

Aan
de gemeenteraad

Datum 26 september 2023
Zaaknummer 2023-0137595
Betreft Van toepassing verklaring van de Coördinatieregeling
Admiraalsplein: planologische procedure

Vergadering van
Portefeuillehouder: Maarten Burggraaf
Begrotingsprogramma Bouwend en Bereikbaar Dordrecht
Kernteam/Opgave: Ruimtelijke Kwaliteit - Ruimtelijke Projecten & Realisatie
Auteur: Jaco Brand
E-mail: j.brand2@dordrecht.nl
Verantwoordelijke: Jaco Brand
Openbaar: Ja

Voorgesteld besluit

voor het indienen van de omgevingsvergunningen Admiraalsplein met afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan de Coördinatieregeling van toepassing te verklaren.

Raadsvoorstel

Wat is het doel?

Met Heijmans en Woonzorg Nederland zijn overeenkomsten gesloten om te komen tot een ontwikkeling die een mix behelst van grondgebonden woningen, (zorg)appartementen en een commerciële ruimte. Op onderdelen past de Heijmans ontwikkeling niet binnen het bestemmingsplan. In relatie tot de aankomende Omgevingswet wil het college vaart maken door het onderhavige plan te vergunnen met afwijkingen van het vigerende bestemmingsplan versneld te laten verlopen via de Coördinatieregeling Wro. De hiermee gegeneerde potentiële tijdswinst in het proces is belangrijk voor de voorbereidings- en uitvoeringsplanning. Genoemde omgevingsvergunningen met afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan zullen door het college, als bevoegd gezag, worden afgehandeld.

Wat zijn per besispunt de argumenten en wat is hierop de toelichting?

1. De Coördinatieregeling biedt een versnellingsmogelijkheid in het bestemmingsplan- en vergunningentraject. Bij toepassing van de Coördinatieregeling (afdeling 3.6 Wro) worden de zaken die samenhangen met de vergunningverlening aan elkaar gekoppeld. Er is feitelijk sprake van één 'gecoördineerde' periode van voorbereiding van zowel de omgevingsvergunning als afwijking van het bestemmingsplan, waar normaal gesproken eerst het bestemmingsplan wordt gewijzigd en aansluitend een vergunning wordt aangevraagd. In deze procedure worden de omgevingsvergunningen en het afwijken van het vigerende bestemmingsplan tegelijkertijd in één bekendmaking gepubliceerd en ter inzage gelegd. Er kan dan één keer een zienswijze worden ingediend. Na besluitvorming wordt het gecombineerde vaststellingsbesluit en het besluit omtrent de omgevingsvergunningen één keer gepubliceerd, waarbij beroep op de Afdeling bestuursrecht mogelijk is. De Afdeling bestuursrecht beslist uiterlijk binnen zes maanden. De hiermee gegeneerde potentiële tijdswinst in het proces is belangrijk voor de voorbereidings- en uitvoeringsplanning.

2. Naast een planningsvoordeel biedt deze coördinatieregeling ook nog een ander voordeel. De planontwikkeling en het planologisch proces zijn overzichtelijk voor alle betrokkenen. Groot voordeel voor betrokkenen is de helderheid en uitwerking in het bouwplan.

Hetzelfde geldt voor het planologisch proces: de procedure is op voorhand duidelijk, zowel qua inhoud met de koppeling van bouwplan, als qua planning. Betrokkenen weten op voorhand waar en wanneer inspraak mogelijk is, wanneer waar welk besluit genomen wordt en wanneer de gelegenheid tot bezwaar en beroep zich aandient.

Wat zijn kanttekeningen en/of risico's bij dit voorstel?

1. Het bouwplan wordt de komende maanden verder uitgewerkt van schetsontwerp naar definitief ontwerp. Voordat de vergunningen worden ingediend zal Heijmans en Woonzorg Nederland de plannen voorleggen aan Welstands- en Monumentencommissie, omliggende bewoners, VVE's, winkeliersvereniging(en) en gebouweigenaren. De afgelopen jaren hebben er al diverse overleggen plaatsgevonden en zijn de aandachtspunten bekend zodat daar in de voorbereiding zoveel als mogelijk rekening mee gehouden kan worden.
2. Consequentie is wel dat voordat met de uitgebreide Wabo-procedure kan worden afgeweken het bouwplan volledig dient te zijn uitgewerkt. Dit betekent voor de initiatiefnemers een groter risico: het plan moet volledig worden uitgewerkt, vooruitlopend op planologische borging, waar in de reguliere procedure deze uitwerking pas zou plaatsvinden aansluitend op een vastgesteld bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft echter aangegeven bereid te zijn dit risico te nemen.
3. Bij toepassing van deze procedure is het niet meer mogelijk om een bouwproces te vertragen door telkens gebruik te maken van de opeenvolgende bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Na besluitvorming wordt het gecombineerde vaststellingsbesluit en het besluit omtrent de omgevingsvergunningen één keer gepubliceerd, waarbij beroep op de Afdeling bestuursrecht mogelijk is.

Welk (participatie)proces is doorlopen om tot dit voorstel te komen?

De bouwplannen zijn, in de geest van de Omgevingswet, in de verkennende ontwerpfase al besproken met de direct omwonenden, VVE's, voorzitter van de winkeliersvereniging en gebouweigenaar van het winkelcentrum Wielwijk (Pertinea). Gehoorde aandachtspunten zullen zoveel als mogelijk betrokken worden bij de nadere uitwerking van het definitieve ontwerp.

In de afronding van het Admiraalsplein werken gemeente, Heijmans en Woonzorg Nederland nauw samen, vooruitlopend op contractvorming over de feitelijke grondafname en realisatie.

Wat zijn de belangrijkste gerelateerde besluiten?

[Raadsvoorstel GREX Admiraalsplein](#)

Hoe wordt dit betaald?

Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit toekomstige opbrengsten uit gronduitgifte. De kosten worden gedekt uit de grondexploitatie Admiraalsplein.

Wat is het vervolg op het raadsbesluit?

Het proces van planuitwerking en voorbereiding wordt volgens planning voortgezet. Hierbij wordt voor einde dit jaar de aanvraag voor de gecoördineerde omgevingsvergunningen ingediend. Naar verwachting zal de verkoop starten nadat de vergunningen zijn verleend. Bij een voorspoedige verkoop zal de bouw eind 2024/begin 2025 aanvangen. De bouwactiviteiten van Woonzorg Nederland proberen daarin mee te laten lopen zodat het openbaar gebied in een keer kan worden opgeleverd.

Het college van Burgemeester en Wethouders



De raad van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 26 september 2023 inzake Van toepassing verklaring van de Coördinatie-regeling Admiraalsplein: planologische procedure ;

b e s l u i t :

voor het indienen van de omgevingsvergunningen Admiraalsplein met afwijkingen van het vigerend bestemmingsplan de Coördinatie-regeling van toepassing te verklaren.

Aldus besloten in de vergadering van