

Datum raadsvergadering:	26-09-2012	Agenda nr.:	5a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-42
Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2 ^e fase Factory Outlet Center Rosada		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Om de uitbreiding mogelijk te kunnen maken van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada (de zogeheten 2^e fase) is vorig jaar op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunningprocedure gestart voor de activiteit planologische afwijking.

Wij stellen u voor:

Op basis van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven met het oog op de hier bedoelde omgevingsvergunningprocedure.

Aanleiding

Vorig jaar is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de uitbreiding van Rosada. Deze voorgenomen uitbreiding vormde in feite van begin af aan al een onderdeel van de planvorming en is daarin steeds opgenomen als de nog te realiseren 2^e fase van dit project.

Kader

Van toepassing is hier het bestemmingsplan "Buitengebied Roosendaal - Nispen". Op grond van dit bestemmingsplan is het niet mogelijk om medewerking te verlenen aan de voorgestane planontwikkeling. Op grond van de Wabo kan echter worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Alvorens daartoe te kunnen overgaan dient uw raad een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Motivering / toelichting

De Wabo maakt het mogelijk om in deze situatie een omgevingsvergunning af te geven. Bij de stukken treft u aan de aanvraag, het ontwerp van het te nemen besluit en alle hierbij behorende documenten, waaronder de wettelijk vereiste ruimtelijke onderbouwing, die dient als planologische verantwoording voor de uitbreiding van het outletcentrum. Door middel van diverse rapportages wordt daarnaast inzicht verschaft in de relevante distributie-planologische effecten en aan de orde zijnde milieuaspecten. Deze rapporten maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Bij deze Wabo-procedure is ons college weliswaar het bevoegd gezag voor wat betreft de vergunningverlening, maar uw raad dient daartoe een verklaring van geen bedenkingen af te geven. De wettelijke grondslag voor de afgifte van een dergelijke verklaring is geregeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. De verklaring kan overigens alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de procedure is, dat eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven, welke behoort bij het ter inzage te leggen ontwerpbesluit betreffende de vergunningverlening en de hierbij voorgeschreven zienswijzenprocedure.

Bij besluit van 21 april 2011 hebt u vorig jaar besloten om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven. Vervolgens is op 7 november van het vorig jaar de tervisielegging van het ontwerp-besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning van start gegaan.

Naar aanleiding hiervan zijn twee zienswijzen ingediend. Op grond van één van de zienswijzen is vervolgens gebleken dat er formele onjuistheden waren geslopen in de eerste tervisielegging van dit project. Daarop is besloten om de procedure opnieuw te starten met ingang van 6 februari jl. De beide oorspronkelijk ingediende zienswijzen werden daarbij geacht te zijn ingediend in het kader van de nieuwe procedure. Nog wel is daarbij de mogelijkheid geboden om de zienswijze aan te vullen, maar hier is geen gebruik van gemaakt. Tijdens de nieuw open gestelde termijn is overigens nog een derde zienswijze ontvangen, afkomstig van de advocaat van enkele belanghebbende partijen, die eigendommen hebben in het Roosendaalse kernwinkelapparaat.

Vervolgens heeft op 12 april de gebruikelijke hoorzitting plaats gevonden van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Het verslag van deze zitting maakt deel uit van de inmiddels vervaardigde zienswijzenrapportage, welke u aantreft bij de stukken.

Inhoudelijk is het zo dat alle indieners van een zienswijze met name vanuit concurrentieoverwegingen opkomen tegen de onderhavige nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In de zienswijzenbehandeling wordt daar uitgebreid bij stil gestaan en het is zelfs zo dat in dit kader nog een nieuw deskundigenrapport is opgesteld, dat kan worden gezien als een herijking van de oorspronkelijke distributie-planologische rapportage, welke destijds is gebruikt bij de totstandkoming van het FOC.

Kortheidshalve willen wij u hier verder verwijzen naar de hier bedoelde zienswijzenbehandeling, waarmee naar ons oordeel de ingediende bezwaren tegen de voorgenomen uitbreiding op een verantwoorde wijze worden weerlegd.

Momenteel wordt ook nog gewerkt aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor het gehele Rosadacomplex en de overzijde van de Wouwbaan, waar zich onder meer het volkstuinencomplex bevindt.

Voor de thans gewenste uitbreiding van Rosada is het evenwel niet mogelijk om daarop te wachten, aangezien het naar verwachting nog geruime tijd kan gaan duren alvorens sprake zal zijn van een inwerking zijnd nieuw bestemmingsplan. Dit heeft ertoe geleid dat bewust en in goed overleg met de initiatiefnemer onzerzijds is gekozen voor een omgevingsvergunningprocedure, omdat die aanmerkelijk minder tijd in beslag neemt.

Aan de orde is nu het verder afwikkelen van dit vergunningtraject.

Doel en evaluatie

Indien u besluit de verklaring van geen bedenkingen af te geven, gaat deze straks onderdeel uitmaken van het door ons vervolgens te nemen besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Belanghebbenden kunnen daartegen eventueel beroep instellen bij de Rechtbank Breda en in samenhang hiermee een verzoek om een voorlopige voorziening indienen.

Financiële aspecten en consequenties

Omdat de ingediende aanvraag betrekking heeft op het oprichten van één c.q. meer hoofdgebouwen is sprake van een exploitatieplanplicht. Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten, zodat het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal verzekerd is. Daarom is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele planschaderisico's worden eveneens door deze overeenkomst afgedekt.

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de hierop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften doorlopen met inbegrip van de daarbij behorende publicatievereisten.

Bijlagen

Dit betreft de volgende stukken:

1. het ontwerpbesluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor de 2^e fase van Rosada Factory Outlet;
2. de hierop betrekking hebbende aanvraag;
3. de ruimtelijke onderbouwing, met de daarbij behorende bijlagen;
4. de ingediende zienswijzen, alsmede de ingekomen aanvullingen hierop;
5. de zienswijzenbehandeling met de hierbij behorende bijlagen (verslag hoorzitting Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening en onderzoeksrapportage "Effectanalyse uitbreiding Rosada");
6. het advies van de commissie Omgeving.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rosendaal,
De wnd. secretaris, De burgemeester,
G. van Hofwegen. mr. J.M.L. Niederer.

Datum raadsvergadering:	26-09-2012	Agenda nr.:	5a
Portefeuillehouder:	Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-42
Onderwerp:	Definitieve verklaring van geen bedenkingen t.b.v. 2 ^e fase Factory Outlet Center Rosada		

De raad van de gemeente Roosendaal,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28-08-2012

besluit:

1. op basis van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit planologische afwijking, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a., onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ten behoeve van de uitbreiding van Rosada Factory Outlet Center te Roosendaal;
2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, aangezien het in deze wettelijk voorgeschreven kostenverhaal is verzekerd gelet op de daartoe tussen de aanvrager en de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-09-2012

De griffier,

De voorzitter,