

Onderwerp: Coördinatieregeling Ontwikkeling Lies 17

Jaar/nummer: 2023/19

In behandeling bij: Wethouder Van Essen

Voorstel

De coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwplan Lies 17.

Samenvatting

In het kader van het woningbouwprogramma 135+ en ter uitvoering van het coalitieakkoord, waarin is opgenomen dat de gemeente de bouw van woningen vooruit helpt, wordt gekeken naar diverse mogelijkheden om woningen te realiseren. Naast gemeentelijke locaties is er ook ruimte voor particuliere ontwikkelingen. Voor de locatie Lies 17 is door een private partij een plan ontwikkeld voor 12 woningen. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan en valt gelet op het aantal woningen niet onder de beleidsregels nieuwe woningen. Gelet op dit laatste is aparte besluitvorming van uw gemeenteraad nodig. Door de initiatiefnemer is verzocht de coördinatieregeling op dit bouwplan van toepassing te verklaren. Daarmee kan een ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp bestemmingsplan tegelijkertijd ter inzage worden gelegd.

Toelichting

De ontwikkelaar heeft een verzoek ingediend om voor zijn bouwplan de coördinatieregeling van toepassing te verklaren. Wij stellen u voor aan dit verzoek mee te werken omdat:

1.1 De coördinatieregeling maakt een vereenvoudiging van procedures mogelijk;
In artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening is een gemeentelijke coördinatieregeling opgenomen. Hiermee kan een planologische procedure (in dit geval een bestemmingsplan-procedure) worden gecoördineerd met procedures voor andere te nemen besluiten, zoals in dit geval een omgevingsvergunning voor onder andere de activiteit bouwen. De coördinatie betreft de voorbereiding en bekendmaking van deze besluiten waardoor er nog maar sprake is van één procedure. De totale proceduredtijd zal worden verkort doordat het bestemmingsplan en de vergunningverlening parallel lopen. Normaal gesproken start de omgevingsvergunningprocedure pas nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en/of voor de omgevingsvergunning moet voor het onderdeel bouwen een uitgebreide procedure worden gevoerd.

2.2 De coördinatieregeling geeft een duidelijke samenhang in de besluitvorming;
Door de gecoördineerde voorbereiding is de samenhang tussen de te nemen besluiten voor iedereen duidelijk. Voor de belanghebbenden heeft coördinatie tot gevolg dat de procedure wordt vereenvoudigd en versneld omdat de belanghebbenden tegen het pakket van gecoördineerde besluiten in één keer beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Belanghebbenden hoeven

hierdoor niet én te reageren op het bestemmingsplan én op de omgevingsvergunning.

Historie

De locatie Lies 17 is een voormalig agrarisch bouwperceel de activiteiten zijn al langere tijd gestaakt.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Het huidige bestemmingsplan Lies geeft een groot deel van het perceel de bestemming Wonen en het achterste deel de bestemming Agrarisch. Binnen de bestemming Wonen mag maar 1 woning gerealiseerd worden en binnen de bestemming Agrarisch mogen geen woningen worden gerealiseerd. Om voorliggend woonplan toch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie nodig. Dit bestemmingsplan zal door en op kosten van de initiatiefnemer opgesteld moeten worden.

De inzet van coördinatie vereist allereerst een besluit van de gemeenteraad tot toepassing van de coördinatieregeling. Het voorliggende raadsvoorstel heeft daar betrekking op. Bij de toepassing van de coördinatieregeling voor een project geldt één procedure voor alle onder de coördinatie gebrachte besluiten. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Uitgangspunt voor het coördinatie-traject is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht. Uiteindelijk zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Met dit plan kan extra woonruimte worden gerealiseerd. De toe te voegen woningen dragen bij aan het beperken van het woningtekort op het eiland. Door deze toevoeging, of de door de ontstane verhuisbewegingen vrijkomende woonruimte, komt er voor maatschappelijk en economisch gebonden inwoners van Terschelling ruimte om goede huisvesting te vinden. Dit verbetert het vestigingsklimaat, maakt gebruik van de mogelijkheden uit het Woonprogramma +135+ en voorkomt dat jongeren en jonge gezinnen noodgedwongen huisvesting aan de wal zoeken. Dat zou de ontgroening van Terschelling in de hand werken en dat zou een afname van de noodzakelijke beroepsbevolking en (op termijn) een verslechtering van de leefbaarheid op het eiland betekenen.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Het toepassen van de coördinatieregeling heeft vooral gevolgen voor de initiatiefnemer. Hij zal voordat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd een aanvraag omgevingsvergunning moeten indienen. De kosten die de initiatiefnemer maakt voor het bouwplan zijn daarmee voor zijn risico.

Communicatie/interactiviteit

De initiatiefnemer heeft in 2021 al informatie over zijn plannen gedeeld met de bewoners van Lies. Naast positieve reacties waren er ook kritische reacties waarbij met name zorgen zijn geuit over de impact van het plan voor Lies. In april 2021 heeft hij de inwoners zijn reactie gegeven en aangegeven zorgvuldig met de opmerkingen en de verdere uitwerking van de plannen om te willen gaan. In november 2021 zijn er vanuit omwonenden richting de gemeente bezwaren geuit. Aan de omwonenden is in maart 2022 door ons college meegegeven dat de initiatiefnemer de omgeving zorgvuldig bij de uitwerking zal betrekken. Op 31 mei 2022 heeft de initiatiefnemer een gesprek gehad met de buurt. Hier waren ca. 80 –

100 omwonenden/ geïnteresseerden aanwezig. Tevens zijn de plannen besproken met het gemeentelijk woonteam en de provincie.

Het op te stellen bestemmingsplan zal rond de zomer ter inzage worden gelegd. Hieraan vooraf zal het ontwerp bestemmingsplan nog worden voorgelegd aan de provincie, Wetterskip en brandweer. Ook zal nog een informatiemoment voor belangstellenden worden georganiseerd. Op het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning kan vervolgens een ieder reageren.

Advies van de raadscommissie

-

Ter inzage liggende stukken

-

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 28 februari 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

C.M. van de Pol,
burgemeester