

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 25 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Kortendijk gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Zundertseweg 83 de bestemming 'Kantoor' gekregen. Het perceel aan de Zundertseweg 83 was daarvoor opgenomen in het bestemmingsplan Langdonk dat op 12 december 2012 door de gemeenteraad was vastgesteld. In dit bestemmingsplan had het perceel de bestemming 'Maatschappelijk'.

De bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Kantoor' heeft gevolgen voor de hier toegestane functies.

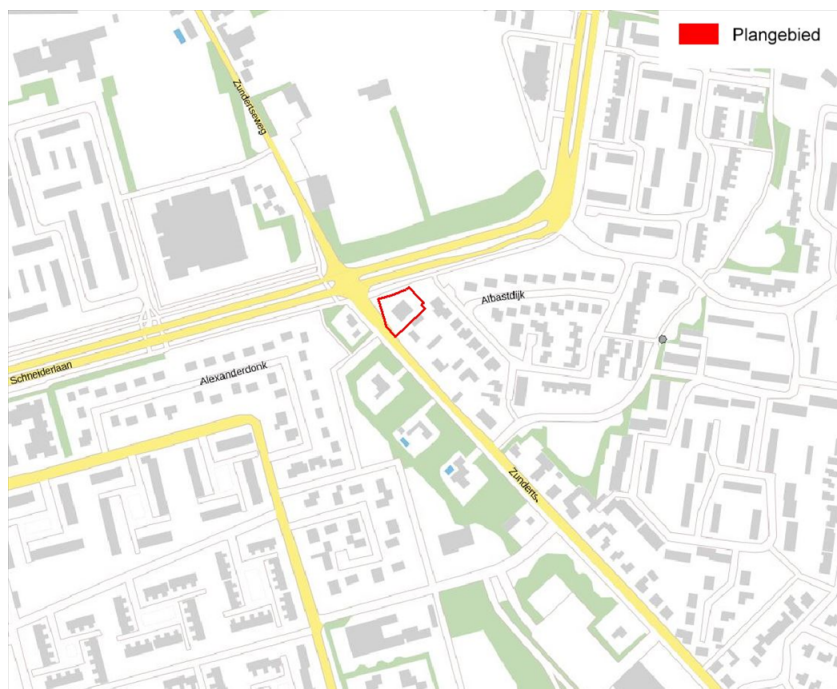
Door middel van dit bestemmingsplan wordt de oorspronkelijke bestemming uit het bestemmingsplan Langdonk hersteld en gecombineerd met de huidige bestemming van het bestemmingsplan Kortendijk. Kortom de twee bestemmingen 'Kantoor' en 'Maatschappelijk' worden samengevoegd en mogelijk gemaakt door voor de betreffende locatie de bestemming 'Gemengd – 1' op te nemen. De voor 'Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn namelijk bestemd voor: kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Gezien de ligging van het perceel is de functie (woon)zorg geschrapt als functionele mogelijkheid. Op deze wijze worden de bestemmingsmogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan Langdonk en het huidige bestemmingsplan Kortendijk geregeld. Hiermee krijgt het pand een ruimere bestemming en daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden voor de Zundertseweg 83 voor de toekomst in voldoende mate aanwezig.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is om de bestemming van het perceel aan de Zundertseweg 83 te voorzien in voldoende gebruiksmogelijkheden.

1.3 Ligging plangebied

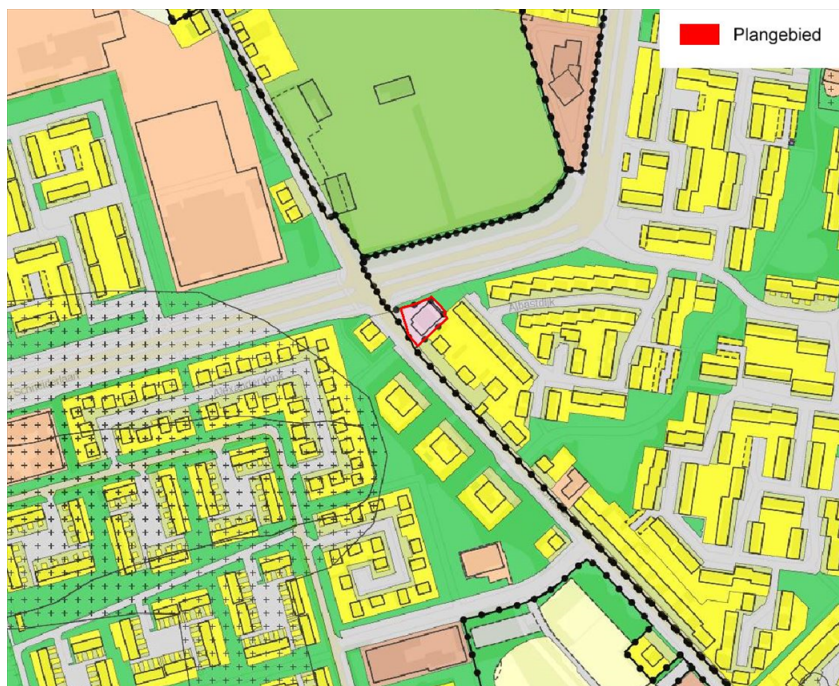
Het gebied waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld ligt in het zuidoosten van Roosendaal, gelegen op de rand van de wijk Kortendijk.



Afbeelding 1: ligging en begrenzing plangebied

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Kortendijk.



Afbeelding 2: vigerend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader geschetst waarbinnen de planvorming plaatsvindt - voor zover relevant. In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de onderzoeken. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van het plan. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 is plaats ingeruimd voor een korte toelichting over de procedure.

HOOFDSTUK 2 Beleidskader

Gelet op de kleinschaligheid van de locatie en het feit dat sprake is van een "reparatie" is het niet noodzakelijk het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleidskader te verwoorden. Voorgestane ontwikkeling past in het vorige en huidige bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 Beschrijving plangebied

De locatie Zundertseweg 83 ligt in het zuidoosten van Roosendaal, gelegen aan de rand van de wijk Kortendijk. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Kortendijk de bestemming 'Kantoor' gekregen.

HOOFDSTUK 4 Onderzoeken

Voor het perceel aan de Zundertseweg 83 wordt in het onderhavige plan de bestemming 'Gemengd - 1' opgenomen. Door middel van deze bestemming wordt het herstellen en verruimen van een functie mogelijk gemaakt voor de locatie. Met daarbij het feit dat het herstellen en verruimen van de bestemming op basis van het huidige bestemmingsplan Kortendijk uit 2017 en het vorige bestemmingsplan Langdonk uit 2012 al mogelijk was. In feite wordt er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Gezien dit feit is het niet zinvol / niet nodig om milieuonderzoeken uit te laten voeren.

HOOFDSTUK 5 Visie op het plangebied

Het plan omvat het herstellen en verruimen van de bestemming voor het perceel Zundertseweg 83. In feite wordt er geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. In het vorige bestemmingsplan Langdonk had het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' en in het huidige bestemmingsplan Kortendijk heeft het perceel de bestemming 'Kantoor'. Deze functie mogelijkheden worden in dit plan beide mogelijk gemaakt door het perceel de bestemming 'Gemengd - 1' toe te kennen. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor: kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Gezien de ligging van het perceel is de functie (woon)zorg geschrapt als functionele mogelijkheid. Daarmee zijn de gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie voor de toekomst in voldoende mate aanwezig.

HOOFDSTUK 6 Juridische aspecten

6.1 Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP)

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2012), die voortvloeit uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.2 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.2.1 Uitgangspunten en doelstellingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het

plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouw mogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is via de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.2.2 Opbouw regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

- a. De opbouw van de regels is als volgt:
 - Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
 - De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
 - Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
 - Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).
- b. Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
 - Bestemmingsomschrijving;
 - Bouwregels;
 - Nadere eisen;
 - Specifieke gebruiksregels;
 - Afwijken van de gebruiksregels;
 - Omgevingsvergunning;
 - Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, bevoegdheden om af te wijken van de regels en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zullen zoveel mogelijk per bestemming worden opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt derhalve voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.2.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels, het stellen van nadere eisen of een wijzigingsbevoegdheid. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzings. Het is niet mogelijk om met een omgevingsvergunning een bestemmingswijziging tot stand te brengen.

Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd.

- Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- Nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.3 Bestemming Gemengd - 1

Naast de standaard die landelijk toegepast wordt, heeft de gemeente voor haar hele gemeentelijke gebied ook een standaard set van bestemmingen en aanduidingen ontwikkeld. De bestemming Gemengd vraagt om een specificatie en is in gemeente Roosendaal onderverdeeld in Gemengd - 1 tot en met Gemengd - 4.

Het perceel aan de Zundertseweg 83 heeft de bestemming 'Gemengd - 1' gekregen. Binnen de 'Gemengd - 1' bestemming zijn kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Gezien de ligging van het perceel is de functie (woon)zorg geschrapt als functionele mogelijkheid.

HOOFDSTUK 7 Economische uitvoerbaarheid

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.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien. Er is geen sprake van realisatiekosten. Het bestemmingsplan wordt financieel economische zin haalbaar geacht.

HOOFDSTUK 8 Procedure

8.1 Zienswijzen

Gedurende een termijn van 6 weken ligt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage. Gedurende deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.