



Raadsvoorstel Besluitvormend

Toepassing coördinatie-regeling woningbouwontwikkeling Vossepolder fase 6

aan: de raad van de gemeente Hillegom

zaaknummer: Z-21-210694
datum collegevergadering: 5 oktober 2021
datum raadsvergadering: 11 november 2021
agendapunt: 0
portefeuillehouder: Anne de Jong
behandelend ambtenaar: Anne Visser
e-mailadres: Anne.Visser@HLTSamen.nl

Wij stellen voor:

1. In te stemmen met het verzoek van BPD en de (gemeentelijke) coördinatie-regeling ex artikel 3:30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Vossepolder fase 6, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de eventueel overige voor het project benodigde besluiten.
-

Inleiding

De Vossepolder is een woonwijk in het noordoosten van Hillegom, die voor een deel al klaar is. Er staan nu zo'n 230 woningen: eengezinswoningen en appartementen, koop en huur. De bouw van Uitwerkingsplannen 3,4 en 5 (64 woningen) zal in oktober 2021 starten. Fase 6 is de laatste fase van de wijk Vossepolder. Voor de laatste fase moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen en een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van de woningen. Door toepassing van de coördinatie-regeling kunnen deze en eventueel overige benodigde procedures gelijk oplopen en kunnen de ontwerpbesluiten gelijktijdig worden genomen. Hiermee worden de bekendmakingen, inspraak- en beroepsmogelijkheden gebundeld.

Bestaand kader en context

Voor de bouw van fase 6 heeft het college begin 2020 meerdere projectontwikkelaars uitgenodigd om een plan in te dienen. Het aangeleverde plan van projectontwikkelaar BPD is destijds door het college als beste beoordeeld. Het plan bestaande uit 47 vrije sector koopwoningen kent de volgende verdeling: 18 appartementen, 15 vrijstaande grondgebonden woningen en 14 twee-onder-één-kap woningen. Ontwikkelaar BPD heeft een formeel verzoek gedaan tot het coördineren van de procedures van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor het bouwen en eventueel overige benodigde besluiten.

Beoogd effect

Met deze laatste fase wordt de woningbouwontwikkeling Vossepolder afgerond. De eerder ingezette weg van de voorgaande fases wordt hiermee voortgezet. Middels de laatste fase wordt de woonwijk één geheel waarin ook ruimte is voor een speel- en ontmoetingsplek voor de huidige en nieuwe bewoners.

Argumenten

1.1 Het toepassen van de coördinatieregeling verkort de proceduretijd en bespaart kosten.

De Wro biedt de mogelijkheid om verschillende met elkaar samenhangende besluiten inzake een ontwikkeling te coördineren. Hiermee worden het bestemmingsplan en bijbehorende uitvoeringsbesluiten aan elkaar gekoppeld zodoende proceduretijd en kosten te besparen. Voordeel hiervan is dat door gelijktijdige behandeling van alle procedures en besluiten de samenhang tussen het bestemmingsplan en de overige besluiten zichtbaar is. Daardoor kan men in één keer op alle gecoördineerde besluiten reageren en wordt de procedure overzichtelijk en transparant.

1.2 Met de coördinatieregeling is alleen beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de eventueel overige benodigde besluiten is enkel mogelijk bij één instantie, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De besluiten worden voor beroep aangemerkt als één besluit waarbij er één beroepstermijn loopt. De Afdeling bestuursrechtspraak dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen. Hierdoor kan er aanzienlijke tijdswinst worden behaald.

1.3 Het toepassen van de coördinatieregeling is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De raad dient vast te stellen welke besluiten zullen vallen onder toepassing van de coördinatieregeling. De coördinatie ziet op de volgende besluiten: het bestemmingsplan Vossepolder fase 6, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de eventueel overige voor het project benodigde besluiten.

Kanttekeningen

1.1 Door de coördinatieregeling kan de vergunningaanvraag niet meer gewijzigd worden na het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Door de coördinatieregeling loopt de procedure van het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag van de ontwerp omgevingsvergunning gelijk op. Hierdoor kunnen de bouwtekeningen die nodig zijn voor de aanvraag omgevingsvergunning niet meer gewijzigd worden als het bestemmingsplan ter inzage gaat. Dit beperkt de flexibiliteit van de aanvrager maar vergroot tegelijkertijd de zekerheid van wat gerealiseerd wordt voor de omgeving.

1.2 Met de coördinatieregeling starten de procedures op hetzelfde moment en eindigen zij op hetzelfde moment, hierdoor zijn zij van elkaar afhankelijk.

In dit geval gaat het om de toepassing van de coördinatieregeling bij de ruimtelijke procedure van een ontwerpbestemmingsplan in combinatie met een ontwerp omgevingsvergunning. Alle benodigde onderzoeken van het bestemmingsplan, als het bestemmingsplan zelf, dienen op tijd gereed te zijn. Ditzelfde geldt voor de omgevingsvergunningsstukken voor de bouw. In de huidige planning sluit de afronding van de benodigde documenten nauw op elkaar aan. Het gebruik van de coördinatieregeling is hierdoor efficiënt.

1.3 Het is geen verplichting om daadwerkelijk te coördineren.

Indien in een later stadium blijkt dat een vergunning beter separaat aangevraagd kan worden, dan is dat mogelijk. Dit toepassingsbesluit is geen verplichting om alle besluiten ook daadwerkelijk te coördineren, maar biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van dit instrument. Bij het separaat vaststellen en besluiten van de benodigde toestemmingen staat er naast hoger beroep ook bezwaar en beroep open tegen de besluiten. Mocht er bezwaar en beroep worden aangetekend dan kost dit extra tijd ten opzichte van de coördinatie-regeling.

Financiële consequenties

Het instemmen met toepassing van de coördinatie-regeling brengt geen kosten met zich mee. De (financiële) afspraken met ontwikkelaar BPD over fase 6 worden door het college vastgelegd in een koop- en realisatieovereenkomst.

Aanpak, uitvoering en participatie

Bij de officiële vooraankondiging van het 'bestemmingsplan in voorbereiding' in het Gemeenteblad, de Hillegommer en de gemeentelijke website zal worden vermeld dat de coördinatie-regeling van toepassing is. Daarnaast is de ontwikkelaar verantwoordelijk voor de communicatie over hun bouwplan bij inwoners in de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie.

Duurzaamheid

Het door de Gemeente goed te keuren Definitief Ontwerp van de door BPD te realiseren woningen op de kavels, voorziet in woningontwerpen die voldoen aan de gevraagde GPR-normering zoals omschreven in de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom. De te bouwen woningen zijn daarnaast uiteraard gasloos, zullen beschikken over zonnepalen en een warmtepomp. Andere toe te passen duurzame maatregelen zijn natuurinclusief bouwen (nestkasten), groene daken op de bergingen en een regenton om hemelwater op te vangen.

Hillegom-Lisse-Teylingen (HLT)

Dit voorstel heeft uitsluitend betrekking op de gemeente Hillegom.

Urgentie

Door in te stemmen met de toepassing van de coördinatie-regeling kan de ruimtelijke procedure, benodigd voor de woningbouwontwikkeling van fase 6 van het project Vossepolder, een stap verder worden gebracht.

Evaluatie

Het volgende evaluatiemoment doet zich voor:

Verzoek om medewerking te verlenen aan de ruimtelijke procedures

De planuitwerking vormt de basis voor de juridisch planologische verankering (bestemmingsplan). College en raad worden te zijner tijd verzocht om medewerking te verlenen aan de betreffende ruimtelijke procedure.

Bijlagen en achtergrondinformatie

1. Schriftelijk verzoek BPD toepassen coördinatie-regeling

het college van burgemeester en wethouders,

Mevr. drs. C.B. Baauw
secretaris

Dhr. A. van Erk
burgemeester

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Hillegom,

gelezen het voorstel van het college van 5 oktober 2021 met als onderwerp Toepassing coördinatieregeling woningbouwontwikkeling Vossepolder fase 6

gelet op de behandeling in de raadscommissie- en raadsvergadering,

gelet op artikel 3:30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro),

besluit:

1. In te stemmen met het verzoek van BPD en de (gemeentelijke) coördinatieregeling ex artikel 3:30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Vossepolder fase 6, de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de eventueel overige voor het project benodigde besluiten.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 11 november 2021,

Mevr. drs. Y.P.A. Hermans
griffier

Dhr. A. van Erk
voorzitter

