elders in de wet gepreciseerd. Er bestaat derhalve voor uw raad een ruime vrijheid om daarin een keuze te maken.

Procedure

Met het besluit tot coördinatie worden de afzonderlijke procedures gecombineerd tot één procedure. In de gecoördineerde procedure wordt de besluitvorming opgebouwd rond de initiatiefnemer en belanghebbenden: de bekendmaking, de terinzagelegging, de zienswijzemogelijkheid, de besluitvorming en het beroep vinden gecombineerd plaats. Op de voorbereiding van de te coördineren besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De Wro bevat daarnaast enkele aanvullende bepalingen, specifiek voor de coördinatieprocedure.

Toepassing van de coördinatieregeling leidt er overigens niet toe dat de bundeling en parallelschakeling van procedures verplicht wordt. Indien ten aanzien van een of meer vergunningen blijkt dat de besluitvorming om enigerlei reden pas later kan worden afgerond dan de besluitvorming over andere benodigde vergunningen, dan belemmert de regeling niet dat deze vergunningen in een later stadium gecoördineerd worden behandeld of 'buiten de coördinatie' worden gehouden.

Rechtsbescherming

Het besluit van uw raad om de coördinatieregeling al dan niet toe te passen is niet vatbaar voor bezwaar of beroep, omdat het is geplaatst op de 'negatieve' lijst die behoort bij artikel 8:5 Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat een initiatiefnemer afhankelijk is van de vrijwillige medewerking van uw raad. Het besluit tot het toepassen van de coördinatieregeling kan wel getoetst worden in het kader van het beroep tegen de gecoördineerde besluiten. Als dat in een dergelijk beroep wordt aangevoerd, beoordeelt de Afdeling of het coördinatiebesluit buiten toepassing moet blijven vanwege strijd met een wettelijk voorschrift dan wel strijd met een algemeen rechtsbeginsel. Zoals eerder aangegeven wordt voldaan aan de vereisten om de coördinatieregeling toe te passen, zodat een succesvol beroep hierop zeer klein is.

Tegen besluiten die tot stand zijn gekomen met de coördinatieregeling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien daarvan, zoals in dit geval ook, een bestemmingsplan deel uitmaakt. Indien toepassing is gegeven aan de coördinatieregeling, worden de besluiten voor de mogelijkheid van beroep aangemerkt als één besluit. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen (artikel 8.3 Wro).

Door de bundeling van procedures verandert de procedure voor het bestemmingsplan niet. De procedure van de te bundelen (omgevings)vergunningen verandert vaak wel. In plaats van de reguliere procedure wordt de uitgebreide procedure gevolgd. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning(en) tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage (moet) worden gelegd. Hiertegen kunnen dan ook zienswijzen worden ingediend. Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad kunnen vervolgens de benodigde en gecoördineerde (omgevings)vergunningen, rekening houdend met mogelijk ingediende zienswijzen, verleend worden. In tegenstelling tot de reguliere procedure voor omgevingsvergunningen staat hiertegen dus rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bezwaar en beroep bij de rechtbank komen hiermee te vervallen.

Er hoeft daardoor nog maar op één moment een zienswijze te worden ingediend en, bij handhaving van bezwaren, hoeft er nog maar één keer beroep ingesteld te worden. Dit maakt de procedure overzichtelijk, waardoor niet het risico wordt gelopen dat er een procedure wordt gemist. De procedure gaat hierdoor in de eerste plaats sneller dan indien afzonderlijke procedures gevolgd worden. Bij het volgen van afzonderlijke procedures kan tegen het bestemmingsplan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld worden (doorlooptijd gemiddeld ruim één jaar) en tegen iedere omgevingsvergunning bezwaar, beroep en hoger beroep (doorlooptijd kan tot twee jaar oplopen). Bij het volgen van de afzonderlijke procedures neemt het traject dus aanzienlijk meer tijd in beslag. Verder wordt het goedkoper voor bezwaarden om te procederen omdat er maar één keer griffierecht voldaan moet worden in tegenstelling tot het betalen van griffierecht tegen ieder afzonderlijk besluit. Ook de initiatiefnemer en de gemeente kunnen zo tijd en geld besparen. Daarnaast krijgt eenieder eerder duidelijkheid of het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen op de juiste wijze tot stand zijn gekomen.