

Aanleiding

Door de initiatiefnemer is op 23 mei 2023 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een kantoor op het adres Gastelseweg 245, Roosendaal.

De aanvraag past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Borchwerf I" in verband met de volgende strijdigheid:

- Aan het perceel Gastelseweg 245, Roosendaal is de bestemming 'Bedrijventerrein-2' is toegekend. Hierin staat beschreven dat de aangewezen gronden mede bestemd zijn voor industriële en ambachtelijke bedrijven voor zover deze voorkomen in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven, met dien verstande dat per bedrijfsvestiging het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale perceelsoppervlak mag bedragen tot een maximum van 1500m². Verder dient de aanvraag te voldoen aan de bouwregels voor gebouwen. De aanvraag voldoet hier niet aan omdat gebouwen ten minste 6 meter hoog moeten zijn en dit kantoor 3,5 meter hoog is.

Medewerking aan het onderhavige bouwplan is mogelijk door middel van een afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor is vereist dat op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven.

Beoogd effect

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen op grond van artikel 6.5, lid 1, van het Bor, zodat medewerking kan worden verleend aan onderhavig bouwplan.

Argumenten

1.1. De benodigde ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd voor de planologische procedure. De ontwikkeling is getoetst aan de rijks-, provinciale en gemeentelijke kaders.

1.2. In de ruimtelijke onderbouwing is verwoord dat het gaat om een goede ruimtelijke ordening
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 3). Hierin is verwoord wat het bouwplan inhoudt en aangetoond is dat de betreffende afwijking niet stuit op overwegende bezwaren van ruimtelijke, functionele, beleidsmatige of milieukundige aard. U moet de afweging maken of er bij dit bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening door middel van het al dan niet afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

1.3 Alle benodigde milieu-planologische onderzoeken zijn uitgevoerd

De diverse milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, waaronder akoestiek en bodem.

1.4 Vanwege strijdigheid met het geldende bestemmingsplan kan medewerking verleend worden door het volgen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het bouwplan is in strijd met van het vigerende bestemmingsplan "Borchwerf I". Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wabo biedt een afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen te worden. Bij deze procedure dient U eerst een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven. 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.

1.5 Wettelijk kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12. lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bent U verplicht een exploitatieplan op te stellen voor het onderhavige bouwplan. Op grond van 6.12, lid 2, onder a, Wro kan er afgeweken worden van uw verplichting voor het opstellen van een exploitatieplan indien het verhalen van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. In dat kader is er een gesloten anterieure overeenkomst van 18 december 2023 waarmee kostenverhaal in het kader van grondexploitatie verzekerd is.

2.1 Ontwerp verklaring van geen bedenkingen ligt zes weken ter inzage

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen ligt vervolgens samen met de ontwerpbeschikking en de benodigde stukken (o.a. ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage. Er kan door eenieder een zienswijze ingediend worden. Indien een zienswijze kenbaar wordt gemaakt dan zal een hoorzitting plaatsvinden door de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening. Het voorstel tot afhandeling van zienswijzen en het besluit tot al dan niet afgeven van de definitieve verklaring van geen bedenkingen zal vervolgens aan U worden voorgelegd.

2.2. Als er geen zienswijzen inkomen kan de ontwerpverklaring beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Om de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief te beschouwen op het moment dat geen zienswijzen inkomen. Dit betekent tijdwinst voor de initiatiefnemer en een capaciteitsbesparing bij de ambtelijke organisatie.

Kanttekeningen

1.1. Alle eventuele planschadeclaims wentelen we af op de initiatiefnemer.

Alle verdere kosten, inclusief eventuele planschadeclaims, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in de afgesloten anterieure overeenkomst.

1.2. Het indienen van zienswijzen kan leiden tot vertraging

Conform de te doorlopen procedure is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep. Dit kan tot vertraging in de afhandeling van de vergunningsaanvraag en de inwerkingtreding van de vergunning leiden.

1.3 Locatiegegevens

Aanvraag heeft betrekking op locatie Gastelseweg 245. Echter omvat het totale plan meerdere huisnummers/percelen o.a. 235 en 237.

Financiën

De initiatiefnemer dient conform de afgesloten anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage van € 10.000,00 te betalen. Verder zijn alle kosten voor het initiatief, inclusief eventuele planschadeclaims, voor rekening van de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst wordt op de gebruikelijke en wettelijk voorschreven wijze gepubliceerd.

Communicatie

De procedure wordt doorlopen conform de wettelijke voorschriften. De bekendmaking van de ontwerpbeschikking wordt gepubliceerd op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze.

Vervolg

Indien U de ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgeeft, zal deze ontwerpverklaring samen met de ontwerpbeschikking en bijbehorende documenten (o.a. de ruimtelijke onderbouwing) gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode kan door eenieder zienswijzen worden ingediend.

Bijlagen

1. Conceptbeschikking omgevingsvergunning;
2. Verbeelding;
3. Ruimtelijke onderbouwing Gastelseweg 245 in Roosendaal;
4. Anterieure overeenkomst d.d. 18 december 2023.