

1. Aanleiding

Initiatiefnemer, FLS Vastgoed II B.V, is voornemens om de O.L. Vrouw van Fatimakerk aan de Doctor Schaeplmanlaan 90 te Roosendaal te herbestemmen. Het betreft een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast vindt gedeeltelijke sloop (van het Fatimahuis) plaats en wordt ter plaatse nieuwbouw gerealiseerd. De gewenste functies bestaan uit (woon)zorg, (regulier) wonen en maatschappelijke functies.

De beoogde ontwikkeling is niet realiseerbaar binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch kader en onderbouwd de uitvoerbaarheid van het voornemen.

Het ontwerpbestemmingsplan Fatimakerk heeft vanaf 6 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn 3 zienswijzen ingekomen.

De ingebrachte zienswijzen zijn verwerkt in de Nota zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Eén zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het gaat om het toevoegen van de resultaten van de in april 2022 uitgevoerde parkeertellingen in de toelichting. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar de Nota zienswijze.

2. Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om op de locatie Norbartlaan – Meidoornlaan de bouw van 70 appartementen mogelijk te maken.

3. Argumenten

1.1. *De zienswijzenprocedure is afgerond; er zijn zienswijzen ingediend*

Gedurende de zienswijzenprocedure zijn 3 zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Eén zienswijze heeft geleid tot het toevoegen van de resultaten van de in april 2022 uitgevoerde parkeertellingen in de toelichting. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan.

2.2. *Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig.*

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld.

4. Kanttekeningen en risico's

1.1. *Beroep bij de Raad van State*

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Financiële consequenties

Met betrekking tot het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat het verplichte kostenverhaal verzekerd is. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6. Communicatie

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en in papieren vorm ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging bedraagt op basis van de Wro zes weken, gedurende die termijn kan een ieder een beroep indienen.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan 'Fatimakerk', bestaande uit de verbeelding, toelichting, regels en bijbehorende rapporten, met inbegrip van de Nota zienswijzen;
2. het overzicht aanpassingen bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.