

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan St. Josephbuurt behelst de stedelijke ontwikkeling van 229 woningen in eigendom van woningcorporatie Alwel. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Alwel is na uitvoerig onderzoek tot de conclusie gekomen dat herstructurering in de vorm van sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw noodzakelijk is.

Dit plan heeft met ingang van 12 juli tot en met 13 september 2021 ter inzage gelegen voor een ieder om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingediend binnen voornoemde termijn. Het plan is thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is om ongeveer 200 woningen/appartementen (verschillende woontypologieën) terug te bouwen. De openbare ruimte wordt eveneens geherstructureerd, waarbij er meer ruimte komt voor groen en het parkeren deels wordt weggenomen uit het straatbeeld.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is gereed om te worden vastgesteld.

In het kader van de totstandkoming van dit bestemmingsplan is thans het moment aangebroken dat kan worden overgegaan tot de formele vaststelling van dit bestemmingsplan.

De zienswijzeprocedure is afgerond; er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft betrekking op het aspect uitzicht, grond en parkeren. Aan de zienswijze is tegemoetgekomen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd. Kortheidshalve verwijzen wij u hier verder naar de Nota zienswijzen, die onderdeel gaat uitmaken van het door u te nemen raadsbesluit.

2.1 Het is niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen aangezien er een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

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 van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Beroep bij de Raad van State is mogelijk

Na vaststelling van het bestemmingsplan is het nog wel mogelijk voor belanghebbenden om daartegen beroep in te stellen bij de Raad van State.

Financiële consequenties

De plankosten komen voor rekening van de initiatiefnemer

Met betrekking tot het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat het verplichte kostenverhaal verzekerd is. Eventueel verschuldigde belasting(en) over voornoemd bedrag komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen worden gepubliceerd op de gebruikelijke wijze, namelijk via de Staatscourant, het Gemeenteblad en de Roosendaalse Bode. Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl.

5. Bijlage

Bij dit voorstel hoort de volgende bijlage:

- Toelichting bestemmingsplan St. Josephbuurt;
- Regels bestemmingsplan St. Josephbuurt;
- Bijlagen bij de toelichting St. Josephbuurt;
- Bijlagen bij de regels St. Josephbuurt;
- Verbeelding – NL.IMRO.1672.2121JOSEPHBUURT-0401;
- Anterieure overeenkomst;
- Nota zienswijzen;
- Besluit Milieueffectrapportage (MER) of m.e.r.-beoordeling St. Josephbuurt.