

### **Aanleiding**

De gemeente wil Roosendaal uit laten groeien tot een aantrekkelijke woon-werkgemeente. Het centrum van de stad speelt daar een belangrijke rol in. De locatie Dokter Brabersstraat vormt een belangrijke entree van het centrum en is ook een schakel tussen de Markt en de Nieuwe Markt. De bebouwing is verouderd en door de jarenlange leegstand van onder andere het V&D-pand is de kwaliteit van de straat achteruitgegaan. Als antwoord daarop hebben ondernemers en pandeigenaren de samenwerking gezocht. Dit heeft geleid tot een visie voor de Dokter Brabersstraat en omgeving, die op 28 maart 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De ontwikkeling van de voormalige V&D locatie Dokter Brabersstraat is een belangrijk onderdeel van de kwalitatieve verbetering van het stadscentrum. De eigenaar heeft het initiatief genomen tot herontwikkeling. Deze bestaat uit de sloop van de bestaande gebouwen en de realisatie van vervangende nieuwbouw bestaande uit appartementen en woon-werk-woningen, commerciële en maatschappelijke ruimte. Dit zijn functies die ook binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn.

Daarnaast zijn levensloopbestendige woningen voorzien, die met een afmeting van minder dan 60 m<sup>2</sup> niet mogelijk zijn in het geldende bestemmingsplan. Woningen op de begane grond zijn in de visie gewenst, maar in het geldende bestemmingsplan uitgesloten. Ook een inpandige parkeervoorziening is niet toegestaan. De beoogde ontwikkeling past daarnaast qua massa niet in de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad'.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoek Dr. Braberstraat - Rooselaarplein' heeft vanaf 26 september 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn bestond de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van zienswijzen. Enkele zienswijzen geven aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan aan te scherpen/verduidelijken. Ook heeft er een beperkte aanpassing in de regels plaatsgevonden. Omdat ter plaatse de voorkeursgrenswaarden vanwege spoorweglawaai worden overschreden is een hogere waardeprocedure ingevolge de Wet geluidhinder doorlopen. Hierop zijn geen zienswijzen ontvangen en de hogere grenswaarde is middels mandaat verleend. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

### **Beoogd resultaat**

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Om het initiatief mogelijk te maken, is een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie noodzakelijk.

### **Argumenten**

#### *1.1 Aanmeldnotitie mer-beoordelingsplicht*

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D 11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. De ontwikkeling valt (ruimschoots) onder de drempelwaarde van 200.000 m<sup>2</sup> BVO en er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van de ontwikkeling. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Uw besluit daartoe heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties op binnengekomen. Dit betekent dat het besluit ondertekend kan worden en onderdeel uitmaakt van de aan de raad aan te bieden stukken.

#### *2.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn drie zienswijze ingediend*

Gedurende de zienswijzenprocedure zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijze zien op parkeren, architectonische aspecten en bedrijfsvoering van KPN.

De zienswijzen zijn van een gemeentelijke reactie voorzien. Twee zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota zienswijzen. Ook heeft er een beperkte aanpassing in de regels plaatsgevonden. Voorts heeft er ambtshalve een aanpassing in de naam van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

## **2.2 Exploitatieplan**

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd: er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### **Kantttekeningen en risico's**

#### **1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase. Het is mogelijk dat indieners van de zienswijzen een beroep instellen.

#### **2.1 Planschadeprocedures zijn mogelijk**

Er bestaat een risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade.

### **Financiële consequenties**

Met betrekking tot het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat het verplichte kostenverhaal verzekerd is.

### **Communicatie**

Het vastgestelde bestemmingsplan "Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein" wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd (digitaal op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging bedraagt zes weken, gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld.

### **Bijlage**

- Bijlage 1: Vast te stellen bestemmingsplan Hoek Dokter Brabersstraat - Roselaarplein
- Bijlage 2: Aanmeldnotitie MER
- Bijlage 3: Hogere grenswaarden besluit