

Aanleiding

Op 29 mei 2024 is het bestemmingsplan "Norbartlaan" vastgesteld. Het plangebied ligt aan de Norbartlaan, circa 500 meter ten zuidoosten van het centrum van Roosendaal. Het plangebied betreft momenteel grasland met enkele bomen. In het zuiden van het plangebied heeft vroeger het Da Vinci College gezeten. De gebouwen zijn reeds gesloopt en betreffen in de huidige situatie braak liggend terrein dat nog deels verhard is.

Beoogd wordt om de gronden ter plaatste van het geamoveerde gebouw te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Beoogd wordt om in totaal 70 appartementen te realiseren verspreid over 2 bouwmassa's. Het noordelijke gebouw betreft een appartementengebouw van 3 etages waarbinnen 40 appartementen worden gerealiseerd. De bouwhoogte van dit gebouw bedraagt maximaal 12 meter. Het tweede, zuidelijke, gebouw betreft hoogbouw bestaande uit 11 bouwlagen met in totaal 30 appartementen. Het bouwwerk krijgt een maximale bouwhoogte van 36 meter. Hierbij is tevens rekening gehouden met het plaatsen van voorzieningen op het dak. Het aansluitende terrein wordt ingericht als park en parkeren. In totaal worden er binnen het plangebied 131 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de normen van de Nota Parkeernormen.

Het herstelbesluit heeft als doel het op 29 mei 2024 genomen besluit ter vaststelling van het bestemmingsplan "Norbartlaan" op één onderdeel te wijzigen. Tegen het bestemmingsplan is door twee reclamanten beroep ingesteld. De wijziging is het gevolg van juridisch advies in relatie tot het borgen van het parkeerbeleid zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen zoals vastgesteld op 6 februari 2018. Dit naar aanleiding van de ingediende beroepsschriften.

Beoogd resultaat

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van de gewenste ontwikkeling.

Argumenten*1.1 Juridisch onzekere borging parkeerbeleid*

Sinds 1 juli 2018 moeten parkeernormen verplicht in een bestemmingsplan of een omgevingsplan worden vastgelegd. Dit is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend. Bij de juridische beoordeling is een potentieel gebrek geconstateerd aan de gehanteerde regel ten aanzien van het borgen van voldoende parkeervoorzieningen. Om te voorkomen dat er onnodige vertraging ontstaat bij de realisatie van de woningbouw als gevolg van het (deels) vernietigen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om hierin te voorzien middels een herstelbesluit.

De aanpassing betreft de bestemming 'Wonen – 4'. In deze bestemming is in artikel 5.2.5 een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van voldoende parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen. De aanpassing luidt als volgt:

5.2.5 Parkeerplaatsen

- a. een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen wordt uitsluitend verleend voor zover wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming 'Wonen - 4', conform de 'Nota parkeernormen' zoals vastgesteld op 6 februari 2018.
- b. indien de onder a bedoelde beleidsregels 'Nota Parkeernormen' gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt aan de hand van die nieuwe beleidsregels bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

2.1. Kostenverhaal anders verzekerd

hoeven geen kosten te worden verhaald, een exploitatieplan is niet nodig. Er is een Anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij.

Kanttelingen en risico's

Geen.

Financiën

De gemeente Roosendaal betreft, samen met de ontwikkelende partij, de initiatiefnemer. De kosten die samenhangen met voorliggend herstelbesluit komen dan ook voor rekening van de gemeente Roosendaal, deze worden gedekt uit het budget voor bestemmingsplannen.

Communicatie

Er is geen ontwerp van het herstelbesluit ter visie gelegd voor zienswijzen. Op grond van jurisprudentie is dat ook niet nodig als de aanpassingen naar aard en omvang niet zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan wordt vastgesteld. Het besluit laat de beoogde ontwikkelmogelijkheden aan de Norbartlaan in stand en bevat regels die zorg dragen voor het op juiste wijze borgen van voldoende parkeerplaatsen in het plangebied.

Vervolg

Met de vaststelling van dit herstelbesluit wordt het vaststellingsbesluit d.d. 29 mei 2024 gedeeltelijk aangepast. Het herstelbesluit wordt gepubliceerd en maakt dan deel uit van het bestemmingsplan 'Norbartlaan'. Het herstelbesluit wordt voor een ieder ter visie gelegd. Tegen het herstelbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De beroepen worden betrokken bij de lopende beroepszaak tegen het bestemmingsplan 'Norbartlaan'.

Bijlagen

Het herstelbesluit 'Norbartlaan', met bijbehorende bijlagen.

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