

Aanleiding

Door V.S.C. Akkermans (hierna: 'initiatiefnemer') is op 26 januari 2018 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met wasvoorzieningen (tankstation) aan het Spectrum in Roosendaal (Kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie S, perceelnummer 01398 (tussen Rucphensebaan en Elementweg)). Het betreft een verplaatsing van het voormalige tankstation van Auto Akkermans aan de Vogelenzangstraat 7 te Roosendaal. De aanvraag betreft de activiteit 'Handelen in strijd met de regels van de ruimtelijke ordening' en de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Majoppeveld (2009)' in verband met de volgende strijdigheid:

- Het perceel aan het Spectrum in Roosendaal (Kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie S, perceelnummer 01398 (tussen Rucphensebaan en Elementweg)) is bestemd als 'Bedrijventerrein-1 met de aanduiding c' in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Majoppeveld (2009)'. Dit bestemmingsplan staat op onderhavige locatie geen verkooppunt voor motorbrandstoffen (tankstation) met wasvoorzieningen toe.

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 onderbouwning is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwning aangeleverd voor de planologische procedure. 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 (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 'Majoppeveld (2009)'. 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 een anterieure overeenkomst d.d. 5 juni 2018 gesloten met de initiatiefnemer, waarmee kostenverhaal in het kader van grondexploitatie verzekerd is (Bijlage 6).

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 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. 5 juni 2018. Zie voor een nadere uitwerking de paragraaf 'Financiën'.

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.

Financiën

De initiatiefnemer heeft d.d. 5 juni 2018 een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Roosendaal. In deze overeenkomst is afgesproken dat de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage 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.

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.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning d.d. 26 januari 2018;
2. Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 10 december 2018;
3. Ontwerpbeschikking;
4. Raadsbesluit;
6. Anterieure overeenkomst 2072_001.