



Nota Zienswijzen

Bestemmingsplan

Thorbeckelaan 237

1. Inleiding

1.1. Doel en opzet

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Thorbeckelaan 237' heeft met ingang van 15 april 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben 11 verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn mede in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 26 juni 2019 plaatsgevonden. Toen zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. De antwoorden zijn meegewogen bij de beantwoording van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting is als separate bijlage toegevoegd.

Overwegingen

In het 'Inspraakrapport ontwerp bestemmingsplan Thorbeckelaan 237' zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties. Deze overwegingen dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd en maken aldus deel uit van de onderhavige zienswijzenbehandeling.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd vastgesteld. Daarnaast zijn ook nog ambtshalve aanpassingen noodzakelijk.

1.2. Overzicht zienswijzen

In totaal zijn 11 zienswijzen ontvangen. In hoofdstuk 2 is een overzicht opgenomen van de personen die een zienswijze hebben ingediend.

1.3. Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. ingediende zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld als gevolg van de ingekomen zienswijzen. De wijzigingen zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Thorbeckelaan 237'.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

2.1. Algemene reactie inzake de in relatie tot het bestemmingsplan

Thorbeckelaan 237

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse raadsvragen en zienswijzen binnen gekomen. Bestudering van de zienswijzen en raadsvragen hebben zijn aanleiding voor een ambtelijke wijziging van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de hoorzitting zijn deze ambtelijke wijzigingen mede gedeeld met de aanwezigen van de hoorzitting. De volgende wijzigingen worden doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan:

1. Bestemming tuin

Voor het perceelsgedeelte, dat is gelegen voor het bouwvlak aan de Thorbeckelaan, zal de bestemming 'Tuin' worden opgenomen. Dit verkleint de bouw mogelijkheden.

2. Ontheffingsmogelijkheid voor de bouwhoogte

De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte wordt geschrapt. Dit betekent dat voor de nieuwe bebouwing als hoogtemaatvoering gaat gelden een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

3. Verkleining bouwvlak

Het oppervlak van het bouwvlak wordt verkleind aan de achterzijde met 10 meter. Aldus blijft over een frontbreedte van 20 meter en een diepte van 28 meter vanaf de Thorbeckelaan in plaats van 38 meter.

2.2. Beoordeling zienswijzen

Tijdens de periode hebben 11 verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. Veel van de ingediende zienswijzen hebben betrekking op dezelfde onderwerpen en min of meer dezelfde inhoud. Om deze rede zijn de zienswijzen, waar mogelijk, gebundeld. In onderstaand schema is opsomming opgenomen van de zienswijzen en de indieners per zienswijze.

1. Gebrek aan betrokkenheid omwonenden.	[Redacted]
2. Geen sprake van een volledige en juiste belangenafweging.	[Redacted]
3. Het bouwvlak staat niet in verhouding met de naastgelegen bebouwing.	[Redacted]

4. Het bestemmingsplan Tolberg is in 2018 geactualiseerd, waarbij het perceel een agrarische bestemming heeft gekregen.	
5. Waardevermindering zal plaats vinden door het verlies van uitzicht/ privacy en schaduwwerking.	
6. In tegenstelling tot naastgelegen panden is er geen grens gesteld aan de nokhoogte.	
7. Het is onduidelijk wat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Een concreet bouwplan ontbreekt.	
8. Onderhavig bestemmingsplan biedt precedentwerking voor de rest van het agrarische gebied.	
9. In hoofdstuk 3.6 van het ontwerpbestemmingsplan zijn ongewenste afwijkingmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van antennes en masten.	
10. De mogelijkheid in het plan om op de locatie arbeidsmigranten te vestigen dient te worden geschrapt.	
11. Er zijn binnen de gemeente Roosendaal elders genoeg bouwgrond beschikbaar.	
12. Het initiatief zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.	
13. Het flora en fauna onderzoek is onvolledig en tevens uitgevoerd in de winter en dient overnieuw uitgevoerd te worden.	

14. Door het initiatief wordt het agrarisch karakter van het gebied en cultuurhistorische waarden aangetast.	[Redacted]
15. Het plangebied waar de woning is gesitueerd, is in het kader van de welstandsnota aangeduid als buitengebied.	[Redacted]
16. Doordat beleid ontbreekt over het bouwen in linten is onvoldoende te toetsen of het initiatief geschikt is voor woningbouw.	[Redacted]
17. Het toevoegen van een woning ter plaatse van het plangebied is stedenbouwkundig niet verantwoord.	[Redacted]
18. Op het perceel is recentelijk een haag geplant welke strijdig is met de agrarische bestemming.	[Redacted]

Daarnaast is een zienswijzen ingediend door [Redacted] en [Redacted] [Redacted] die in de brief aan geven aan te sluiten bij de bepalingen uit de overige binnengekomen zienswijzen.

Procedureel

1. Gebrek aan betrokkenheid omwonenden

Reclamanten geven aan dat de omwonenden onvoldoende betrokken waren bij de besluitvorming. Er is veel onduidelijk en vragen die gesteld worden die gesteld worden aan initiatiefnemer dan wel gemeente blijven onbeantwoord en wanneer dit wel gebeurt geeft dit geen duidelijkheid. Daarnaast wordt de gemeente verweten een zogenaamde passieve inspraakronde te hebben gehouden. Dit betekent dat belanghebbenden vooraf niet zijn geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Beantwoording: De eerste gesprekken over het initiatief hebben in het najaar van 2017 plaatsgevonden. Destijds had het geactualiseerde bestemmingsplan 'Tolberg' reeds als ontwerpbestemming ter inzage gelegen. Hierdoor was het enkel mogelijk om beroep in te stellen tegen de wijzigingen in het bestemmingsplan. Om in dit stadium nog een initiatief mogelijk te maken is zeer ongebruikelijk en bovendien onwenselijk, waardoor initiatiefnemer is verzocht een separaat bestemmingsplantraject op te starten. Het opstarten van een separaat bestemmingsplantraject zorgt ervoor dat het initiatief als op zich zelf staand plan onder de aandacht wordt gebracht bij omwonenden en zorgt ervoor dat men tegen het specifieke plan bezwaar kan maken en vervolgens beroep kan instellen.

Daarnaast heeft, ten behoeve van het initiatief, een voorontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Vanuit juridisch perspectief is een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht, maar door middel van deze inspraakprocedure wordt een extra mogelijkheid gegeven om een reactie op het plan te geven, alvorens de formele planologische procedure wordt opgestart.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is vanuit de gemeente Roosendaal een bijeenkomst georganiseerd tussen de omwonenden en initiatiefnemers. Tijdens deze bijeenkomst is getracht om tot een compromis te komen, maar helaas heeft dit niet tot een positief resultaat geleid. Vanuit initiatiefnemer is destijds aangegeven graag de formele planologische procedure op te starten. Geconcludeerd wordt dat omwonenden vroegtijdig en voldoende zijn meegenomen in de besluitvorming.

2. Geen sprake van een volledige en juiste belangenafweging

Reclamanten zijn van mening dat een onvolledige en onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Reclamanten stellen dat de belangen van één persoon minder zwaar wegen dan de belangen van alle direct omwonenden.

Beantwoording: Uit de inspraakreacties is gebleken dat omwonenden die aan de rand van de wijk Tolberg wonen (aan de Freesiaberg en Fagotberg) er problemen mee hebben dat het vrije uitzicht verloren gaat. In overleg met gemeente, initiatief en bewoners is getracht naar een oplossing te zoeken, maar helaas heeft dit niet tot een positief resultaat geleid. Hierna heeft initiatiefnemer verzocht het formele traject te volgen en is het plan verder beoordeeld op gebiedsaspecten en beleid vanuit verschillende disciplines binnen de gemeente Roosendaal. Hieruit is geconcludeerd dat in dit geval planologische medewerking kan worden

verleend aan het initiatief, gelet op het feit dat het perceel slechts deels geschikt wordt gemaakt voor bebouwing en het toekomstige bestemmingsvlak op 40 tot 80 meter afstand van de bestaande woonpercelen is gelegen. Daar komt bij dat ingevolge de Provinciale Verordening Ruimte de locatie valt onder het 'stedelijk gebied'. Uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de beoogde bestemmingsplanherziening aanvaardbaar.

Inhoudelijk

3. Het bouwvlak staat niet in verhouding met de naastgelegen bebouwing.

Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 855 m². In de regels van het bestemmingsplan is er geen maximale oppervlakte of inhoudsmaat bepaald van het hoofgebouw dat ter plaatse gebouwd mag worden. Wel is er op de plankaart een maximale bouw- en goothoogte opgenomen en is bepaald dat het hoofdgebouw maximaal drie meter uit de zijdelingse perceelgrens gebouwd moet worden. Er is dus geen beperking opgenomen over de inhoud van het hoofdgebouw. Dat betekent dat er ter plaatse een hoofdgebouw kan worden opgericht met een oppervlakte van 855 m². Reclamanten achten dat in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: Het bestemmingsplan zal gewijzigd worden vastgesteld op dit punt, waarbij het bouwvlak over de gehele achterzijde verkleind zal worden met 10 meter. Aldus blijft over een frontbreedte van 20 meter en een diepte van 28 meter vanaf de Thorbeckelaan.

4. Het bestemmingsplan Tolberg is in 2018 geactualiseerd, waarbij het perceel een agrarische bestemming heeft gekregen.

Recent heeft het een actualisatie plaats gevonden van het bestemmingsplan Tolberg, waarbij de heersende agrarische bestemming is bevestigd en gehandhaafd. Reclamanten stellen dat deze uitgangspunten nog steeds gelden en dat een wijziging van het bestemmingsplan naar een woonbestemming indruist tegen deze uitgangspunten.

Beantwoording: Het bestemmingsplan Tolberg betreft een actualiserend bestemmingsplan welke in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Dit wil echter niet zeggen dat die niet plaats kunnen vinden in dit gebied. Wanneer een initiatief zich aandient vraagt dit om een afzonderlijke beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het initiatief is getoetst op zowel verschillende beleids- als milieuaspecten. Uit de beoordeling van deze aspecten blijkt het initiatief aanvaardbaar is binnen een goede ruimtelijke ordening.

5. Waardevermindering zal plaats vinden door het verlies van uitzicht/ privacy en schaduwwerking.

Er is sprake van een aantasting van uitzicht, verminderde privacy, mogelijke schaduwwerking en een toename van het gebruik ter plaatse van het plangebied. Er is thans immers sprake van een agrarisch en groen ingericht perceel dat de mogelijkheid geeft om ver te kunnen kijken en te kunnen genieten van de rust ter plaatse. Reclamanten stellen dat hun belangen op onevenredige wijze worden aangetast door het bestemmingsplan. Dat is in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Beantwoording: Bij beoordeling van het initiatief is gekeken naar de ligging ten opzichte van de naastgelegen woning en de woningen in de nabijheid. Geconcludeerd is dat een initiatief waarbij een woning wordt toegevoegd aan het bestaande lint op deze locatie aanvaardbaar

is. De afstand tot de woningen aan de Freesiaberg tot aan de perceelsgrens van het initiatief bedraagt minstens 80 meter en aan de Fagotberg minstens 40 meter. Daarnaast behoudt de tussenliggende strook de agrarische bestemming, waardoor een groene buffer tussen de achtergelegen woningen en het initiatief behouden blijft. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan goede ruimtelijke ordening op dit aspect.

6. In tegenstelling tot naastgelegen panden is er geen grens gesteld aan de nokhoogte.

Artikel 3.4 van het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om door het college af te wijken van de maximale nokhoogte. Hierdoor kan deze achteraf bepaald worden. Dit wordt door reclamanten als onacceptabele situatie gezien, waarbij geen mogelijkheid is tot bezwaar. Reclamanten vinden dat deze hoogte tot een normale en vooraf vastgestelde maximum hoogte moet worden begrensd zoals deze voor een woning gebruikelijk is.

Beantwoording: De in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor het verhogen van de toegestane bouwhoogte wordt geschrapt. Dit betekent dat voor de nieuwe bebouwing als hoogtemaatvoering gaat geleden een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.

7. Het is onduidelijk wat er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Een concreet bouwplan ontbreekt.

Er wordt om een bestemmingsplanwijziging verzocht, terwijl het voor omwonenden onbekend is wat het bouwplan precies inhoudt voor betreffende zeer ruim bouwperceel. Er is slechts duidelijk wat de maximale afmeting van de woning zijn. Onduidelijk zijn de ligging, vormgeving en uitstraling van de woning.

Beantwoording: Voorliggend plan betreft een bestemmingswijziging, waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-3'. Indien eigenaar van het perceel een woning wenst te bouwen op het perceel dient deze een omgevingsvergunning aan te vragen, waarbij de op te richten bebouwing getoetst wordt aan het bestemmingsplan. Het vergunningstraject biedt de mogelijkheid om bezwaar te maken en beroep in te stellen tegen het bouwplan.

8. Onderhavig bestemmingsplan biedt precedentwerking voor de rest van het agrarische gebied.

Reclamanten vrezen voor een precedentwerking van het bestemmingsplan nu de eigenaar van de onderhavige percelen nog in bezit is van, onder andere, het aangrenzend perceel. Doordat initiatiefnemer eigenaar is van een bouwbedrijf en in bezit is van meerdere omliggende percelen is het de angst dat er meerdere initiatieven komen voor nieuw te bouwen woningen.

Beantwoording: Er zijn momenteel geen initiatieven bekend om agrarische percelen in de directe omgeving om te vormen naar een woonbestemming. Voorliggend plan bevat via de bestemmingsplanwijziging de mogelijkheid om één nieuwe woning mogelijk te maken aan de

Thorbeckelaan. De mogelijkheid voor het toevoegen van één woning aan de Thorbeckelaan biedt geen precedentwerking voor de rest van de omliggende agrarische percelen. Wanneer een dergelijk initiatief op één van deze percelen zich aan biedt dient dit afzonderlijk beoordeeld te worden.

9. In hoofdstuk 3.6 van het ontwerpbestemmingsplan zijn ongewenste afwijkingsmogelijkheden opgenomen ten behoeve van het oprichten van antennes en masten.

In de toelichting in hoofdstuk 3 zijn algemene afwijkingsregels opgenomen. In de toelichting wordt aangegeven dat er een afwijking is opgenomen voor het oprichten van antennes en masten tot 15 meter hoog. Dit is echter niet correct nu deze niet zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsplan.

Beantwoording: De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

10. De mogelijkheid in het plan om op de locatie arbeidsmigranten te vestigen dient te worden geschrapt.

Reclamanten vinden dat deze bepaling niet past in het karakter van de wijk Tolberg en veel onrust zal veroorzaken. Deze mogelijkheid dient voor de korte en lange termijn worden uitgesloten.

Beantwoording: De bepaling waar deze zienswijze over gaat betreft artikel 3.6, waar bij middels omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van een bijzondere woonvorm en of de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal tien personen. In het bestemmingsplan 'Thorbeckelaan 237' wordt de actuele omschrijving van het begrip wonen gehanteerd, zoals deze ook is opgenomen bij de naastgelegen woningen uit het reeds geactualiseerde bestemmingsplan 'Tolberg'. De bepaling sluit aan bij de gewenste uniformiteit in het bestemmen van functies en bij de wijze van bestemmen bij de naastgelegen woningen aan de Thorbeckelaan en is hiermee planologisch aanvaardbaar.

11. Er zijn binnen de gemeente Roosendaal elders genoeg bouwgrond beschikbaar.

Er is daarom geen noodzaak (vanuit volkshuisvestingbelang) om een extra bouwkvavel mogelijk te maken.

Beantwoording: Het initiatief betreft een aanvraag voor een bestemmingswijziging voor het plangebied aan de Thorbeckelaan. Nadat het initiatief intern is beoordeeld, heeft een toetsing plaatsgevonden of het initiatief planologisch mogelijk was. Bij deze beoordeling wordt niet gekeken naar bouwgrond elders in Roosendaal. Wanneer een initiatief zich aan dient vraagt dit om een afzonderlijke beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

12. Het initiatief zorgt voor een verkeersaantrekkende werking.

De functie van de Thorbeckelaan is die van wijkontsluitingsweg en de verkeersintensiteit van deze weg laat het niet toe dat er rechtstreeks een uitweg op wordt gerealiseerd.

Beantwoording: In het kader van de bestemmingsplanherziening is de extra verkeersgeneratie in beeld gebracht. Voor het toevoegen van één woning betekent dit een toename van 8 tot 9 verkeersbewegingen per etmaal. De verkeerstoename op de Thorbeckelaan, welke dienst doet als wijkontsluitingsweg, is hiermee te verwaarlozen en vormt geen belemmering voor het plan.

13. Het Flora en Fauna onderzoek is onvolledig en tevens uitgevoerd in de winter en dient overnieuw uitgevoerd te worden.

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan is een ecologische quickscan uitgevoerd in februari 2018. Reclamanten zijn van mening dat het uitvoeren van een dergelijke quickscan in de winter onvoldoende beeld geeft van de omgeving. Om een realistisch beeld van de omgeving te verkrijgen dient een meerdaags onderzoek met voorkeur in de zomerperiode op verschillende tijdstippen plaatsvinden. De realisatie van onderhavige woning is storend voor dieren in het gebied, zowel tijdens als na de bouw.

Beantwoording: Een verplichting om een dergelijk onderzoek in de zomer uit te voeren bestaat niet. Echter is in de ecologische quickscan wel aangegeven dat er in en om het plangebied mogelijk algemene vogelsoorten tot broeden komen. In de ecologische quickscan is opgenomen dat versturende activiteiten enkel buiten het broedseizoen plaats mogen vinden. Hiermee is het aspect flora en fauna voldoende gewaarborgd in het plan.

14. Door het initiatief wordt het agrarisch karakter van het gebied en cultuurhistorische waarden aangetast.

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de rand van de kern Roosendaal. De Thorbeckelaan is een oude agrarische verbinding die bij realisering van de wijk Tolberg is opgenomen in het stedelijk ontsluitingsstelsel. In de kern van Roosendaal is op zeer grote schaal een vermindering van groen waarneembaar. Op het moment dat onderhavig plan uitgevoerd wordt, is straks alleen nog maar sprake van een groene ruimte in het buitengebied van Roosendaal en zal de gehele kern uit woningen bestaan.

In 2003 is tevens sprake geweest van een plan tot het bouwen van woningen op het onderhavige en aan aangrenzende percelen. Dit plan is echter toentertijd na protest van omwonenden ingetrokken. Zoals gesteld was de kernreden dat de cultuurhistorische waarde van het gebied behouden dient te worden. Reclamanten stellen dat er niet is veranderd aan de situatie en dat de uitgangspunten nog steeds van toepassing zijn.

Beantwoording: In de toelichting van het bestemmingsplan zijn voor het plangebied de cultuurhistorische waarden onderzocht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen het beleidskader van Provincie en gemeente en bevat informatie over de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en de aanwezigheid van monumenten en karakteristieke bebouwing. Vanuit het provinciaal beleid is het plangebied niet aangemerkt als een gebied

met cultuurhistorische waarden. Vanuit het beleid van de gemeente wordt het plangebied niet aangemerkt als terrein met cultuurhistorische waarde. Evenmin wordt er historisch groen of historische bebouwing in of nabij het plangebied gesignaleerd. De Thorbeckelaan wordt aangemerkt als lijnstructuur van redelijk hoge waarde. Het planvoornemen bevat geen veranderingen aan de Thorbeckelaan die van invloed kunnen zijn op de cultuurhistorische waarde van deze straat.

Het plangebied behoorde vroeger tot het buurtschap Rietgoor. Dit buurtschap bestond uit enkele boerderijen langs de Rietgoorsestraat. Door de realisatie van de woonwijk Tolberg is de situatie van het buurtschap ingrijpend veranderd. Niet alleen kwam het in de periferie van de stadsbebouwing te liggen, maar het beloop van de wegen werd ook sterk gewijzigd. In het plangebied zijn geen relictten van de oude situatie overgebleven. Daarnaast zijn in het plangebied en de directe omgeving geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op cultuurhistorische waarden.

15. Het plangebied waar de woning is gesitueerd, is in het kader van de welstandsnota aangeduid als buitengebied.

Reclamanten geven aan dat de woning gesitueerd is in een gebied, wat in de welstandsnota wordt aangeduid als buitengebied. Ten aanzien van dit punt geldt dat het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Reclamanten zijn van mening dat onvoldoende aan bovenstaande punten wordt voldaan.

Beantwoording: De beoogde bestemmingsplanwijziging sluit qua grootte van het perceel, oriëntatie aan bij de overige woningen aan de Thorbeckelaan. De criteria uit de Welstandsnota 2013 die gelden voor dit gebied zijn; hoofdbebouwing staat aan de straatzijde, de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar en de bebouwing dient met de voorgevel op de weg gericht te zijn. Voorgenomen bestemmingsplanwijziging voldoet aan deze eisen. Om de uniformiteit van de percelen aan de Thorbeckelaan te vergroten is besloten de tuinbestemming aan de voorzijde van het perceel toe te voegen, parallel aan de tuinbestemming van naastgelegen woningen. Deze aanpassing versterkt de waarborging van de uniformiteit van de lintbebouwing aan de Thorbeckelaan.

16. Doordat beleid ontbreekt over het bouwen in linten is onvoldoende te toetsen of het initiatief geschikt is voor woningbouw.

Het initiatief betreft het bouwen in een lint en de gemeente beschikt niet over een beleidsnota waarin criteria staan ten aanzien van het bouwen in linten.

Beantwoording: Dat het een initiatief betreft wat voorziet in het bouwen aan een lint wilt niet zeggen dat er een verplichting bestaat om beleid te hebben wat eisen stelt aan het bouwen aan linten. In het kader van een bestemmingsplanwijziging dient een integrale toets plaats te vinden om te bepalen of het plan past binnen het bestaande beleid. Doordat beleid voor het bouwen aan linten op deze locatie niet van toepassing is, dient gekeken te worden

naar andere vigerende beleidsdocumenten. Deze toetsing heeft plaats gevonden op basis van zowel rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid, waarbij het plan past binnen de gestelde kaders vanuit het Rijk, Provincie en Gemeente Roosendaal. Ondanks dat specifiek beleid voor bouwen aan linten op deze locatie ontbreekt, is het initiatief aan voldoende beleidsdocumenten getoetst om te kunnen stellen dat het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders.

17. Het toevoegen van een woning ter plaatse van het plangebied is stedenbouwkundig niet verantwoord.

Reclamanten geven aan dat het gebied is ingericht als agrarisch gebied en geldt als overgang tussen het buitengebied en de kern van Roosendaal. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ook te prefereren dat er sprake is van een groene bufferzone om de kern van Roosendaal.

Beantwoording: Het initiatief betreft een nieuwe woning aan het bestaande lint. De grootte van het perceel is vergelijkbaar met de naastgelegen percelen. Daarnaast is de oriëntatie, evenals de naastgelegen woningen, ook gericht op de Thorbeckelaan. In het vast te stellen bestemmingsplan zal tevens aan de voorzijde van de woning de bestemming 'Tuin' worden toegevoegd, zodat de wijze van bestemmen geheel gelijk is aan de wijze van bestemmen bij de naastgelegen woningen. De maat en schaal van een dergelijk woonperceel sluit hiermee aan bij de karakteristiek van de bestaande agrarische woonpercelen aan de Thorbeckelaan. Daarnaast blijft er nog voldoende groene buffer bestaan tussen de Thorbeckelaan en de achtergelegen woningen.

18. Op het perceel is recentelijk een haag geplant welke strijdig is met de agrarische bestemming

Initiatiefnemer heeft begin 2018 een haag op het perceel geplant. Deze haag dient geen agrarisch doel waardoor twijfels zijn ontstaan over de reden van plaatsing daar.

Beantwoording: Een uit groenvoorziening bestaande erfafscheiding past binnen een agrarische bestemming.