

Raadsvoorstel

Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer:	Sliedrecht, 17 december 2019
-------------	------------------------------

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling Wilhelminastraat 75

Beslispunten

De gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen voor de woningbouwontwikkeling aan de Wilhelminastraat 75.

Samenvatting

De raad wordt voorgesteld om de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen op de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Wilhelminastraat 75.

Inleiding

Het Albert Schweitzer Ziekenhuis (ASZ) heeft op 16 mei 2017 te kennen gegeven de locatie aan de Wilhelminastraat te gaan verlaten en de locatie te willen verkopen. Het college heeft aangegeven mee te willen werken aan het transformeren van deze locatie onder voorwaarde van een aantal ruimtelijke uitgangspunten. Op 20 februari 2018 heeft het college een (ruimtelijke) nota van uitgangspunten vastgesteld. In de brief bij de nota is aangegeven dat de uitgangspunten onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad zijn. De nota van uitgangspunten vormt het ruimtelijke kader waaraan het stedenbouwkundige plan is getoetst. Sinds begin 2019 heeft de gemeente overleg met de ontwikkelaar, Crossing Borders Development (CBD), over de beoogde woningbouwlocatie aan de Wilhelminastraat 75. De ontwikkelaar heeft bij brief d.d. 15 april 2019 de raad gevraagd de gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen.

Beoogd effect

Met het toepassen van de gemeentelijke coördinatieregeling wordt de ontwikkeling van woningbouw aan de Wilhelminastraat een stap verder gebracht.

De gemeentelijke coördinatieregeling zorgt ervoor dat de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen parallel verlopen en de bekendmakingen, inspraak- en beroepsmogelijkheden worden gebundeld.

Argumenten

1.1 Met de coördinatieregeling worden procedures gestroomlijnd en gebundeld

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om de zogenoemde gemeentelijke coördinatieregeling toe te passen. Deze regeling is opgenomen in afdeling 3.5.1 van de Wro (artikel 3.30 tot en met 3.32). De regeling kan worden toegepast wanneer meerdere procedures noodzakelijk zijn ter verwezenlijking van een ruimtelijk project. Bij toepassing van deze regeling worden de procedures gestroomlijnd en gebundeld. Meestal wordt een omgevingsvergunning pas aangevraagd nadat het bestemmingsplan is vastgesteld. Met de

coördinatie regeling starten de procedures op hetzelfde moment en eindigen zij op hetzelfde moment. Door de procedures te bundelen krijgen raad en belanghebbenden meer inzicht in de beoogde ontwikkeling doordat er naast de bouwvlakverdeling en bouwhoogte uit het bestemmingplan voor de omgevingsvergunning ook een gedetailleerde uitwerking wordt gemaakt voor de gebouwen en de inrichting van het openbaar gebied. Zo is voor iedereen duidelijk wat precies wordt gerealiseerd.

Als coördinatie plaatsvindt worden ook de bekendmakingen, inspraak- en beroepsmogelijkheden gebundeld. Op de voorbereiding is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (uitgebreide procedure: de ontwerp besluiten dienen 6 weken ter inzage te worden gelegd). Omdat in dit geval een bestemmingsplan in de coördinatie is begrepen, wordt de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad tegelijkertijd met de andere besluiten bekend gemaakt.

1.2 Met de coördinatie regeling is alleen beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

De besluiten worden voor beroep aangemerkt als één besluit waarbij er één beroepstermijn loopt en waarbij beroep in één instantie mogelijk is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de herziening van het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning.

1.3 De raad neemt het besluit voor de gemeentelijke coördinatie regeling

De bevoegdheid om te besluiten tot toepassing van de gemeentelijke coördinatie regeling ligt bij de raad. De raad dient vast te stellen welke besluiten zullen vallen onder de gemeentelijke coördinatie regeling. In dit geval gaat het om het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Kanttelingen / Risico's

1.1 Door de coördinatie regeling kan de vergunningaanvraag niet meer gewijzigd worden na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

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

Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:

- **Financiële kaders**

De kosten voor de ambtelijke organisatie worden gedekt uit de door de ontwikkelaar te betalen exploitatiebijdrage zoals is overeengekomen in de anterieure overeenkomst.

- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**

- **Duurzaamheid**

De appartementen krijgen standaard een water-water warmtepomp. Daarnaast komen er zonnepanelen op het dak. De woningen krijgen vloerverwarming en koeling wat er aan bijdraagt dat stof minder kans krijgt zich in de woningen te nestelen en verplaatsen.

De koudeval bij ramen in het geval van natuurlijke ventilatie wordt voorkomen door toepassing van een warmteterugwinning systeem (WTW). Met de inrichting van de buitenruimte en de gevels wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de

biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo worden er in de gevel duurzame inbouwstenen voor vogels en vleermuizen verwerkt. De groenstrook nabij de Kerkbuurt wordt behouden en versterkt met nieuwe aanplant. Bij de inrichting van het leefdek wordt met de beplanting de biodiversiteit versterkt. Planten zoals sierheesters, buddleja (vlinderstruik), diverse grassoorten en bloemenmengsels dragen bij aan een gevarieerde insectenpopulatie. De groene inrichting biedt naast duurzaam en meervoudig ruimtegebruik ook een aantal andere voordelen. Gebouwen blijven koeler en het groen heeft een gunstige invloed op het leefklimaat van de wijk en de biodiversiteit. Het groene leefdek vangt fijnstof en CO2 af en het groen heeft een natuurlijke water bufferende werking.

Een impressie van de stedenbouwkundige opzet voor de vier appartementengebouwen met in totaal honderd woningen aan de Wilhelminastraat 75 en ook van de beoogde de inrichting van de buitenruimte, zijn bijgevoegd. De ontwikkelaar heeft zich verplicht om zich tot het uiterste in te spannen om de specifiek voor starters geschikte appartementen (ongeveer de helft van het totaal aantal appartementen) aan die doelgroep te verkopen. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van een of meerdere daarop gerichte criteria voor de selectie van gegadigden

- **Tijdspad, monitoring en evaluatie m.b.t. voorgesteld raadsbesluit**

Zie vervolprocedure.

Communicatie / Participatie

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het creëren van draagvlak voor het bouwplan bij inwoners in de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie.

Vervolg

In het eerste kwartaal van 2020 zal het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning aan het college worden voorgelegd voor een besluit over de terinzagelegging. Er wordt naar gestreefd om voor het zomerreces van 2020 besluitvorming door de raad te kunnen laten plaatsvinden.

Eerdere besluitvorming c.q. bronvermelding

Bijlagen

1. Verzoek CBD over coördinatie-regeling.pdf
2. Ondertekende brief aan CB over principebesluit.pdf
3. Bijlage B - Nota van uitgangspunten 11 juni 2018.pdf
4. Bijlage C - ASZ impressies A2 info avond 09-10-2019.pdf

