

### **Aanleiding**

Door Loft Roosendaal B.V. (hierna 'initiatiefnemer') is op 6 mei 2022 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren van een winkel naar 25 appartementen aan de Dokter Brabersstraat 4-10 in Roosendaal.

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

- Aan het perceel Dokter Brabersstraat 4-10 in Roosendaal is de bestemming 'Centrum-1' en dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' toegekend'. Hierin staat beschreven dat wonen alsmede de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'wonen uitgesloten' met dien verstande dat een woning/wooneenheid minimaal 60 m<sup>2</sup> dient te bedragen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 10 meter mag bedragen. Verder dient te worden voldaan aan de parkeernormen zoals deze zijn opgenomen in de Nota parkeernormen. De aanvraag voldoet hier niet aan, omdat er diverse appartementen kleiner zijn dan 60 m<sup>2</sup> zijn, de bouwhoogte 12 meter bedraagt en niet kan worden voldaan aan de parkeernormen uit de Nota parkeernormen. Uit het advies van de gemeentelijke archeoloog blijkt verder dat er naar verwachting geen archeologisch onderzoek nodig 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 onderbouw is aangeleverd en voldoet aan de gestelde beleidskaders*  
Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouw aangeleverd voor de planologische procedure. De ontwikkeling is getoetst aan de rijks- provinciale en gemeentelijke kaders. Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt dat op basis van de parkeernormering bij een transformatie binnen het autoluwe gebied de parkeerbehoefte 0,15 parkeerplaatsen per woning bedraagt. Dit leidt tot een maximale totale parkeerbehoefte van  $25 \times 0,15 = 3,75$  (afgerond 4) parkeerplaatsen op eigen terrein.

Met Parkeer Beheer Roosendaal is overeengekomen dat ten behoeve van de opvang van deze parkeerbehoefte in de nabijgelegen parkeergarages parkeerplaatsen te huur worden aangeboden. Parkeer Beheer Roosendaal houdt rekening met de parkeerbehoefte als gevolg van voorliggende ontwikkeling. Hiervoor is reeds een reservering gemaakt binnen de bestaande parkeervoorzieningen. Hiermee is het realiseren van parkeerplaatsen buiten eigen terrein verzekerd.

*1.2. In de ruimtelijke onderbouw is verwoord dat het gaat om een goede ruimtelijke ordening*  
De initiatiefnemer heeft een ruimtelijke onderbouw 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 de ontwikkeling draagt bij aan het aan de woningopgave*

Met de ontwikkeling worden 25 appartementen gerealiseerd in het bestaande gebouw. Een enkel appartement is kleiner dan 60 m<sup>2</sup>. Het merendeel is groter dan 60 m<sup>2</sup>. Daarmee is het plan in balans. Daarnaast is de doelgroep starters in de markt. Om 25 appartementen te realiseren wordt een woonlaag toegevoegd. Hierdoor wordt de bouwhoogte met 40 cm overschreden. Stedenbouwkundig past dit binnen de omgeving.

#### *1.4 Alle benodigde milieu-planologische onderzoeken zijn uitgevoerd*

De diverse milieuonderzoeken zijn uitgevoerd, waaronder akoestiek en bodem. Op basis van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de aspecten geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

#### *1.5 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 'Binnenstad'. 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.

#### *1.6 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 20 juli 2022, 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.

### **Financiën**

De initiatiefnemer dient conform de afgesloten anterieure overeenkomst een exploitatiebijdrage van € 22.970,00 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 Dr. Braberstraat 4-10 in Roosendaal;
4. Anterieure overeenkomst d.d. 20 juli 2022.