

Datum raadsvergadering:	26 september 2012	Agenda nr.:	5b
Portefeuillehouder:	Wethouder Adriaansen	Registratiecode:	BC/2012-43
Onderwerp:	Voorlopige verklaring van geen bedenkingen ten behoeve van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning appartementen Sterrebos.		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Teneinde te kunnen starten met de bouw van 20 appartementen voor SGLVG-bewoners (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) op het terrein van Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal is op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de procedure omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning opgestart.

Wij stellen u voor:

1. Op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht de voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning voor de bouw van 20 appartementen in Sterrebos aan de Onyxdijk te Roosendaal (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
2. geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, vast te stellen;
3. Indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de voorlopige verklaring van geen bedenkingen, deze te beschouwen als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Aanleiding

De opzet van het wooncomplex Sterrebos is na circa 25 jaar toe aan een drastische herziening vanwege veranderende inzichten in de organisatie en functionaliteit van de zorg. Er is reeds een nieuw centraal kantoor gerealiseerd en het centrale ontspanningscentrum en de twee dagactiveringscentra zijn gerenoveerd. Verder zijn de verdiepingswoningen aan de noordzijde geamoveerd en een tweetal nieuwe woongebouwen gerealiseerd. De laatste fase van de aanpak van Sterrebos behelst de sloop van een drietal gebouwen aan de zuidzijde van het terrein. De aanvraag voor omgevingsvergunning voor de bouw van de twee buitenste gebouwen zijn ingediend. De onderhavige omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwning betreft het middelste gebouw waarin 20 SGLVG-appartementen (sterk gedragsgestoorde licht verstandelijk gehandicapten) worden ondergebracht. Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk".

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien deze is niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwning. Tevens is op grond van de Wabo vereist dat een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven door de Raad.

Kader

De Wabo biedt de mogelijkheid om een omgevingsvergunningsprocedure met ruimtelijke onderbouwing te doorlopen. Ons college is bevoegd gezag voor wat betreft het doorlopen van de procedure, de afstemming van de voorschriften, etc., maar uw raad dient een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven. De wettelijke grondslag voor de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen door uw raad is geregeld in artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht. Na afgifte van de voorlopige verklaring kan de ter inzage legging (met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen) van start gaan.

Motivering / toelichting

Het bouwplan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kortendijk". De bebouwing wordt deels opgericht buiten het op de plankaart aangegeven bebouwings-/bestemmingsvlak, deels in de bestemming verkeer (V) en deels in het vlak met de weliswaar de bestemming " maatschappelijk", maar waar geen bebouwing is toegestaan (M(z)).

De Wabo biedt de mogelijkheid om een zogenaamde omgevingsvergunningsprocedure met ruimtelijke onderbouwing te doorlopen, waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan. Bij de stukken is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Bij de procedure met ruimtelijke onderbouwing is ons college het bevoegde gezag voor wat betreft het doorlopen van de procedure, de afstemming van de voorschriften, etc., maar uw raad dient een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen af te geven. De verklaring van geen bedenkingen kan alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de procedure in de Wabo is, dat eerst nog een voorlopige verklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven vóór de start van de tervisielegging van het verzoek en de bezwarenprocedure.

Omdat de omgevingsvergunningsprocedure aan termijnen is gebonden kan het Roosendaalse driefasenmodel van de raadsproces een knelpunt gaan vormen bij het doorlopen van de procedure omdat uw raad twee keer betrokken wordt bij de procedure in de vorm van de afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen en de definitieve verklaring. Daarom stellen wij in de onderhavige aanvraag voor om te besluiten dat indien er geen zienswijzen tegen de voorlopige verklaring worden ingediend, deze definitief af te geven.

Uw besluit tot afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen wordt met het verzoek van de initiatiefnemer ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. Er kunnen gedurende die termijn door een ieder zienswijzen worden ingediend.

Doel en evaluatie

Wij verzoeken u dit voorstel in uw vergadering van 26 september 2012 te behandelen en de voorlopige verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Financiële aspecten en consequenties

Aan de onderhavige omgevingsvergunning zijn mogelijk planschaderisico's verbonden. Echter is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, welke is bijgevoegd bij de stukken. Deze zorgt er enerzijds voor dat het wettelijk voorgeschreven kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dit maakt ook het vaststellen van exploitatieplan niet nodig. Anderzijds zorgt deze ervoor dat, indien en voor zover met succes planschadeclaims worden weggelegd bij onze gemeente, deze worden verhaald kunnen worden op de ontwikkelaar. Dit betekent dus dat er in dit verband geen financiële risico's te verwachten zijn.

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de wettelijke bepalingen doorlopen.

Bijlagen

- Aanvraag omgevingsvergunning, inclusief ruimtelijke onderbouwing en tekeningen;
- Het advies van de commissie Omgeving d.d. 13 september 2012;
- Anterieure overeenkomst.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
G. van Hofwegen.

De burgemeester,
mr J.M.L. Niederer.