BIJLAGE IV: OMGEVINGSDIALOOG

Informatiebrief omgevingsdialoog

[redacted]
[redacted]
[redacted] ROOSENDAAL

Betreft: Omgevingsdialoog t.b.v. de bouw van een vervangende woning met berging aan het Everlandwegje 2 te Roosendaal

Roosendaal, 24 november 2025

Beste omwonende,

Graag willen wij, familie [redacted], U informeren over onze plannen voor het bouwen van een vervangende woning met berging aan het Everlandwegje 2 te Roosendaal. Op de bijgevoegde tekening in de bijlage is te zien dat de bestaande woning wordt gesloopt en er elders op het perceel een nieuwe woning met berging wordt opgericht.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal Nispen', onderdeel van het 'Omgevingsplan gemeente Roosendaal'. Hierin heeft de locatie reeds de bestemming 'Wonen'. In de planregels is echter opgenomen dat voor herbouw van bestaande woningen de volgende regels gelden:

1. De herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
2. De voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
3. De bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of geschakeld) van de te herbouwen woning wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning.

Daarnaast is gesteld dat de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt.

Op de tekening in de bijlage is te zien dat de nieuwe woning niet op bestaande fundering wordt gebouwd en dat de voorgevel achter de voorgevel van de bestaande woning wordt gesitueerd. Tevens is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan de noord-zijde minder dan 3 m. Door dit alles ontstaat er een strijdigheid met het omgevingsplan.

Om de uitvoering van het plan mogelijk te maken, dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Een onderdeel van deze wijzigingsprocedure is dat er een dialoog met de omgeving plaatsvindt.

Als omwonende wordt U daarom in de gelegenheid gesteld te reageren op het bijgevoegde plan. U kunt uw reactie via bijgevoegd reactieformulier kenbaar maken.

Wij willen U hierbij vragen, om binnen 2 weken te reageren en het reactieformulier terug te sturen naar:

[redacted] - [redacted] - [redacted] ROOSENDAAL of per email naar: [redacted]

De gemeente vraagt vervolgens om alle reacties te verwerken in een verslag. Wij zetten in dit verslag o.a. wat we met de opmerkingen gaan doen. Dit verslag maakt dan weer onderdeel uit van de toelichting op het plan. De gemeente betrekt dit verslag bij het beoordelen van het plan.

In een later stadium wordt het plan als ontwerp voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In de daarop volgende besluitvorming kunt U alsnog nogmaals zienswijze geven op het door ons voorgelegde initiatief. De gemeente informeert U hierover via de gemeentelijke website, de Roosendaalse Bode en ook via de publicatie pagina op www.overheid.nl.

Wij hopen U hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, neem dan contact met ons op (via e-mail of GSM-nr: 06-) of met onze adviseur Rokx Bouwadvies BV (tel: 0165-387929).

Met vriendelijke groeten,

ROOSENDAAL

email:
GSM-nr: 06-

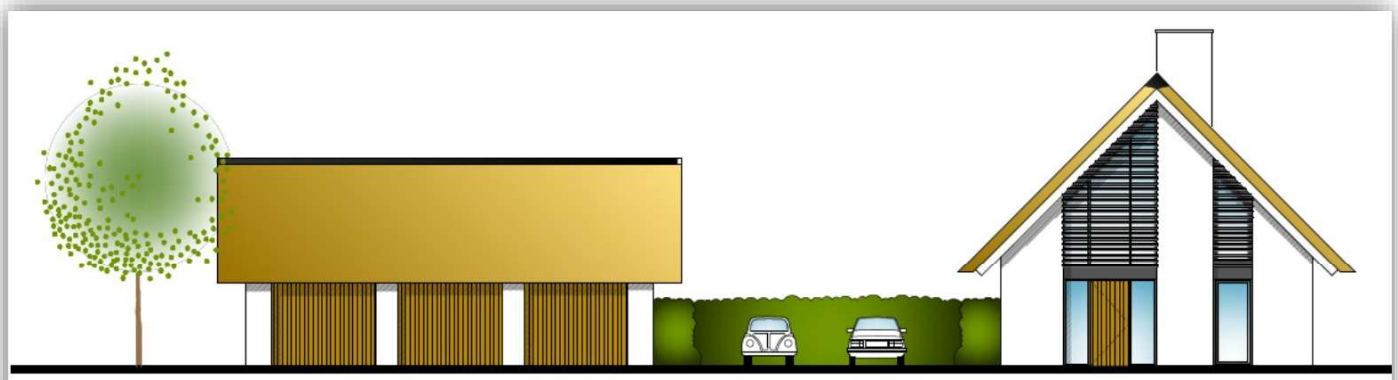
Bijlagen :

- Reactieformulier omgevingsdialoog
- Gewenste situatie
- Situatie omgevingsplan

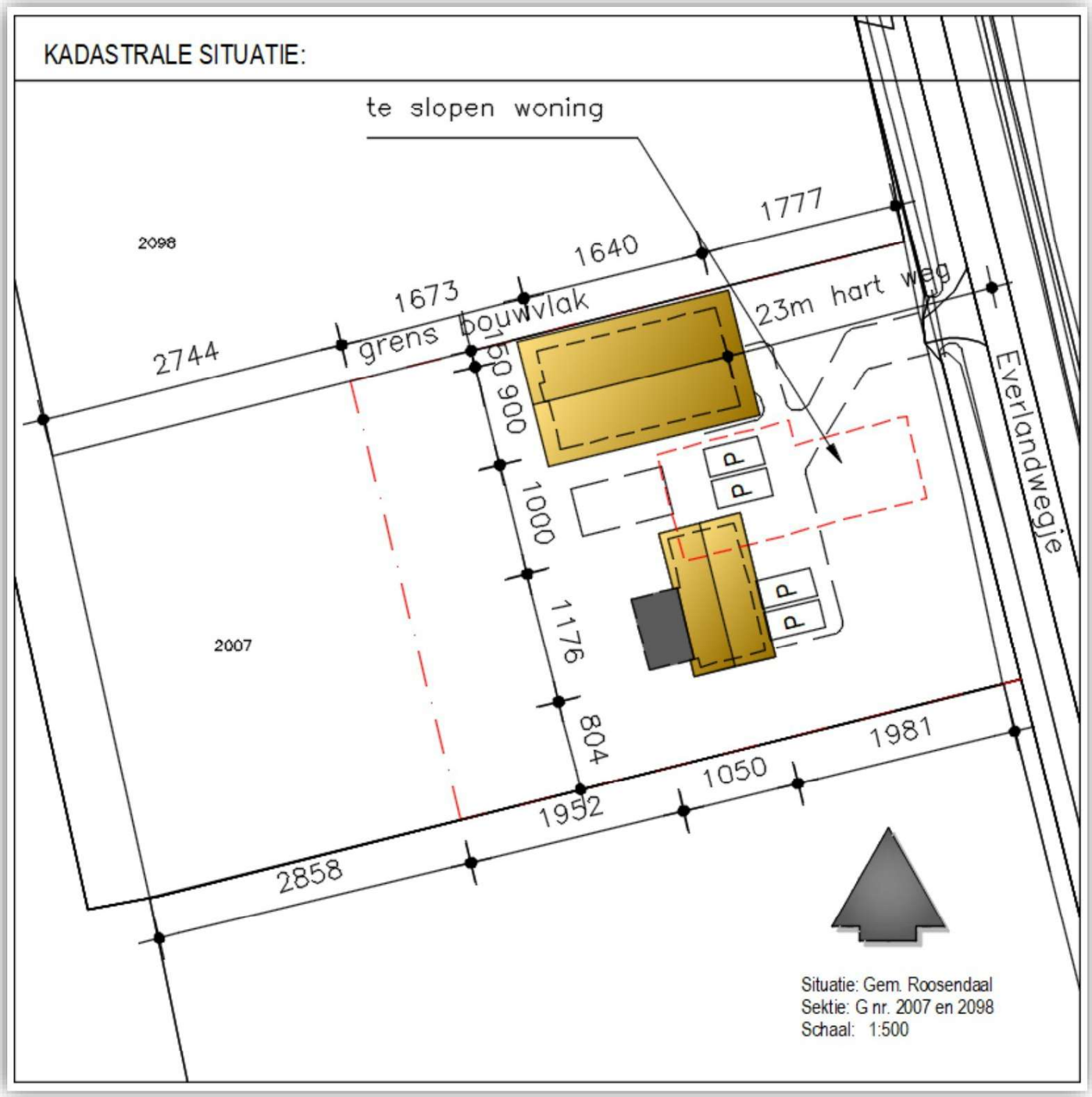
Reactieformulier omgevingsdialoog

Soort plan / initiatief	**Wijziging Omgevingsplan t.b.v. herbouw woning met berging**
Locatie	Everlandwegje 2 te Roosendaal
Initiatiefnemer	[redacted]
Naam omwonende	
Adres omwonende	
Vragen, wensen of suggesties	
Datum	
Handtekening akkoord	

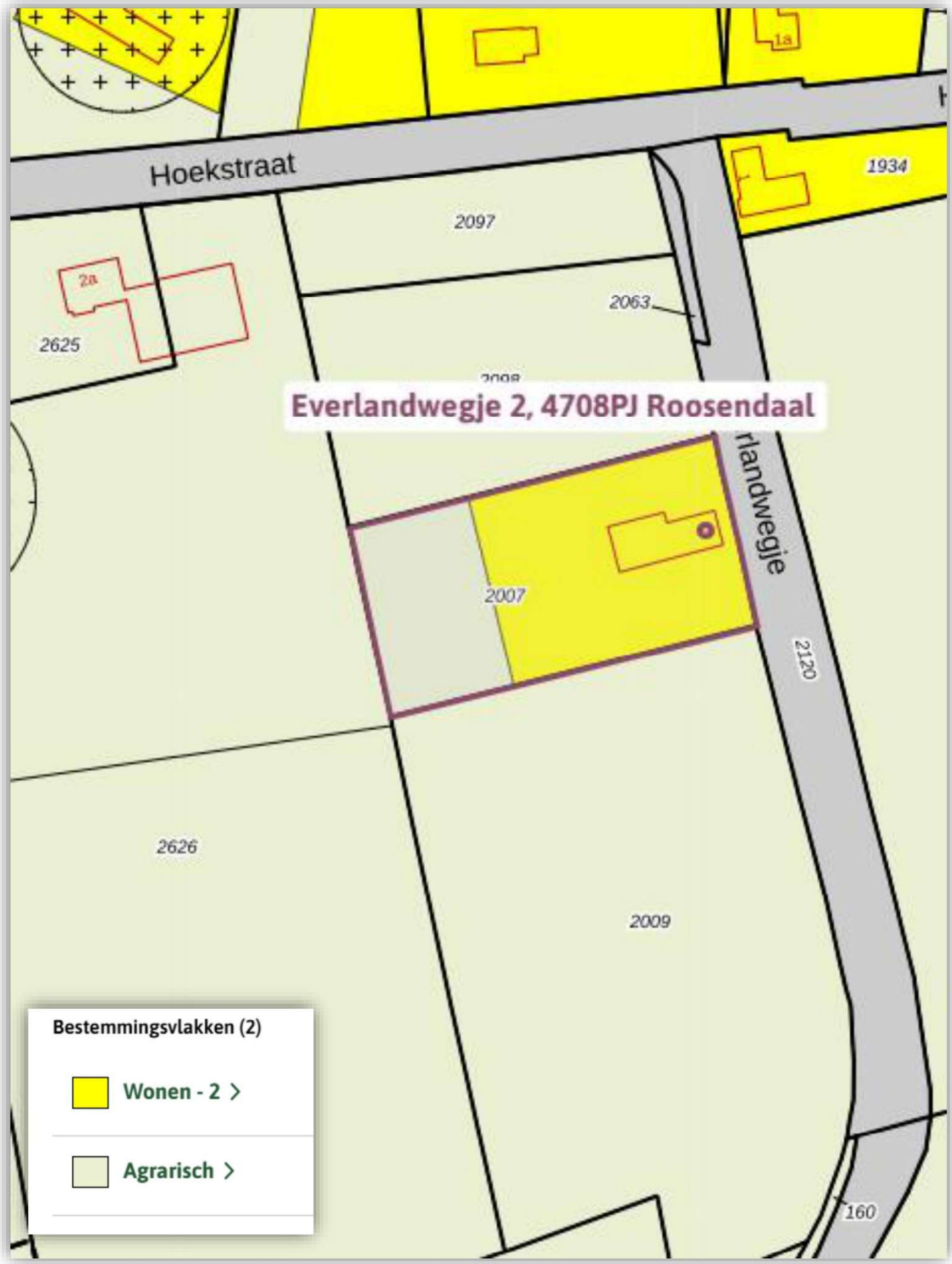
Gewenste situatie



VOORGEVEL



Situatie Omgevingsplan



Reactieformulier omgevingsdialoog

Soort plan / initiatief	**Wijziging Omgevingsplan t.b.v. herbouw woning met berging**
Locatie	Everlandwegje 2 te Roosendaal
Initiatiefnemer	J.P.M. Kerstens
Naam omwonende	[redacted]
Adres omwonende	[redacted]
Vragen, wensen of suggesties	1* meer duidelijkheid dat het geen bedrijfsvestiging wordt maw geen lades - lassen dat het "puur" woonbestemming is 2* garantie dat er geen bedrijf komt 3* hoogte v.h. pand - nok hoogte huidig is laag. 4* momenteel is huis ontsloten door baan en beplanting. dit graag zo behouden 5* waarom wordt er meer richting hoofdstraat gebouwd? 6* zou graag verslag willen zien van alle opmerkingen dat bij gemeente ingediend wordt.
Datum	1-12-2025
Handtekening akkoord	[redacted] - ter verduidelijking de lasbox ter kennisgeving pas akkoord als ik alle antwoorden heb

Reactieformulier omgevingsdialoog:

1 Het is puur woonbestemming en er is geen bedrijf toegestaan.
2 Zie 1
3 Woning wordt niet hoger dan toegestaan in bestemmingsplan.
4 Groen wordt behouden en perceel gelegen Hoekstraat/Everlandwegje wordt voorzien van extra groen aanplanting.
5 Om meer privacy te creëren voor ons en omwonende en tevens de tuin meer zuidelijk te hebben.
6 Verslag is later openbaar, maar als het compleet is dan kunnen we dat delen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Ter kennisgeving paraaf [redacted]

[redacted]

Reactieformulier omgevingsdialoog

Soort plan / initiatief	**Wijziging Omgevingsplan t.b.v. herbouw woning met berging**
Locatie	Everlandwegje 2 te Roosendaal
Initiatiefnemer	J.P.M. Kerstens
Naam omwonende	[redacted]
Adres omwonende	[redacted]
Vragen, wensen of suggesties	maak er iets moois van veel succes van
Datum	5-12-2025
Handtekening akkoord	[redacted]

Reactieformulier omgevingsdialoog

Soort plan / initiatief	**Wijziging Omgevingsplan t.b.v. herbouw woning met berging**
Locatie	Everlandwegje 2 te Roosendaal
Initiatiefnemer	J.P.M. Kerstens
Naam omwonende	[redacted]
Adres omwonende	[redacted]
Vragen, wensen of suggesties	Niet van toepassing
Datum	26-11-2025
Handtekening akkoord	[redacted]