

### **Aanleiding**

Door de heer C.J.H. Roks (hierna: initiatiefnemer) is op 19 mei 2017 een aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase ingediend voor het realiseren van een drietal nieuwe vrijstaande woningen op het perceel aan de Heerma van Vossstraat 38 in Roosendaal. De aanvraag betreft enkel de activiteit 'Handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening'. Nadien dient de omgevingsvergunning tweede fase aangevraagd te worden voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Groot Tolberg' in verband met de volgende strijdigheid:

- Het perceel aan de Heerma van Vosstraat 38 in Roosendaal is bestemd als 'Wonen-3' in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Groot Tolberg". Dit bestemmingsplan laat op onderhavige locatie slechts één woning toe. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te amoveren en op het perceel drie vrijstaande woningen te realiseren.

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 door de Raad van de gemeente Roosendaal.

### **Beoogd effect**

Het afgeven van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen door de Raad van de gemeente Roosendaal 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 2). 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. De Raad 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 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 'Groot Tolberg'. 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 de raad van de gemeente Roosendaal 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.

*2.1 Wettelijk kostenverhaal verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst*

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is uw Raad 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 d.d. 28 juni 2017, waarmee kostenverhaal in het kader van grondexploitatie verzekerd is.

### *3.1 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 uw raad worden voorgelegd.

### *3.2. Indien er geen zienswijzen inkomen kan de ontwerpverklaring beschouwd worden als definitieve verklaring van geen bedenkingen.*

De Raad wordt voorgesteld 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**

Er zijn geen bijzondere risico's bij dit plan. Eventuele planschadeclaims worden afgewenteld op de initiatiefnemer conform de gesloten anterieure overeenkomst d.d. 28 juni 2017. Zie voor een nadere uitwerking de paragraaf 'Financiën'. Conform de procedure is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en beroep. Dit kan tot vertraging in de besluitvorming van de vergunning leiden.

### **Financiën**

De initiatiefnemer heeft op 28 juni 2017 een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Roosendaal. In deze overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage van € 15.000,00 voor haar rekening neemt. Tevens verbindt initiatiefnemer zich om eventuele planschade kosten voor haar rekening te nemen, vermeerderd met samenhangende (onderzoeks)kosten.

### **Communicatie**

De procedure wordt doorlopen conform de wettelijke voorschriften. De bekendmaking van de ontwerpbeschikking (omgevingsvergunning) wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Roosendaalse Bode en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Vervolg**

Indien de Raad van de gemeente Roosendaal 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. Tevens zullen de ontwerpverklaring en ontwerpbeschikking naar de Provincie en het Waterschap gestuurd worden

### **Bijlagen**

1. Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 19 mei 2017;
2. Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 27 augustus 2017;
3. Anterieure overeenkomst d.d. 28 juni 2017;
4. Ontwerpbeschikking;
5. Raadsbesluit.