

# Bestemmingsplan

---

## Thorbeckelaan 237

Inspraak- en vooroverleggerapportage



# Gemeente Roosendaal

## Bestemmingsplan Thorbeckelaan 237

Inspraak- en vooroverleggerapportage

### Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1674.2103THORBECKELN237-  
0301

### Planstatus

Datum:

16-01-2019

Status:

Ontwerpbestemmingsplan



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Verslaglegging inspraak</b>	<b>6</b>
1.1.	Ingekomen reacties	6
<b>2.</b>	<b>Verslaglegging vooroverleg</b>	<b>9</b>
2.1.	Vooroverleginstanties	9
2.2.	Reacties	9

# 1. Verslaglegging inspraak

## 1.1. Ingekomen reacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Thorbeckelaan 237 heeft vanaf 24 september 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn inspraakreacties binnengekomen. De opmerkingen zijn hierna verkort weergegeven. Bij de overwegingen ten aanzien van de opmerkingen zijn de volledige reacties betrokken.

Op 6 november 2018 heeft de gemeente een informele mediation bijeenkomst belegd. Daar is uit voort gekomen dat de omwonenden een voorstel zouden doen om te komen tot overeenstemming met de initiatiefnemer. Op 4 december is een vervolgvergadering gehouden. De initiatiefnemer heeft in het kader van dit traject toegezegd dat het bouwvlak enigszins verkleind zal worden door het binnenwaarts verschuiven van de bouwvlakgrens aan de noord- en de westzijde. Daarnaast is ook nog naar de goot- en bouwhoogte gekeken, maar geconstateerd dat de opgegeven maten nodig zijn voor het realiseren van de gevraagde woning.

### 1.1.1 [inspreker 1]

#### Vrij uitzicht

[Inspreker 1] wijst erop dat in 1990 door de gemeente is medegedeeld dat de gronden achter hun woning agrarisch gebied zouden blijven. Nu wordt toch een woning in het gebied gebouwd.

*Reactie: Er bestaat geen permanent recht op vrij uitzicht. Het feit dat de gemeente in 1990 heeft aangegeven dat de achterliggende gronden een agrarische bestemming hadden, houdt niet in dat dit voor altijd zo zal blijven. Door de provincie is het betreffende gebied aangewezen als 'stedelijk gebied', hetgeen inhoudt dat er in principe geen ruimtelijk bezwaar tegen woningbouw bestaat. Er is rekening gehouden met de belangen van omwonenden door een ruime afstand tussen de perceelsgrenzen van de bestaande woningen en het bouwvlak aan te houden. De afstand van de perceelsgrenzen van de woningen aan de Fazantberg tot aan het bouwvlak is ten minste 58 meter en van de perceelsgrenzen aan de Freesiaberg tot aan het bouwvlak ten minste 100 meter.*

### 1.1.2 [inspreker 2]

#### Vrij uitzicht

[Inspreker 2] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

#### Bestemmingsverandering gehele gebied en planschade

Daarnaast vreest [inspreker 2] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op de waarde van de woning van [inspreker 2].

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. Daarnaast wordt opgemerkt dat thans slechts de bouw van één woning in het geding is. De agrarische bestemming van de overige omliggende gronden blijft gehandhaafd. Of sprake is van planschade zal een afzonderlijke op te starten procedure, moeten uitwijzen.*

#### Haag

Verder plaatst [inspreker 2] vraagtekens bij de haag die om het betreffende perceel is gezet in 2018, die vermoedelijk alleen dient om planschade te voorkomen. Daarbij wil [inspreker 2] graag weten hoe hoog zo'n haag mag worden.

*Reactie: Het geldende bestemmingsplan verzet zich niet tegen het aanplanten van een haag. De hoogte kan planologisch niet worden geregeld in een situatie als deze.*

### **1.1.3 [Inspreker 3]**

#### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 3] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

#### **Bestemmingsverandering gehele gebied, vermindering natuurwaarde en planschade**

Daarnaast vreest [inspreker 3] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op de natuurwaarde van het gebied en op de waarde van de woning van [inspreker 3].

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering en de planschade wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. en 1.1.2.*

*Het onderzoek ten aanzien van de natuurwaarden (zie de toelichting van het bestemmingsplan en de bijbehorende bijlagen) toont aan dat er geen relevante aantasting is van natuurwaarden. Daarnaast dienen werkzaamheden plaats te vinden buiten het broedseizoen.*

### **1.1.4 [Inspreker 4]**

#### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 4] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

#### **Bestemmingsverandering gehele gebied, vermindering natuurwaarde en planschade**

Daarnaast vreest [inspreker 4] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op de natuurwaarde van het gebied en op de waarde van de woning van [inspreker 4].

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering en de planschade wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. en 1.1.2. Ten aanzien van de natuurwaarde wordt verwezen naar paragraaf 1.1.3.*

### **1.1.5 [Inspreker 5]**

#### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 5] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

### **1.1.6 [Inspreker 6]**

#### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 6] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

#### **Bestemmingsverandering gehele gebied**

Daarnaast vreest [inspreker 6] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied.

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. en 1.1.2.*

#### **1.1.7 [Inspreker 7]**

De inspraakreactie van [Inspreker 7] is gelijklopend aan die van [inspreker 6]. Korthedshalve wordt verwezen naar de reacties in paragraaf 1.1.6.

#### **1.1.8 [Inspreker 8]**

##### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 8] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

##### **Bestemmingsverandering gehele gebied en waardevermindering woning**

Daarnaast vreest [inspreker 8] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied, hetgeen een negatieve invloed zal hebben op de waarde van de woning van [inspreker 8].

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering en de planschade wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. en 1.1.2.*

#### **1.1.9 [Inspreker 9]**

##### **Vrij uitzicht**

[Inspreker 9] heeft bezwaren tegen de voorgenomen bouw van een woning in verband met aantasting van het uitzicht.

*Reactie: Verwezen wordt naar paragraaf 1.1.1 met betrekking tot het recht op vrij uitzicht.*

##### **Bestemmingsverandering gehele gebied**

Daarnaast vreest [inspreker 9] dat deze woning een eerste stap is naar het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming voor het gehele gebied.

*Reactie: Ten aanzien van de bestemmingsverandering wordt verwezen naar paragraaf 1.1.1. en 1.1.2.*

#### **1.1.10 [Inspreker 10]**

##### **Bebouwing buitengebied**

[Inspreker 10] constateert dat steeds meer bebouwing van het buitengebied plaatsvindt en vindt dat jammer.

*Reactie: Het gemeentelijk beleid is wel degelijk gericht op het zoveel mogelijk vrij houden van het buitengebied. Het onderhavige gebied wordt echter volgens de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en volgens de gemeentelijke structuurvisie niet tot het buitengebied gerekend. Ook is hier het bestemmingsplan 'Tolberg' van kracht en niet het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen'.*

##### **Oppervlakte bouwvlak**

[Inspreker 10] vindt de oppervlakte van het bouwvlak erg groot.

*Reactie: Het bouwvlak is aan de noord- en de westzijde verkleind ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het is staand beleid van de gemeente Roosendaal om de inhoud van woningen binnen de bebouwde kom alleen te laten bepalen door de combinatie van goot- en nokhoogte en de begrenzing van het bouwvlak. Zoals overal in de omgeving bepalen deze factoren de maximale maat van de bebouwing. Er zijn geen ruimtelijke, maatschappelijke of milieukundige redenen om hiervan af te wijken.*



### **Verkeersveiligheid**

[Inspreker 10] vreest verkeersonveilige situaties.

*Reactie: Gelet op de minimale toename van extra verkeersbewegingen vanwege de te bouwen woning worden geen problemen verwacht.*

### **Verkeerslawaaï**

[Inspreker 10] vindt dat te gemakkelijk wordt omgegaan met de voorkeursgrenswaarden voor verkeerslawaaï.

*Reactie: De bouw van de betreffende woning is akoestisch gezien aanvaardbaar. Door middel van het vaststellen van hogere grenswaarden kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder.*

### **Toestaan woning**

[Inspreker 10] vindt dat er geen argumenten zijn aangevoerd waarom deze woning wordt toegestaan.

*Reactie: De bouw van de betreffende woning is planologisch aanvaardbaar. Nu de grondeigenaar een concrete aanvraag heeft gedaan om ter plaatse een woning te kunnen bouwen, moet worden beoordeeld of e.e.a. kan worden gefaciliteerd uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. In afweging van de betrokken belangen heeft dit tot geleid tot het besluit om hieraan medewerking te verlenen.*

## **2. Verslaglegging vooroverleg**

### **2.1. Vooroverleginstanties**

Het voorontwerp wijzigingsplan is overlegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta

### **2.2. Reacties.**

#### **2.2.1 Provincie Noord-Brabant**

Het vooroverleg met de provincie is afgerond op basis van het ingevulde formulier Inventarisatie ruimtelijke aspecten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan niet conflicteert met provinciale belangen.

#### **2.2.2 Waterschap Brabantse Delta**

##### **Algemeen**

Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies (kenmerk: 18UT011673, d.d. 27 september 2018).

Daarbij wordt er wel op gewezen dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in en rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur.