

1. Aanleiding

Initiatiefnemers Van Agtmaal B.V. en BPD Ontwikkeling B.V. zijn voornemens een bestaand bouwperceel gelegen aan de Norbartlaan - Meidoornlaan in Roosendaal te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt om verspreid over twee bouwmassa's in totaal 70 appartementen inclusief parkeren te realiseren.

Het parkeren zou oorspronkelijk plaatsvinden onder het gebouw in een half verdiepte parkeerkelder. Dit is niet haalbaar gebleken en het parkeren vindt nu plaats op maaiveld. In totaal worden 131 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt maximaal 12 meter. Door de verandering van het parkeren is het bouwvlak van het noordelijke gebouw iets in westelijke richting opgeschoven om voldoende ruimte voor het parkeren te krijgen.

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 Norbartlaan heeft vanaf 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn was er de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn 4 zienswijzen ingekomen.

De ingebrachte zienswijzen zijn verwerkt in de Nota zienswijzen, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan: het gaat om een tekstuele aanpassing van de toelichting. 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 4 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Enkele zienswijzen hebben geleid tot een tekstuele aanpassing van de toelichting.

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 'Norbartlaan', 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.