



Heerhugowaard Stad van kansen

Agendanr.: 8

Voorstelnr.: RB2018011

Onderwerp: 1. Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Reservelocatie Lapis Lazuli

2. Coördinatieregeling ingevolge artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de realisatie van de ontwikkeling op de Reservelocatie Lapis Lazuli

Programma: n.v.t.

Reden van agendering: ter besluitvorming

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 30 januari 2018

Voorstel / besluit:

- 1.1. Te verklaren dat voor het gebied Reservelocatie aan het Stadsplein te Heerhugowaard een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0398.BP73STADSHARTLAP.VB01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie 15-01-2018;
 - 1.2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden te wijzigen in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is;
 - 1.3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag nadat het bekend wordt gemaakt.
2. De gemeentelijke coördinatieregeling op grond van paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan, vergunningen (waaronder omgevingsvergunning), toestemmingen en andere besluiten die nodig zijn om de realisatie mogelijk te maken van de ontwikkeling op de Reservelocatie Lapis Lazuli.

1. Inleiding

Voorbereidingsbesluit

In januari 2013 is het bestemmingsplan "Stadshart" vastgesteld door de raad. In het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader opgesteld voor de bestaande activiteiten en de nog te realiseren ruimtelijke ontwikkelingen.

In het bestemmingsplan "Stadshart" heeft de Reservelocatie de bestemming Centrum -1 waarin detailhandel in de plint is toegestaan en de woonbestemming boven de plint is gelegen.

Medio 2017 is er overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar De Nijs (BW17-0161, BW17-0255 en RB2017056) ten aanzien van de ontwikkellocatie Reservelocatie in het centrumgebied aan het Stadsplein. Dit heeft op 5 oktober 2017 geresulteerd in de ondertekening van de herziene projectontwikkelings- en realisatieovereenkomst Stadshart Heerhugowaard met De Nijs

In de Programmatische Randvoorwaarden Reservelocatie (PvE), die als bijlage onderdeel uitmaakt van de herziene overeenkomst, is afgesproken dat direct concurrerende detailhandel met het winkelcentrum Middenwaard in de plint moet worden voorkomen. Wel wordt in de plint Leisure, horeca en maatschappelijke doeleinden voorzien en wordt de functie wonen in combinatie met bedrijvigheid mogelijk gemaakt.

Coördinatieregeling

Om deze ontwikkeling te realiseren moet het ter plaatse geldende bestemmingsplan worden gewijzigd en moet in het kader van de benodigde besluitvorming diverse wettelijke en procedures worden doorlopen. Deze procedures kennen verschillende bezwaar- en beroepsgangen bij één of meer instanties en worden afzonderlijk doorlopen. Dit betekent een behoorlijk tijdsbeslag voordat er duidelijkheid is over de houdbaarheid van de benodigde vergunningen en de bestemmingsplanwijziging.

De coördinatieregeling in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om alle besluiten die met elkaar samenhangen, zoals de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanprocedure voor hetzelfde project, in één procedure voor te bereiden.

2. Beoogd effect

Vorbereidingsbesluit

Gevolg van het nemen van een voorbereidingsbesluit is dat er een aanhoudingsverplichting ontstaat ten aanzien van aanvragen voor een omgevingsvergunning op grond van de Wabo voor het bouwen of aanlegactiviteiten, die op basis van het geldende bestemmingsplan zouden moeten worden verleend. Met het voorbereidingsbesluit kunnen genoemde ongewenste ontwikkelingen zoals de vestiging van detailhandel worden tegengegaan.

Coördinatieregeling

Het bestemmingsplan is één van de te coördineren besluiten. Daardoor is de bestemmingsplanprocedure (met rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS)) ook van toepassing op de besluiten die met het bestemmingsplan gecoördineerd worden voorbereid. Dit betekent dat voor alle besluiten en vergunningen die gecoördineerd worden voorbereid slechts beroep in één instantie mogelijk is.

3. Argumenten

1.1.1 Een bestemmingsplan is de aangewezen procedure voor de beoogde functiewijzigingen. Het alternatief is een projectafwijkingsprocedure. Er kunnen in dat geval echter geen algemene regels worden opgenomen ten aanzien van het bouwen en gebruik van de gronden;

1.1.2 De projectafwijkingsprocedure kent daarnaast twee rechtsgangen, zowel bij de rechtbank als bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hetgeen een vertragende factor betekent ten opzichte van een bestemmingplanprocedure. Deze procedure kent alleen beroep bij de Afdeling;

2.1 Voordeel van toepassing van de coördinatieregeling is dat artikel 8.3 van de Wro bepaalt dat de ABRvS binnen zes maanden in plaats van binnen één jaar uitspraak moet doen. Daarmee ontstaat snel duidelijkheid omtrent de juridische houdbaarheid van de gecoördineerde besluiten;

2.2 Door de gecoördineerde voorbereiding is de samenhang tussen de te nemen besluiten voor iedereen duidelijk;

2.3 De coördinatie van besluiten zorgen voor optimale dienstverlening aan de vergunningaanvrager;

2.4 Voor belanghebbenden wordt de rechtsbescherming vereenvoudigd en versneld omdat er slechts één keer beroep bij de ABRvS open staat.

4. Kanttekeningen

Vorbereidingsbesluit

Er moet binnen een periode van een jaar een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Wanneer dit niet tijdig plaatsvindt vervalt de voorbereidingsbescherming. Eventueel ingediende aanvragen omgevingsvergunning die niet in strijd zijn met de huidige bestemming moeten dan worden verleend. Bijvoorbeeld met detailhandel in de plint.

Coördinatieregeling

Het risico van gezamenlijke voorbereiding van besluiten is dat een negatieve uitspraak over één van de besluiten, gevolgen kan hebben voor daarmee samenhangende besluiten. Als bijvoorbeeld het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan vernietigd wordt, dan zal dit dezelfde gevolgen hebben voor de omgevingsvergunning.

5. Financiële gevolgen

Het nemen van een voorbereidingsbesluit en een besluit tot toepassing van de coördinatieregeling hebben geen financiële gevolgen.

6. Communicatie

De beide besluiten worden bekend gemaakt door ter inzage legging van de besluiten. Van de besluiten wordt tevens mededeling gedaan in de Staatscourant en langs elektronische weg op de site van ruimtelijkeplannen.nl

Tegen een deze besluiten kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

7. Uitvoering

Binnen een jaar moet een ontwerpbestemmingsplan voor de Reservelocatie ter inzage worden gelegd.

Alle aanvragen worden zoveel mogelijk omstreeks hetzelfde tijdstip ingediend.

Van alle te nemen besluiten (vergunningen, beschikkingen) wordt eerst een ontwerp opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan, de aanvragen en de ontwerpbesluiten worden gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage gelegd.

De gemeenteraad is beslissingsbevoegd over alle bij het besluit betrokken aanvragen; bestemmingsplan, omgevingsvergunning en andere benodigde vergunningen.

8. Monitoring/Evaluatie

n.v.t.

Bijlagenr.	Titel/Onderwerp
Bij 18-066	Vorbereidingsbesluit Reservelocatie Lapis Lazuli Situatietekening vorbereidingsbesluit

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

Advies commissie MISB-SO-MO d.d. 8 maart 2018
RB2018011 Vorbereidingsbesluit Reservelocatie :

Akkoordstuk

Voor	Allen
Tegen	---

Nr.: RB2018011

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 januari 2018;

gelet op het advies van de commissie MISB-SO-MO d.d. 8 maart 2018;

gelet op:

Artikel 3.7 en paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t

- 1.1. Te verklaren dat voor het gebied Reservelocatie aan het Stadsplein te Heerhugowaard een bestemmingsplan wordt voorbereid, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GMLbestand NL.IMRO.0398.BP73STADSHARTLAP.VB01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie 15-01-2018;
 - 1.2. Te bepalen dat het verboden is om het gebruik van gronden te wijzigen in het gebied waar het voorbereidingsbesluit van kracht is;
 - 1.3. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag nadat het bekend wordt gemaakt.
2. De gemeentelijke coördinatierегeling op grond van paragraaf 3.6.1 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan, vergunningen (waaronder omgevingsvergunning), toestemmingen en andere besluiten die nodig zijn om de realisatie mogelijk te maken van de ontwikkeling op de Reservelocatie Lapis Lazuli.

Heerhugowaard, 27 maart 2018

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,



Handwritten signature of the clerk, with a circular stamp of the Gemeente Heerhugowaard overlaid.



Handwritten signature of the chair, with a circular stamp of the Gemeente Heerhugowaard overlaid.