

Aanleiding

Met ingang van 12 februari 2018 is het ontwerpbestemmingsplan Vijfhuizenberg – Hulsdonk ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende deelgebieden: het bedrijventerrein Vijfhuizenberg, het gebied Hulsdonk (sportvelden en Sportstraat), De Fuis, het ziekenhuisterrein en het woongebied Van Leeuwenhoeklaan en omgeving.

Beoogd effect

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is te voorzien in de actuele planologische regeling voor het gehele plangebied Vijfhuizenberg – Hulsdonk. Voor Vijfhuizenberg – Hulsdonk is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bestemmingsplan “Vijfhuizenberg – Hulsdonk” is ouder dan 10 jaar en dus toe aan herziening. Het betreft een actualisatieplan.

Argumenten

De zienswijzenprocedure is afgerond

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

Er is één ambtshalve aanpassing aangebracht.

1. Heerma van Vossstraat 55 de bestemming ‘Wonen – 3’ wordt aangepast naar de bestemming ‘Wonen – 2’. Tevens wordt het maximaal aantal woningen aangepast van 3 woningen naar 4 woningen. Het straatbeeld in de Heerma van Vossstraat kenmerkt zich door lintbebouwing in de vorm van zowel vrijstaande woningen als twee onder 1 kap woningen. Het perceel biedt planologisch ruimte voor 3 vrijstaande woningen, waartoe de voormalige bedrijfswoning behoort. Het vrije deel heeft geruime tijd te koop gestaan voor 2 vrijstaande woningen, echter de markt is zodanig dat dit slechts voor 1 woning is gelukt. Met de planwijziging wordt een vrijstaande woning niet onmogelijk gemaakt, slechts de mogelijkheid tot een twee onder 1 kap woning wordt toegevoegd. Zodoende kan uiteindelijk het perceel worden ingevuld met een in het straatbeeld passende typologie woning(en).

Op dit onderdeel wordt het bestemmingsplan derhalve gewijzigd vastgesteld. Voor deze aanpassingen wordt hier eveneens verwezen naar het overzicht van wijzigingen, dat als bijlage hoort bij het vaststellingsbesluit.

Kanttekeningen

Beroep bij de Raad van State is mogelijk

Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planschadeprocedures zijn mogelijk

Er bestaat altijd het risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade.

Financiën

Geen exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien. Voor het overgrote deel van het plangebied heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw voor 6 weken ter inzage worden gelegd, waarbij voor belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen plaats vinden op de gebruikelijke wijze en dat wil zeggen via de Staatscourant 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

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. het bestemmingsplan Vijfhuizenberg - Hulsdonk, bestaande uit de verbeelding, toelichting en regels;
2. de Nota ambtshalve aanpassingen;
3. het hierop betrekking hebbende commissieadvies.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

R. Kleijnen.

De burgemeester,

mr. J.M.L. Niederer.