Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:		**Agenda nr.:**	(in te vullen door griffie)
Portefeuillehouder:	De heren Lok en Theunis	**Registratiecode:**	(in te vullen door griffie)
Onderwerp:	Definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van zes appartementen Boulevard 83-85 in Roosendaal.		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Wij stellen u voor:

1. op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van de procedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^0 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het realiseren van een woongebouw met zes appartementen, een gezamenlijke berging en een parkeerplaats op het adres Boulevard 83-85 in Roosendaal;

2. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het wettelijke kostenverhaal is verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer;

Aanleiding

Op 22 december 2014 is door initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een woongebouw met zes appartementen, een gezamenlijke berging en een parkeerplaats op het adres Boulevard 83-85 in Roosendaal. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan ‘Burgerhout’, waarin het perceel de bestemming ‘Wonen-2’ heeft. Binnen deze bestemming zijn slechts 2 grondgebonden woningen mogelijk.

Kader

1.1. Het afgeven van een definitieve verklaring door uw raad volgt uit de regels van de wet
Gedurende de voorbereidingsprocedure heeft uw raad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) afgegeven (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Zonder een definitieve vvgb kan de omgevingsvergunning niet worden afgegeven.

1.2. De benodigde ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) aangeleverd voor de planologische procedure. De ontwikkeling is getoetst aan de rijks-, provinciale en gemeentelijke kaders. De ontwikkeling voldoet hier aan.

1.3. Er doen zich geen weigeringsgronden voor de vvgb voor
De vvgb kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening (artikel 6.5 lid 2 Bor). De ontwikkeling voldoet aan rijks-, provinciale en gemeentelijke kaders. Uw raad kan voorwaarden verbinden aan de vvgb.

1.4. Afhandeling zienswijzen en afgeven van een definitieve vvgb
De omgevingsvergunning is gebonden aan termijnen. De uitgebreide procedure betekent dat er een beslistermijn van 26 weken is. Dit betreft een termijn van orde en leidt niet tot een vergunning van rechtswege. Gedurende de ter inzage termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Voor de afhandeling daarvan verwijzen wij u naar de bijgevoegde zienswijzenbehandeling. Nu zienswijzen zijn ingediend is het noodzakelijk dat uw raad in een 2^e termijn besluit de definitieve vvgb wel of niet af te geven.

2.1 Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten
Op 18 maart 2015 sloten we met de initiatiefnemer een overeenkomst (bijlage 2). Alle kosten voor het initiatief, inclusief eventuele planschadeclaims, komen voor rekening van initiatiefnemer.

Motivering / toelichting

1.1 Het realiseren van zes appartementen op deze locatie past binnen het beleid
Op de locatie Boulevard 83-85 in Roosendaal stonden twee aaneen gebouwde woningen. Deze woningen zijn door brand verwoest. Initiatiefnemer is met een plan gekomen voor het realiseren van meerdere woningen met parkeerplaatsen op eigen terrein. Het aantal woningen past binnen het woningbouwcontingent.

1.2 Alle benodigde milieuplanologische onderzoeken zijn uitgevoerd
De diverse milieu-onderzoeken zijn uitgevoerd, waaronder akoestiek en bodem. Voor de woningen wordt de procedure hogere grenswaarden gevolgd (bijlage 4). Het perceel ligt aan de Boulevard. Dit is een 50-km weg. De voorkeursgrenswaarde van 48dB (artikel 82, lid 1 Wgh) van de nieuw te bouwen woningen binnen de geluidzone van een weg wordt hier overschreden. In dit geval is ontheffing mogelijk. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in dit geval geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren tot aan de voorkeursgrenswaarde. Voor de nieuw te bouwen appartementen dienen hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te worden vastgesteld.

1.3 Er wordt voldaan aan de norm van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen
Volgens de norm in het bestemmingsplan moeten er voor zes appartementen negen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd worden. Op de locatie zelf is plaats en ruimte voor de aanleg van acht parkeerplaatsen met minimale afmetingen volgens de bouwverordening en rekening houdend met erfafscheidingen. In overleg met de initiatiefnemer is besloten dat er aan de overzijde op het perceel Boulevard 98-100 nog één parkeerplaats beschikbaar gesteld wordt voor dit plan. Deze locatie is in eigendom bij de initiatiefnemer. Deze koppeling is door ons in de afgesloten anterieure overeenkomst, met een boetebeding, vastgelegd. Bij de verkoop/verhuur van deze appartementen legt de initiatiefnemer dit vast in de contracten met de kopers/huurders.

1.4 In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat het gaat om een goede ruimtelijke ordening
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin is verwoord wat het initiatief inhoudt en wat de milieu-planologische gevolgen zijn. De Raad moet de afweging maken of er bij dit initiatief sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan kan medewerking verleend worden door het volgen van de uitgebreide procedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Het plan wijkt op de volgende punten van het geldende bestemmingsplan af: bouwhoogte, bouwdiepte, aantal woningen en bouwen op de perceelsgrens. Daarom moet de uitgebreide procedure doorlopen worden. Bij deze Wabo-procedure moet uw raad een verklaring van geen bedenkingen afgeven. De wettelijke grondslag voor deze verklaring is geregeld in artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht. De verklaring kan alleen worden geweigerd in het belang van de goede ruimtelijke ordening.

Doel en evaluatie

Nu verder geen inhoudelijke argumenten worden aangedragen aangaande ruimtelijke aspecten wordt uw rad voorgesteld de ingediende zienswijzen, voor wat betreft het aspect Ruimtelijke Ordening, ongegrond te verklaren en over te gaan tot het afgeven van de definitieve vvgb.

Financiële aspecten en consequenties

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal (deskundigenkosten, exploitatiebijdrage en eventuele planschade). Ook alle kosten voor het laten uitvoeren van benodigde onderzoeken voor deze locatie zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Gemeente loopt geen financieel risico (ook niet als de omgevingsvergunning niet afgegeven zou kunnen worden).

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de hierop van toepassing zijnde wet- en regelgeving doorlopen. Dit betreft dan tevens de daarbij gebruikelijke publicatievereisten voor wat betreft bekendmaking in de Staatscourant, Roosendaalse Bode en op Ruimtelijke Plannen.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel Boulevard 83-85;
2. Raadbesluit Verklaring van geen bedenkingen;
3. Besluit vaststelling hogere waarde Wet geluidshinder Boulevard 83-85;
4. Zienswijzenbehandeling Boulevard 83-85;
5. Verslagen van de hoorzitting;
6. Zienswijzen De heer Keij;
7. Zienswijzen Familie Aarts;
8. Bestektekening gevels Boulevard 83-85;
9. Ruimtelijke onderbouwing Boulevard 83-85;
10. Anterieure overeenkomst d.d. 18 maart 2015;
11. Collegebesluit toevoeging woningbouwprogrammering Boulevard 83-86 d.d. 18 mei 2015;;
12. Bezonningsdiagram bouwplan
13. Bezonningsdiagram planologisch.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,	De burgemeester,
R.E.C. Kleijnen	mr. J.M.L. Niederer,