

MEMO

Aan : [REDACTED]
Van : [REDACTED]
Datum : 10 augustus 2023
Onderwerp : Coördinatieregeling Zeglis fase 1

Aanleiding

Reales heeft het verzoek gedaan om bij de eerste fase van haar woningbouwplan gebruik te kunnen maken van de coördinatieregeling. De coördinatieregeling is een procedure in de Wet ruimtelijke ordening die de benodigde losse besluiten voor een plan (of enkele daarvan) in één procedure bundelt. De besluiten worden wel afzonderlijk genomen, maar er is slechts één rechtsbeschermingsprocedure. In dit geval gaat het in ieder geval om het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan, mogelijk een besluit hogere waarden geluid en omgevingsvergunningen voor het bouwen van de gebouwen.

Coördinatieregeling

De stappen die voor een dergelijke procedure moeten worden doorlopen, zijn de volgende:

- de raad verklaart de coördinatieregeling van toepassing;
- het raadsbesluit wordt bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en in de Staatscourant;
- de ontwikkelaar dient een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in;
- het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunning voor bouwen worden gelijktijdig in B&W behandeld;
- de goedgekeurde ontwerpbesluiten worden daarna bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en de Staatscourant en voor zes weken ter inzage gelegd;
- eenieder kan gedurende de terinzagelegging zienswijzen indienen tegen alle ontwerpbesluiten;
- het college stelt het besluit hogere waarden vast;
- de raad stelt het bestemmingsplan vast;
- het college verleent de omgevingsvergunningen;
- de vastgestelde besluiten worden gelijktijdig bekendgemaakt in de gemeentelijke publicaties en de Staatscourant en voor zes weken ter inzage gelegd;
- belanghebbenden kunnen gedurende de terinzagelegging beroep indienen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State;
- de Raad van State doet binnen 6 maanden na ontvangst van het verweerschrift van de gemeente uitspraak op ingediende beroepen.

Motieven Reales

Reales heeft haar verzoek gemotiveerd door te wijzen op mogelijke bezwaren vanuit de omgeving. Hoewel er momenteel geen aanwijzingen zijn dat er grote weerstand is tegen de plannen van Reales, kunnen de verschillende juridische procedures wel voor vertraging zorgen. Bovendien gaan er, wanneer geen gebruik wordt gemaakt van de coördinatieregeling, meerdere procedures naast elkaar lopen:

Bestemmingsplan en hogere waarden geluid:

Het bestemmingsplan en het eventuele besluit hogere waarden geluid, kunnen na vaststelling in eerste en enige instantie worden aangevochten bij de Raad van State. Hiervoor heeft de Raad van State zes maanden de tijd, al staat er geen sanctie op overschrijding hiervan.

Omgevingsvergunningen voor bouwen:

Reales heeft nog niet besloten of zij één aanvraag omgevingsvergunning voor drie gebouwen gaat indienen of voor elk gebouw een separate aanvraag. Uitgaande van het laatste, kan tegen elke vergunning afzonderlijk eerst bezwaar, dan beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State worden ingediend. Een grove schatting van de tijd die dat kan kosten, is ongeveer anderhalf jaar (dertien weken bezwaar, zes weken beroepstermijn, half jaar rechtbank, zes weken hogerberoepstermijn, half jaar Raad van State).

Reales kan naar eigen zeggen pas bouwen als alle besluiten onherroepelijk zijn en moet dan al die tijd wachten. Zij ziet de coördinatieregeling dan ook als een oplossing om vertraging te voorkomen: alle omgevingsvergunningen gaan dan immers mee in de kortere procedure van het bestemmingsplan.

Politiek risico

Een raadsvoorstel om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren, is strikt genomen een formele aangelegenheid: de enige vraag die voorligt, is de vraag of de raad bereid is deze procedure toe te staan. Juridisch gezien is de inhoud van het plan op dat moment niet van belang: op een later moment in de procedure kan de raad zich uitlaten over de inhoud van het bestemmingsplan, zoals te doen gebruikelijk bij bestemmingsplanprocedures.

Het is echter zeer wel denkbaar dat de discussie in de raad zich niet gaat beperken tot de juridische vraag die voorligt. Ambtelijk wordt ingeschat dat het raadsvoorstel enerzijds kan worden gebruikt om niet alleen al over de inhoud van het plan te gaan praten, maar ook over de gang van zaken rondom de Bestevaerbrug. Die discussie kan vervolgens aanleiding zijn om het raadsvoorstel af te wijzen, zegge "om de handen vrij te kunnen houden", dan wel "om zeker te weten dat dit besluit niet haaks op de wens voor een autobrug staat."

De redenen voor deze inschatting zijn de volgende. Reales heeft eerder via de media al duidelijk aangegeven hoe zij over de wens voor een autobrug denkt en kan dus politiek gezien, de schijn tegen hebben. Daarnaast is tegen de tijd dat het besluit in de raad wordt behandeld, ook het eerder besproken akoestische onderzoek afgerond en is de richtinggevende uitspraak ter zake van de inpasbaarheid van de Bestevaerbrug en het plan Reales, in B&W besproken en mogelijk ook met de raad en de buitenwereld gedeeld. Ook staat de behandeling van de begroting dan voor de deur en de ervaring van eerdere jaren leert, dat de raad voorafgaand aan de begrotingsraad nog wel eens wordt aangewend voor "inleidende beschietingen." Dat was zowel in 2022 (bij bestemmingsplan Highlands), als in 2021 (bij bestemmingsplan Picassolaan 201) het geval.

Dit politieke risico is besproken met Reales. Reales begrijpt dit risico wel, maar schat zelf in dat dit risico beperkt is, althans beperkter dan van ambtelijke zijde wordt aangegeven.

Advies

Bij het bepalen of gebruik zou kunnen worden gemaakt van de coördinatieregeling wordt in deze situatie het voordeel voor Reales afgezet tegen de politieke risico's die in ieder geval de portefeuillehouders, maar het plan als zodanig en dus Reales ook, kunnen lopen. De voordelen aan de procedure zijn evident: Reales beperkt de proceduretijd na het nemen van de besluiten en kan daardoor sneller bouwen. Dat is goed voor Reales, maar ook voor de gemeente.

Het nadeel is eveneens helder: het politieke risico van vermenging van de formele vraag om de coördinatieregeling te gebruiken met de discussie over het plan en de Bestevaerbrug, kan ertoe leiden dat de raad niet positief tegenover het plan van Reales staat of aanstuurt op uitstel van de plannen, in afwachting van meer duidelijkheid over de Bestevaerbrug, wat leidt tot uitstel of wellicht zelfs afstel van de plannen van Reales. Dat is geen gewenst scenario, voor zowel Reales, als de gemeente.

Het ambtelijk advies is, gelet op wat hiervoor is beschreven, om de risico's in dit dossier zo beperkt mogelijk te houden. Het dossier heeft namelijk al een aanzienlijke impact en het is de verwachting dat er te zijner tijd al de nodige aandacht voor is, met alle mogelijke gevolgen die dat met zich meebrengt. Het vergroten van de aandacht en daarmee het risico, is dan politiek gezien niet gewenst. Dat betekent concreet dat wordt geadviseerd om niet mee te gaan in het verzoek van Reales om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

Urgentie

Mocht het ambtelijk advies niet worden gevolgd, dan betekent dit dat op korte termijn een aantal stappen moet worden gezet. De eerste stap in de procedure is, zoals aangegeven, het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling. Daarvoor is een raadsbesluit nodig. Dat besluit moet idealiter in de raad van oktober worden genomen, vanwege de komst van de Omgevingswet. Door de komst van de Omgevingswet, kunnen alleen ontwerpbestemmingsplannen die voor 31 december van dit jaar ter inzage zijn gelegd, in het nieuwe jaar nog als bestemmingsplan door de raad worden behandeld. Dat betekent concreet dat medio november alle ontwerpbestemmingsplannen, waaronder deze, op de tafel van B&W moeten liggen. Een raadsbesluit in oktober betekent, gezien de planning tussen B&W en raad, dat het raadsvoorstel op 29 augustus a.s. in B&W moet worden behandeld.

Om hierop te anticiperen, is bij dit memo tevens een conceptraadsvoorstel met bijbehorende B&W-nota opgenomen. Wanneer bestuurlijk wordt gekozen voor de coördinatieregeling, kunnen deze stukken tijdig worden geagendeerd.