

## 1. Aanleiding

Met ingang van 15 april 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Thorbeckelaan 237 ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om één woning te realiseren op de Thorbeckelaan 237 te Roosendaal. Dit ontwikkelplan is vervaardigd om medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op de Thorbeckelaan, tussen Fazantberg en Hoekstraat, aan de rand van de Tolberg.

## 2. Beoogd effect

Om de bouw van één woning aan de Thorbeckelaan 237 mogelijk te maken, dient onderhavige gewijzigd bestemmingsplan te worden vastgesteld.

## 3. Argumenten

### 3.1. Bestemmingsplan

*3.1.1. De zienswijzenperiode is afgerond; er waren elf zienswijzen binnengekomen, zienswijzennota is opgesteld en terugkoppeling naar indieners toegestuurd. Voorts zijn er ook ambtshalve enkele aanpassingen opgenomen in het gewijzigde bestemmingsplan.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Thorbeckelaan 237' heeft met ingang van 15 april 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben elf verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. Tevens heeft er op 26 juni 2019 de hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening plaatsgevonden waarin reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijze te geven. De beantwoording van de zienswijzen zijn terug te vinden in de zienswijzennota.

Ook zijn er vragen gesteld door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie aan reclamanten. De antwoorden op deze vragen gesteld uit deze hoorzitting zijn meegewogen in de beantwoording van de zienswijzen.

Als gevolg van de zienswijzen is het bestemmingsplan deels op onderdelen is bijgesteld om daarmee aansluiting te vinden bij hetgeen aan bezwaren is ingebracht.

- voor het perceelsgedeelte, dat is gelegen voor het bouwvlak aan de Thorbeckelaan, de bestemming 'tuin' wordt opgenomen zodat de bouwmogelijkheden worden verkleind.
- Daarnaast is de ontheffingsmogelijkheid van de toegestane bouwhoogte geschrapt waardoor voor de nieuwe bebouwing als hoogtemaatvoering gaat gelden een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Ten derde is in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen dat het oppervlakte van het bouwvlak verkleind dient te worden aan de achterzijde met 10 meter met als gevolg dat de frontbreedte van 20 meter en een diepte van 28 meter vanaf de Thorbeckelaan in plaats van 38 meter.

*3.1.2. Vaststelling van een exploitatieplan is niet nodig*

Op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening moet verplicht aan kostenverhaal worden gedaan. Omdat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten, is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Eventuele extra kosten ten behoeve bestemmingsplan zijn voor rekening initiatiefnemer.

*3.1.3. Een hogere grenswaardenprocedure ingevolge de Wet geluidhinder is doorlopen*

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden ingevolge de Wet geluidshinder. Het vaststellen van een hogere geluidswaarden door middel van een ontheffing is nodig. Deze dient te worden vastgesteld door het college.

*3.1.4. Vormvrije MER-beoordeling niet nodig*

Er is een aanmeldnotitie vervaardigd waaruit geconcludeerd kan worden dat er geen nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Hieruit blijkt een vormvrije MER-beoordeling niet noodzakelijk.

#### **4. Kanttekeningen en risico's**

*Beroep bij Raad van State is mogelijk*

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het mogelijk om daar tegen beroep in te stellen bij de Raad van State.

#### **5. Financiën**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met het oog op het voorgeschreven kostenverhaal en het eventuele planschaderisico. Daarnaast genereerd dit bestemmingsplan voor de gemeente opbrengsten gelet op de mogelijkheid om een nieuw woonperceel uit te geven.

#### **6. Communicatie**

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij de mogelijkheden wordt geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State. De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen plaatsvinden op de gebruikelijke wijze via de Staatscourant en de Roosendaalse Bode.

Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijk website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

#### **Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het gewijzigd bestemmingsplan Thorbeckelaan 237 te Roosendaal bestaande uit verbeelding, regels en toelichting;
2. Nota zienswijzen (bestaande uit overzicht zienswijze, beoordeling zienswijzen, en de beantwoording zienswijzen);
3. Verslag hoorzitting Commissie Ruimtelijke Ordening d.d. 26 juni 2019;
4. Aanpassingen bestemmingsplan Thorbeckelaan 237 te Roosendaal;
5. Het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,  
De secretaris,                      De burgemeester,

E. Franken

J.M. van Midden