

Aanleiding

Op 9 juni 2025 is het ontwerp omgevingsplanwijziging 'Klokbergsestraat ong.' ter inzage gelegd. Dit plan is opgesteld en in procedure gebracht om op een perceel aan de Klokbergsestraat woningbouw te realiseren. Momenteel is het betreffende perceel onbebouwd. De woningen die op het perceel voorzien zijn, zijn grondgebonden woningen (vier twee-onder-een kappers en één vrijstaande woning).

De realisatie van deze woningen passen niet binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het omgevingsplan nodig.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp omgevingsplanwijziging ingediend, zodat de vaststellingsprocedure in gang gezet kan worden.

Beoogd effect

Het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerende bestemmingsplan 'Nispen', staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Argumenten**1.1** *De plannen kunnen niet uitgevoerd worden op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan*

In het tijdelijke omgevingsplan, het vigerende bestemmingsplan "Nispen", heeft het perceel de bestemming 'Tuin'. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming.

1.2 *De ontwikkeling ligt aan de rand van het stedelijk gebied en draagt bij aan het woningbouwbeleid van de gemeente Roosendaal*

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling aan de rand van het stedelijk gebied. Een ongebruikt perceel wordt ontwikkeld tot een duurzame woningbouwlocatie. Door de ontwikkeling wordt er een duidelijke en passende afronding van de dorpskern Nispen gecreëerd.

Kanttekeningen**1.1** *Tegen de vaststelling van de omgevingsplanwijziging kan beroep worden ingediend*

Tegen de omgevingsplanwijziging kan nog beroep worden ingesteld. Omdat geen zienswijzen zijn ingekomen, is de kans daarop niet zo groot. Echter: de beroepsmogelijkheden zijn sinds het 'Varkens-in-nood'-arrest aanzienlijk verruimd zodat nooit helemaal is uitgesloten dat beroep wordt ingesteld.

Gedurende de beroepstermijn van zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan immers beroep worden ingesteld door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt, alsmede door niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling eerst nog aan de provincie worden voorgelegd alvorens de beroepsfase begint.

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten en daarmee realiseert de ontwikkelaar deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico en is het kostenverhaal verzekerd. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Communicatie

De vaststelling van de omgevingsplanwijziging wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen en in de Roosendaalse Bode.

Participatie

Participatie op basis van artikel 10.2 lid 1 en 2 van het Omgevingsbesluit.

- Over het initiatief hebben de direct omwonenden geparticipeerd. De participatie is georganiseerd door de initiatiefnemer en die heeft hiervan een verslag opgesteld.
- Met betrekking tot de motivering en de juridische regels heeft het plan voor participatie ter inzage gelegen om omwonenden ook nog in de gelegenheid te stellen om te reageren op de motivering en de juridische regels (concept omgevingsplanwijziging). Er zijn geen reacties ingediend.
- Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de Provincie. Daaruit kwamen geen opmerkingen/bedenkingen.

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen van 9 juni 2025 tot en met 21 juli 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg

Het vastgestelde plan zal worden gedeeld met de Provincie. Wanneer de Provincie akkoord heeft gegeven, wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingediend.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het TAM-omgevingsplan 'Klokbergsestraat ong.', idn NL.IMRO.1674.0401TAMOPKLOKBERG bestaande uit verbeelding, motivering, regels, bijbehorende rapporten en het participatieverslag van de ontwikkelaar.