

## 1. Aanleiding

Voor de braakliggende gronden gelegen tussen de Jacobus Vosstraat, Frans Broosstraat en de Ettingstraat, waar vroeger de Kwikfitvestiging en later een kringloopwinkel gevestigd waren, is in opdracht van Woningcorporatie Stichting Alwel Wonen een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een 26-tal (gestapelde) woningen. Voor deze locatie is een bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan heeft inmiddels de zienswijzeprocedure doorlopen. Er is één zienswijze ingediend.

## 2. Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om op de locatie Jacobus Vosstraat een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

## 3. Argumenten

*1.1 Een bestemmingsplanherziening voor deze locatie is noodzakelijk als planologisch-juridische basis om het nu ontwikkelde bouwplan te kunnen realiseren*

Op basis van het huidige bestemmingsplan Westrand werd voor deze locatie al een woningbouwontwikkeling voorzien. Omdat op het moment dat voornoemd bestemmingsplan werd vastgesteld nog bedrijvigheid op de locatie was gesitueerd, werd in het bestemmingsplan een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen. Het nu voor deze locatie ontwikkelde bouwplan past echter niet (geheel) binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid. Wel wordt het bouwplan als stedenbouwkundig passend beschouwd, reden waarom ervoor gekozen is voor deze ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Gelet op de overwegende woonomgeving is het realiseren van woningbouw de meest voor de hand liggende functionele invulling.

*1.2. De zienswijzenprocedure is afgerond; er is één zienswijze ingediend*

Indiener van de zienswijze is het niet eens met het aantal woningen dat met dit bouwplan wordt mogelijk gemaakt, met het type woningen (alleen sociale huurwoningen), alsmede met de wijze waarop de bebouwing wordt gerealiseerd (te dicht bij de straat, waardoor de ruimtelijkheid wordt beperkt en de bezonning minder wordt). Ook vreest indiener voor parkeeroverlast en is zij van oordeel dat de infrastructuur er niet op berekend is om het verkeer goed af te wikkelen.

De zienswijze is van een gemeentelijke reactie voorzien en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Woningbouw is -zoals hiervoor al wordt gesteld- de meest logische functionele invulling van het perceel. Er is een bouwplan ontwikkeld dat qua maat en schaal goed inpasbaar is in de omgeving.

Het parkeren wordt opgelost op het eigen terrein. De huidige infrastructuur is van voldoende capaciteit om te komen tot een goede verkeersafwikkeling. Een en ander neemt niet weg dat in de huidige situatie bij de bestaande woningen sprake is van een parkeerkrappe, maar dit wordt niet verergerd door de nieuwbouw omdat voor de te realiseren nieuwbouw het parkeren overeenkomstig de huidige parkeernormen op eigen terrein plaatsvindt.

Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij de stukken gevoegde Nota zienswijzen.

De indiener van de zienswijzen heeft geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid de zienswijzen mondeling toe te lichten, reden waarom geen verslag van de hoorzitting is bijgevoegd.

*2.1. 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 van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

**4. Kanttekeningen en risico's**

*4.1. 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**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met het oog op het voorgeschreven kostenverhaal en het eventuele planschaderisico.

**6. Communicatie**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd. De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen plaatsvinden op de gebruikelijke wijze via 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

**Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het bestemmingsplan Jacobus Vosstraat te Roosendaal bestaande uit verbeelding, regels en toelichting, alsmede het Inspraak- en overlegrapport;
2. Nota zienswijzen;
3. Het besluit dat niet wordt overgegaan tot het vervaardigen van een Milieueffectrapportage (MER) of m.e.r.-beoordeling;
4. Het besluit tot vaststelling van hogere waarden Wet geluidhinder;
5. Het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

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

M.C.J. Franken.

J.M. van Midden.