

Aanleiding

Door de heer I. Etik (hierna: initiatiefnemer) is 26 juni 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee logiesgebouwen voor maximaal 224 arbeidsmigranten op het perceel aan de Gastelseweg 247 in Roosendaal (bijlage 1). Het perceel aan de Gastelseweg 247 is bestemd als 'Bedrijventerrein-2' in het bestemmingsplan "Borchwerf I". Daarbij is tevens de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing. Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan in verband met de volgende strijdigheden:

- Conform het geldende bestemmingsplan, bestemming 'Bedrijventerrein-2', zijn de percelen bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede groothandelsbedrijven. De aanvraag betreft niet het realiseren van een bedrijfsgebouw, maar een logiesgebouw;
- Conform het geldende bestemmingsplan, bestemming 'Bedrijventerrein-2', bedraagt de minimale bouwhoogte 6,00 meter en de maximale bouwhoogte 12,00 meter voor gebouwen. Initiatiefnemer is voornemens om een logiesgebouw te realiseren van ca 12,147 meter.

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 uw 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 onderbouwning is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwning aangeleverd voor de planologische procedure (bijlage 2). De ontwikkeling is getoetst aan de rijks- provinciale en gemeentelijke kaders.

1.2 In de ruimtelijke onderbouwning is verwoord dat het gaat om een goede ruimtelijke ordening
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouwning opgesteld. 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 initiatiefnemer heeft tevens twee bestektekeningen laten opstellen, waarin naar voren komt hoe de te realiseren bouwwerken gesitueerd zijn (bijlage 3). Uw 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 '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 uw raad 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 een 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 zal er met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarmee kostenverhaal in het kader van grondexploitatie en planschade 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 en bouwtekeningen) zes weken ter inzage. Er kan door eenieder een zienswijze ingediend worden. Indien een zienswijze kenbaar wordt gemaakt dan zal een hoorzitting plaatsvinden bij 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 uw Raad worden voorgelegd.

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

Uw 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 minder capaciteitsbesteding voor de ambtelijke organisatie, griffie en uw raad.

Kanttekeningen

Er zijn geen bijzondere risico's bij dit plan. Eventuele planschadeclaims zullen worden afgewenteld op de initiatiefnemer conform een nog te sluiten anterieure overeenkomst. Zie voor een nadere uitwerking de paragraaf 'Financiën'. Conform de procedure is er de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en instellen van beroep. Dit kan tot vertraging in de besluitvorming en/of inwerkingtreding van de omgevingsvergunning leiden.

Financiën

Medewerking aan onderhavig bouwplan wordt verleend mede onder de voorwaarde dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de gemeente Roosendaal. In deze overeenkomst zal afgesproken worden dat initiatiefnemer de exploitatiebijdragen ex artikel 6.2.4 Bro voor zijn rekening neemt. Tevens zal initiatiefnemer eventuele planschadekosten voor zijn rekening moeten nemen, vermeerderd met samenhangende (onderzoeks)kosten. Momenteel worden de anterieure overeenkomst opgesteld.

Communicatie

De procedure wordt doorlopen conform de wettelijke voorschriften. De bekendmaking van de ontwerpbeschikking en ontwerpverklaring van geen bedenkingen wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Roosendaalse Bode, de eigen website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolg

Indien uw 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 en bouwtekening) 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. 28 juni 2018;
2. Ruimtelijke Onderbouwing 'Gastelseweg 247 te Roosendaal' van 15 oktober 2018;
3. Bouwtekeningen logiesgebouw Gastelseweg 247 te Roosendaal, werknummer W705;
4. Ontwerpbeschikking;
5. Raadsbesluit.