

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2011745	Vries, Mariska de	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Verzoek herziening bestemmingsplan (via coördinatieregeling) t.b.v. transformatie Tebodin-gebouw			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELo BESLUIT:

- te besluiten dat ten behoeve van het project voor het transformeren van een kantoorpand tot een appartementencomplex met 30 koopappartementen op het perceel kadastraal bekend sectie M nummer 3176 te Hengelo, tevens bekend als de "Drienerstaete", op grond artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de voorbereiding en bekendmaking van de volgende besluiten wordt gecoördineerd:
- het bestemmingsplan;
 - overige voor het project benodigde besluiten die nodig zijn voor de realisatie van de koopappartementen, waaronder in ieder geval de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Nijhuis Bouw wil in het pand de "Drienerstaete", gevestigd aan de P.C. Hooftlaan 56, transformeren tot een appartementencomplex met 30 koopappartementen. Het perceel laat deze functie in het huidige bestemmingsplan Na Oorlogse wijken niet toe. Om de ontwikkeling op korte termijn mogelijk te maken wordt voorgesteld de coördinatieregeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld. Tegen de gecoördineerde besluiten kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2011745	Vries, Mariska de	FYS-REO	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Verzoek herziening bestemmingsplan (via coördinatieregeling) t.b.v. transformatie Tebodin-gebouw			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Nijhuis Bouw wil het pand de “Drienerstaete”, gevestigd aan de P.C. Hooftlaan 56, transformeren tot een appartementencomplex met 30 koopappartementen. Het perceel laat deze functie in het huidige bestemmingsplan Na Oorlogse wijken niet toe. Om de ontwikkeling op korte termijn mogelijk te maken wordt voorgesteld de coördinatieregeling toe te passen. Het coördineren van de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat de voorbereidingsprocedure van de betrokken besluiten gestroomlijnd en vereenvoudigd wordt. Voor de burger heeft coördinatie tot gevolg dat de rechtsbescherming en procedures worden vereenvoudigd en versneld. Tegen de gecoördineerde besluiten kan een belanghebbende rechtstreeks beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling moet binnen zes maanden uitspraak doen. Er ontstaat daarmee spoedig duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

De ontwikkeling

Nijhuis Bouw is voornemens om het voormalige kantoorpand de “Drienerstaete” te transformeren tot een appartementencomplex bestaande uit 30 koopappartementen. Het kantoorpand staat al een langere tijd leeg, met deze ontwikkeling krijgt het pand een gepaste nieuwe invulling.

De ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Na Oorlogse wijken. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

In de toekomst is de ontwikkelaar voornemens om op het perceel, naast de transformatie van het bestaande pand, nieuwbouw te realiseren in de vorm van zorgwoningen in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Op dit moment is dit initiatief nog niet concreet en zal om deze reden niet worden meegenomen in deze procedure. Wanneer dit in de toekomst wel het geval is en medewerking aan dit initiatief wenselijk is, zal hiervoor een separate procedure worden gevoerd.

Coördinatieregeling en procedure

Normaal gesproken wordt een omgevingsvergunning pas aangevraagd nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad. Verlening van de vergunning is namelijk pas mogelijk op het moment dat de planologische strijdigheid, in dit geval met een bestemmingsplan, is weggenomen. Om de procedure te verkorten biedt de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening uitkomst. Deze regeling geeft de gelegenheid om bij besluit van de gemeenteraad, diverse besluiten te coördineren indien de verwezenlijking van een onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijk beleid dit wenselijk maakt. Dit wil zeggen dat bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijkertijd dezelfde procedure, namelijk de bestemmingsplanprocedure, doorlopen.

Voorafgaand aan de procedure, die feitelijk begint met de tervisielegging van zowel een ontwerpbestemmingsplan als een ontwerp omgevingsvergunning, is een zogenaamd coördinatiebesluit van de gemeenteraad nodig. Hiermee wordt op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening, de coördinatieregeling van toepassing verklaard op een bepaald project, in dit geval het transformeren van een kantoorpand naar koopappartementen. Het verlenen van de omgevingsvergunning en de vaststelling van het bestemmingsplan, vinden dan voor dit project tegelijkertijd plaats. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat er beroep bij de Raad van State open, waarbij alle besluiten –zowel de omgevingsvergunning als het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan - als één besluit worden aangemerkt (afdeling 8.1 Wro). In het totale vergunningentraject levert toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling aanzienlijke tijdswinst op. Bijkomend voordeel in deze situatie is dat het eindbeeld meteen goed wordt vastgelegd in een planologische regeling op maat.

Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Nijhuis Bouw. De kosten die verband houden met de bestemmingsplanherziening, alsmede de uitvoering van het plan, komen voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is in een overeenkomst vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens geregeld dat

eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hierboven staat beschreven hoe het verhaal van kosten van de grondexploitatie verzekerd is. Er zal dan ook geen exploitatieplan worden opgesteld. De kosten die verband houden met de omgevingsvergunning zullen verhaald worden op grond van de Legesverordening.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

N.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

N.v.t.

BIJLAGE(N)

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.