

Bestemmingsplan

Bulkstraat

Herstelbesluit

Gemeente Roosendaal

Bestemmingsplan Bulkstraat

Herstelbesluit

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1674.2044BULKSTRAAT-0402

Planstatus

Datum:

21-12-2017

Status:

Vastgesteld Herstelbesluit

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	5
1.1.	Vaststelling bestemmingsplan Bulkstraat	5
1.2.	Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State	5
1.3.	Besluit ingevolge de tussenuitspraak	6
1.4.	Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder	6
2.	Overwegingen gemeenteraad	7
2.1.	Opdracht ingevolge tussenuitspraak	7
2.2.	Overwegingen gemeenteraad	7
2.3.	Herstelbesluit	7
3.	Herstelbesluit	8
3.1.	Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 874	8
3.2.	Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 1126	8
3.3.	Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 1106	8
3.4.	Aanpassing verbeelding	8
3.5.	Aanpassing regels	8
3.6.	Verantwoording bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap	9
3.7.	Exploitatieplan	9
3.8.	Onderzoeksrapportages	9
4.	Bijlagen	10
4.1.	Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 juli 2017	10
4.2.	Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder	10
4.3.	Milieuparagraaf	10
4.4.	Waterparagraaf	10

Bijlagen

Verbeelding

1. Aanleiding

1.1. Vaststelling bestemmingsplan Bulkstraat

De gemeenteraad van Roosendaal heeft op 24 maart 2016 het bestemmingsplan Bulkstraat vastgesteld.

Het bestemmingsplan is daarna ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken met ingang van maandag 9 mei 2016.

1.2. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld door:

1. T.L.L. Maas en J.M.P.H. Smeets, beiden wonend te Wouw;
2. J.C.M. Dekkers, wonend te Wouw;
3. R.G.H.M. Voeten, wonend te Wouw;
4. H.L. Verbiest, wonend te Fijnaart en J. Oonincx-Verbiest, wonend te Wouw, en
5. H.C.A. Doomen en J.C.M. Doomen-van de Kar, beiden wonend te Wouw.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de zaak ter zitting behandeld op 31 mei 2017.

Uitspraak

De Afdeling heeft in de uitspraak van 5 juli 2017 beslist:

- I. het beroep van R.G.H.M Voeten niet-ontvankelijk te verklaren, voor zover dat is gericht tegen het plandeel voor het perceel Plantagebaan 61B;
- II. de beroepen van T.L.L. Maas en J.M.P.H. Smeets, J.C.M. Dekkers, R.G.H.M. Voeten, voor zover ontvankelijk, en H.C.A. Doomen en J.C.M. Doomen-van de Kar ongegrond te verklaren.

Tussenuitspraak

De Afdeling heeft in de tussenuitspraak van 5 juli 2017 beslist:

- III. naar aanleiding van het beroep H.L. Verbiest en J. Oonincx-Verbiest (*1) de raad van de gemeente Roosendaal op te dragen om binnen zesentwintig weken na verzending van de uitspraak:
 1. met inachtneming van overweging 14 (*2) het geconstateerde gebrek te herstellen en
 2. de Afdeling en de andere partijen de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

(*1)

Hierna verder aangeduid als "Verbiest".

(*2)

Overweging 14 luidt als volgt:

Wat betreft het beroep van Verbiest ziet de Afdeling in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding met toepassing van artikel 8:51d van de Awb de raad op te dragen binnen een termijn van zesentwintig weken het gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De raad dient dit te doen door alsnog deugdelijk te motiveren waarom geen woningbouw is toegestaan op het perceel van Verbiest dan wel het plan te wijzigen door woningbouw mogelijk te maken. Bij wijziging van het bestreden besluit behoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Awb. Het nieuwe besluit dient op de wettelijk voorgeschreven wijze te worden bekendgemaakt.

Voorlopige voorziening

In de tussenuitspraak is geen voorlopige voorziening getroffen.

1.3. Besluit ingevolge de tussenuitspraak

Leeswijzer herstelbesluit gemeenteraad

In hoofdstuk 2 worden de overwegingen van de gemeenteraad toegelicht.

De wijze waarop het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is hersteld wordt in hoofdstuk 3 weergegeven.

Procedure

De volgende procedure wordt gevolgd.

- Het college van burgemeester en wethouders bereidt een raadsvoorstel voor.
- De commissie behandelt het herstelbesluit.
- De gemeenteraad stelt het herstelbesluit vast.
- Het besluit wordt medegedeeld aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en alle betrokken partijen (appellanten in de bestemmingsplanprocedure)
- Het nieuwe besluit wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt, waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor belanghebbenden om daartegen beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.4. Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder

Verband houdend met het herstelbesluit is het noodzakelijk gebleken om voor het betreffende plandeel een besluit te nemen tot vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder. Dit is nodig ter aanvulling van het reeds eerder op 24 maart 2016 genomen besluit d.d. 24 maart 2016 van dezelfde strekking voor de andere onderdelen van het bestemmingsplan Bulkstraat, die voor nieuwe bebouwing in aanmerking komen.

Het door burgemeester en wethouders genomen besluit is als bijlage gevoegd bij het onderhavige herstelbesluit.

Naar analogie van het daaromtrent bepaalde in de tussenuitspraak van de Afdeling is bij de totstandkoming van dit besluit geen toepassing gegeven aan afdeling 3.4 Awb.

2. Overwegingen gemeenteraad

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de overwegingen van de gemeenteraad.

2.1. Opdracht ingevolge tussenuitspraak

De Afdeling draagt de raad op alsnog deugdelijk te motiveren waarom geen woningbouw is toegestaan op het perceel van Verbiest dan wel het bestemmingsplan Bulkstraat te wijzigen door woningbouw mogelijk te maken.

2.2. Overwegingen gemeenteraad

In de uitspraak van de Afdeling is eenduidig aangegeven welk onderdeel moet worden hersteld: dit betreft het perceel grond, kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 00874.

Naar aanleiding hiervan is van gemeentezijde overleg gepleegd met de eigenaren van het betreffende perceel, die hebben aangegeven over te willen gaan tot verkoop van het perceel, waarbij zij afzien van het zelf tot ontwikkeling brengen van nieuwe woningbouw ter plaatse. Inmiddels heeft een ontwikkelaar besloten tot aankoop van het perceel. Vervolgens is van gemeentezijde de afweging gemaakt inzake een mogelijke toekomstige functionele invulling, hetgeen het volgende resultaat heeft opgeleverd.

Gezien de bebouwingssituatie in de (nabije) toekomst, waarbij zowel aan de oostzijde als aan de westzijde van het perceel nieuwe woonbebouwing kan worden gerealiseerd en het verder zo is dat zich direct grenzend aan de noordzijde van het perceel aan de Bulkstraat reeds een bestaand woonperceel bevindt, ontmoet het geen bezwaar om over te gaan tot het omzetten van de huidige agrarische bestemming naar een woondoeleindenbestemming.

Zou dit niet gebeuren dan is hier op een gegeven moment sprake van een soort agrarische enclave te midden van woonbebouwing, die in feite niet of nauwelijks meer kan worden gebruikt overeenkomstig de daarop rustende bestemming. Ook aan de zuidzijde van het perceel bevindt zich immers in de nabije toekomst een stedelijke groenzone met een waterretentiefunctie.

Waar het gaat om de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap is nog voorzien in een extra afdracht in de grondexploitatie, die bij de ontwikkelaar in rekening wordt gebracht.

2.3. Herstelbesluit

De verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Bulkstraat zal voor wat betreft het betrokken perceel, kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 00874 worden gewijzigd in die zin dat hier nieuwe woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daartoe wordt de oorspronkelijk hier weggelegde bestemming "Agrarisch" gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 5", "Verkeer" en "Groen".

Omwille van een goede bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woningen wordt tevens voorzien in een nieuwe verkeersbestemming aansluitend aan de westzijde van het perceel. Ook aan de oost- en zuidzijde van het perceel wordt het bestemmingsplan gewijzigd om een goede aansluiting te kunnen bewerkstelligen op het al in ontwikkeling zijnde deel van de woonlocatie.

Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde aangezien een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, die bereid is gebleken om tot realisering van dit plandeel over te gaan.

3. Herstelbesluit

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 juli 2017 wordt het besluit van de gemeenteraad van Roosendaal van 24 maart 2016 tot vaststelling van het bestemmingsplan Bulkstraat hersteld door het bestemmingsplan als volgt gewijzigd vast te stellen.

3.1. Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 874

Voor dit perceel wordt op de verbeelding, behorende bij het bestemmingsplan Bulkstraat, de oorspronkelijk hier weggelegde bestemming "Agrarisch" gewijzigd in de bestemmingen "Wonen - 5", "Verkeer" en "Groen".

3.2. Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 1126

Voor drie gedeeltes van dit perceel wordt voorzien in de bestemming "Verkeer".

Dit is nodig omwille van de (verkeers-)ontsluiting van het nieuwe woongedeelte, zoals is gesitueerd op het onder 1. bedoelde perceel, en een optimale aansluiting op de rest van het plangebied.

3.3. Onderdeel perceel kadastraal bekend als Wouw (Gemeente Roosendaal), sectie O, nr. 1106

Voor een gedeelte van dit perceel wordt voorzien in de bestemming "Verkeer".

3.4. Aanpassing verbeelding

Het gestelde onder 3.1., 3.2. en 3.3. heeft een aantal aanpassingen van de verbeelding tot gevolg. De bij dit herstelbesluit behorende nieuwe verbeelding geeft weer welke dat zijn.

3.5. Aanpassing regels

Omdat het herstelbesluit voorziet in extra bouwmogelijkheden in het gebied is het tevens noodzakelijk om de waterretentiecapaciteit op te hogen. Daarvoor zorgt de bestemming "Groen", die wordt weggelegd op een gedeelte van het onder 3.1. bedoelde perceel. Ook deze krijgt de aanduiding "waterberging" en in verband hiermee wordt artikel 5.1, onder e., aangepast voor wat betreft het voorgeschreven minimum aantal m³. aan retentievoorzieningen.

Tijdens de behandeling van de beroepsprocedure inzake het bestemmingsplan door de Afdeling Bestuursrechtspraak op de zitting op 31 mei 2017 is namens de gemeenteraad de toezegging gedaan dat de waterretentievoorziening in de feitelijke uitvoeringssfeer wordt overgedimensioneerd, waarbij is aangegeven dat deze een omvang zou moeten krijgen van 3.500 m³. Hier komt dan nu nog bij de extra capaciteit, die benodigd is voor de nieuw toegevoegde woonbestemmingen. Daarbij gaat het dan om 255 m³.

In totaal wordt daarom een minimum vastgelegd van 3.755 m3.

Het bovengenoemde artikellid wordt als volgt gewijzigd:

“e. ter plaatse van de aanduiding “waterberging” een waterberging, waarbij in geval van volledige benutting van de bebouwingsmogelijkheden tenminste 3.755 m3. aan retentievoorzieningen moet worden gerealiseerd;”.

3.6. Verantwoording bijdrage ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap

Evenals voor de overige onderdelen van het plangebied geldt, wordt voor de te leveren bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgegaan van een geldbedrag ter grootte van 1 % van de grondexploitatie.

Dit bedrag is gestoeld op de (nieuwe) woonbestemmingen ingevolge dit herstelbesluit. De Verordening ruimte (versie juli 2017) en het regionaal vastgestelde afsprakenkader zijn hierbij bepalend. Het in dit verband gehanteerde percentage is gebaseerd op het gestelde in paragraaf 3.3. van het afsprakenkader.

3.7. Exploitatieplan

Aangezien kostenverhaal in dit verband anderszins verzekerd is door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van het onder 1. bedoelde perceel is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

3.8. Onderzoeksrapportages

Verband houdend met het onderhavige herstelbesluit is nog nader onderzoek verricht.

Dit betreft een milieu- en een waterparagraaf. Op grond van de onderzoeksresultaten kan worden vastgesteld dat er verder geen beletselen zijn voor het tot ontwikkeling brengen als woningbouwlocatie van het plangedeelte, waarop het herstelbesluit betrekking heeft.

Met het oog op het aspect geluid is overigens nog wel een afzonderlijk besluit genomen ter aanvulling van het oorspronkelijke besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder, zoals is vermeld onder 1.4.

Kortheidshalve wordt hier verder verwezen naar beide onderzoeksrapportages, die als bijlagen aan dit herstelbesluit zijn toegevoegd.

4. Bijlagen

4.1. Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 juli 2017

Deze uitspraak, voor zover aan te merken als een tussenuitspraak, vormt vanwege het toepassen van een bestuurlijke lus de basis voor dit herstelbesluit.

De uitspraak is daarom opgenomen als bijlage bij het onderhavige besluit.

4.2. Besluit tot vaststelling hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder

Verband houdend met het herstelbesluit is door burgemeester en wethouders een besluit genomen tot vaststelling van hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder.

Dit besluit is eveneens opgenomen als bijlage bij het onderhavige herstelbesluit.

4.3. Milieuparagraaf

Deze rapportage gaat nader in op de milieuaspecten, welke verband houden met de nieuwe woonbestemmingen, die worden mogelijk gemaakt door het onderhavige herstelbesluit.

Het rapport is opgenomen als bijlage bij het herstelbesluit.

4.4. Waterparagraaf

Het herstelbesluit heeft ook waterhuishoudkundige gevolgen. Deze zijn beschreven in de afzonderlijke, met het oog op het herstelbesluit opgestelde waterparagraaf, die is opgenomen als bijlage bij dit besluit.

Bestemmingsplan

Bulkstraat

Herstelbesluit – Bijlagen

Bestemmingsplan

Bulkstraat

Herstelbesluit – Verbeelding