

Datum raadsvergadering:	11 februari 2015	Agenda nr.:	6a
Portefeuillehouder:	J.A.M. Verbraak	Registratiecode:	AF/2015-02
Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen t.b.v. de oprichting van een distributiecentrum op Borchwerf II, Veld B, kavel B01 in Roosendaal		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:

Om de oprichting van een distributiecentrum op Borchwerf II, Veld B, kavel B01 (het gebied tussen de Vaartkant, Gastelseweg en de spoorlijn Roosendaal – Rotterdam) mogelijk te kunnen maken is een omgevingsvergunning van het College van burgemeester en wethouders, op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voor de activiteit planologische afwijking vereist. Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Wij stellen u voor:

Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven met het oog op de hier bedoelde omgevingsvergunning.

Aanleiding

Op 16 januari 2015 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van de oprichting van een distributiecentrum op Borchwerf II, Veld B, kavel B01 (het gebied tussen de Vaartkant, Gastelseweg en de spoorlijn Roosendaal – Rotterdam).

Kader

Van toepassing is hier het bestemmingsplan “Borchwerf II, Veld B”. Op basis 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 ontwerp 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 van de oprichting van het distributiecentrum. Door middel van diverse rapportages wordt daarnaast inzicht verschaft in de relevante milieuaspecten. Deze rapporten maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Bij deze Wabo-procedure dient uw raad 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 alleen worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening. Onderdeel van de procedure is, dat eerst een ontwerp verklaring van geen bedenkingen dient te worden afgegeven, welke behoort bij het ter inzage te leggen ontwerpbesluit betreffende de vergunningverlening en de hierbij voorgeschreven zienswijzenprocedure.

Het bouwplan wijkt op een aantal onderdelen af van het vigerende bestemmingsplan Borchwerf II, Veld B. De grootste afwijkingen, waarvoor deze uitgebreide procedure moet worden doorlopen, betreffen de kavelgrootte en de bouwhoogte. Op grond van het bestemmingsplan is een maximale kavelgrootte toegestaan van 10 ha. Dit was ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor veld B het maximum in verband met regionaal gemaakte afspraken. Bedrijven groter dan 10 ha. moesten gerealiseerd worden op Logistiek Park Moerdijk. Het bedrijf wil een kavel van 16 ha. ontwikkelen.

Omdat Logistiek Park Moerdijk pas op zijn vroegst over 2 à 3 jaar wordt uitgegeven, is het initiatief ingebracht in het Ruimtelijk Regionaal Overleg (RRO) op 18 december 2014. Alle bestuurders van de Brabantse gemeenten alsook de bestuurders van de provincie hebben zich positief uitgesproken over de vestiging van dit bedrijf in Roosendaal om zodoende het bedrijf te behouden voor de regio.

Naast bovengenoemde afwijkingen zijn tevens de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan aangevraagd:

- het bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 15 meter. Binnenplannen kunnen worden afgeweken tot maximaal 17.60 m. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 20 meter;
- het aantal vierkante meters kantoorruimte (dit mag zijn maximaal 1500 m² en er is 2000 m² voorzien. Dit is acceptabel, omdat een kantoor van 2000 m² bij een gebouw van 8 ha. nog steeds als ondergeschikt en kleinschalig kan worden beschouwd);
- de verbindingsweg moet gedeeltelijk worden verlegd (over de "gronden van Wittebols");
- er wordt deels gebouwd in de bestemming water en groen (het waterschap is hiermee akkoord);
- er wordt niet voldaan aan de parkeernorm (maar er worden ruimschoots voldoende parkeerplaatsen aangelegd);
- de bouwgrens wordt overschreden ter plaatse van de nieuwe nog aan te leggen goederenspoorlijn;
- op het dak van het kantoor is nog een trappenhuis aanwezig naar het dak. Dit trappenhuis steekt 3 meter boven het gebouw uit en heeft een hoogte van 23 meter.
- de loopbrug aan het kantoor valt buiten het bouwvlak en bestemmingsvlak en valt gedeeltelijk in de bestemming Verkeer;
- er worden toegangspoortjes geplaatst en een fietsenstalling gerealiseerd in de bestemming verkeer, waarbinnen dergelijke bouwwerken niet zijn toegestaan;
- het hekwerk rondom het gebouw mag op grond van het bestemmingsplan maximaal 1 meter hoog zijn en wordt 2 meter hoog.

Voor het overige willen wij u hier korthedshalve verwijzen naar de door de aanvrager overgelegde ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende onderzoeksrapportages.

Concluderend zijn wij van mening dat de beoogde oprichting van het distributiecentrum doorgang behoort te vinden en vragen wij u om de hiervoor noodzakelijke ontwerpverklaring van geen bedenkingen te willen afgeven.

Wij stellen voor te besluiten om de verklaring van geen bedenkingen bij dezen definitief af te geven indien geen zienswijzen tegen de voorlopige verklaring worden ingediend.

Doel en evaluatie

Uw besluit tot afgifte van de voorlopige verklaring van geen bedenkingen wordt samen met de aanvraag en het ontwerpbesluit tot afgifte van de gevraagde omgevingsvergunning ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. Er kunnen gedurende die termijn door eenieder zienswijzen worden ingediend. Indien dat gebeurt zal zorg worden gedragen voor de afhandeling van de zienswijzenprocedure, waarbij u zal worden voorgesteld om ter zake een beslissing te nemen inzake het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Financiële aspecten en consequenties

Het is voor de gemeente verplicht om bij een ruimtelijke procedure aan kostenverhaal te doen. Dit kan door het sluiten van een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft in 2002 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Borchwerf BV/CV waarbij is overeen gekomen dat de plankosten en planschade volledig voor rekening komen van de BV/CV. Hiermee is voor wat betreft het kostenverhaal voldaan aan de wettelijke verplichting.

Communicatie

De procedure wordt overeenkomstig de hierop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften doorlopen. Dit betreft dan tevens de daarbij gebruikelijke publicatievereisten, die voorschrijven dat de bekendmaking van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en het open stellen van de zienswijzentermijn dient te worden geplaatst in de Nederlandse Staatscourant en de Roosendaalse Bode. De aangrenzende bewoners zijn middels een brief op de hoogte gesteld van de beoogde ontwikkeling.

Bijlagen

Dit betreft de volgende stukken:

1. de hierop betrekking hebbende aanvraag;
2. de ruimtelijke onderbouwing, met de daarbij behorende bijlagen;
3. 3d presentatie;
4. planning van de procedure.

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.