

Raadvraag (art. 37)	Gesteld door: PvdA GroenLinks
Datum	22 januari 2024
Onderwerp	Vragen Bulkstraat de Hoogt
Portefeuillehouder	College B&W

De fractie heeft de volgende vragen:

Bulkstraat – De Hoogt

Ten aanzien van De Hoogt in Wouw is er, na gerechtelijke uitspraken, een nieuwe wijziging bestemmingsplan in procedure gebracht om te zorgen voor een juist juridisch-planologisch kader voor een tweetal projecten en om de bestemmingsregeling voor de bedrijven in overeenstemming te brengen met de bedoeling van de gemeenteraad, aldus de gemeente in de toelichting.

In het oorspronkelijke raadsvoorstel is opgenomen dat: Om het gebied ten zuiden van de Bulkstraat in Wouw tot ontwikkeling brengen is een nieuw bestemmingsplan vervaardigd. Op basis van dit plan worden een nieuwe woningbouwlocatie, een groene zone en de uitgifte van lichte bedrijfskavels met bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. In verband hiermee wordt ook nog de bestemming gewijzigd van het agrarisch bedrijf, dat is gevestigd aan de Plantagebaan 61b in Wouw. Zie hiervoor ook de toelichting op het oorspronkelijke bestemmingsplan, pagina 72:

In het zuiden van het plan wordt een strook met lichte bedrijven en bedrijfswoningen, met de bestemming 'Bedrijf - 2', voorzien. De bedrijfsgebouwen zijn het dichtst bij het spoor gepland. In het meest noordelijke deel van deze strook zijn, in verband met geluid, de bedrijfswoningen geprojecteerd. De maximale bouwhoogte van zowel de bedrijfswoningen als de bedrijfsgebouwen is 10 m.

Het lijkt er dus op dat de strook op De Hoogt, waar nu dus de coördinatie-regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening op wordt toegepast, oorspronkelijk bedoeld is voor de uitgifte van lichte bedrijfskavels met bedrijfswoningen. Het college van B&W geeft hierover zelf aan dat de gronden aanvankelijk inderdaad door de gemeente werden uitgegeven voor woon-werkkavels. Aan dergelijke kavels bleek vervolgens geen behoefte te bestaan. Aan lichte bedrijvigheidsmogelijkheden bleek wel behoefte te bestaan.

Om toch te komen tot de ontwikkeling van het plangebied heeft de gemeente ervoor gekozen om de gronden uit te geven voor bedrijven zonder bedrijfswoningen. Het karakter van de wijk verandert weliswaar enigszins door het loslaten van de combinatie wonen en bedrijven binnen de aangegeven strook, maar er is geen sprake van een verandering die in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, aldus de gemeente. Over deze handelwijze waren de bewoners in 2020 al woest.

Er zijn meerdere concrete initiatieven die nu bekend zijn. In 2020 heeft een initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 26 opslagboxen/garageboxen en een openbare ruimte op de gronden aan De Hoogt 3 in Wouw.

In 2020 heeft een andere initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfsloods met bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen aan De Hoogt 5 tot en met 13 in Wouw. Vestiging van dit bedrijf is in strijd met de regels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat, aldus het oordeel van de rechtbank.

De twee aanvragen die hebben geleid tot de uitspraken van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant zijn niet langer aan de orde. Beide aanvragen en omgevingsvergunningen zijn ingetrokken.

Er zijn nieuwe aanvragen ingediend met het oog op het bereiken van een coördinatie tussen de omgevingsvergunningen en onderhavig bestemmingsplan. Samen met onderhavig bestemmingsplan worden drie aangevraagde omgevingsvergunningen, die betrekking hebben op de bedrijvenstrook aan De Hoogt te Wouw, gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt.

Gelet op het voorgaande hebben onze fracties de volgende vragen:

1. Op welke wijze heeft u met bewoners, omwonenden, afgestemd dat u nu definitief wil mogelijk maken dat er ook garageboxen en dergelijke mogelijk zijn op De Hoogt, zonder bedrijfswoning?
2. Het is nu 2024, de markt is veranderd, heeft u, of gaat u, nog inspanningen verrichten om deze strook actief in de markt te zetten voor woon-werkkavels?
3. U had ook kunnen afzien om, n.a.v. de gerechtelijke uitspraken, het bestemmingsplan te wijzigen die expliciet mogelijk maakt bedrijven zonder bedrijfswoning, en nog verder juist het bestemmingsplan in orde te maken conform de oorspronkelijke bedoeling: woonwerkkavels. Waarom is daar niet voor gekozen?

Ook het planologisch kader van de brandweerkazerne is tot op heden niet op orde. We hebben inmiddels kennis kunnen nemen van uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die heeft aangegeven dat op voorhand men er niet van overtuigd is dat in de hoofdzaak zal worden geoordeeld dat het bestemmingsplan, voor zover het de ontwikkeling van de brandweergarage mogelijk maakt, in stand kan blijven.

4. Wat zijn hiervan nu de consequenties voor de huidige brandweerpost in Wouw, nu u de huur daarvan al zou hebben opgezegd en voor de toekomstige brandweerpost?
5. Hoe kan het dat, na al het voorbereidend werk en onderzoek door de gemeente zelf, dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State klaarblijkelijk tot een andere conclusie komt, namelijk dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening?
6. Bent u van mening dat het nieuwe bestemmingsplan in relatie tot de coördinatieregeling niet van toepassing is op het terrein van de beoogde brandweerpost?

Alvast dank voor uw antwoorden.

Namens de fractie(s) van PvdA, GroenLinks

Paul Klaver, Christian Vilée

Wij beantwoorden de vraag als volgt:

1. Op welke wijze heeft u met bewoners, omwonenden, afgestemd dat u nu definitief wil mogelijk maken dat er ook garageboxen en dergelijke mogelijk zijn op De Hoogt, zonder bedrijfswoning?

De aanvraag omgevingsvergunning is op gebruikelijke wijze gepubliceerd. Daarnaast is ook het ontwerpbestemmingsplan op gebruikelijke wijze gecommuniceerd. Gezien de aanvraag al dateert van 2020 en hiertegen bezwaar is gemaakt, met een gerechtelijke uitspraak tot gevolg, zijn omwonenden al geruime tijd op de hoogte dat de gemeente mee wil werken aan deze verzoeken.

2. Het is nu 2024, de markt is veranderd, heeft u, of gaat u, nog inspanningen verrichten om deze strook actief in de markt te zetten voor woon-werkkavels?

Nee dat is niet meer nodig. Alle grond op deze strook is reeds verkocht. Bovendien is een woonwerk-kavel ook nog altijd mogelijk, mochten aanvragers dit alsnog willen.

3. U had ook kunnen afzien om, n.a.v. de gerechtelijke uitspraken, het bestemmingsplan te wijzigen die expliciet mogelijk maakt bedrijven zonder bedrijfswoning, en nog verder juist het bestemmingsplan in orde te maken conform de oorspronkelijke bedoeling: woon-werkkavels. Waarom is daar niet voor gekozen?

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat bleek aan dergelijke kavels geen behoefte te bestaan. Aan lichte bedrijvigheidsmogelijkheden zonder bedrijfswoning bleek wel behoefte te bestaan.

Ook het planologisch kader van de brandweerkazerne is tot op heden niet op orde. We hebben inmiddels kennis kunnen nemen van uitspraak van de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die heeft aangegeven dat op voorhand men er niet van overtuigd is dat in de hoofdzaak zal worden geoordeeld dat het bestemmingsplan, voor zover het de ontwikkeling van de brandweergarage mogelijk maakt, in stand kan blijven.

4. Wat zijn hiervan nu de consequenties voor de huidige brandweerpost in Wouw, nu u de huur daarvan al zou hebben opgezegd en voor de toekomstige brandweerpost?

Vooralsnog heeft dit geen consequenties. Het college ziet mogelijkheden voor reparatie van het plan. Het is uiteindelijk de rechter die bepaalt of de reparatie voldoende is. Voor wat betreft de huidige brandweerpost Wouw vinden er gesprekken plaats met de verhuurder.

5. Hoe kan het dat, na al het voorbereidend werk en onderzoek door de gemeente zelf, dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State klaarblijkelijk tot een andere conclusie komt, namelijk dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening?

De Raad van State is een zelfstandig, onafhankelijk orgaan dat toetst. Op deze conclusie hebben wij als gemeente geen invloed. Daarnaast is dit nog niet de definitieve uitspraak en gaat een andere rechter het volledige dossier behandelen. Gezien de drukte bij de raad van state kan dit nog geruime tijd duren. Zie ook het antwoord onder 4.

6. Bent u van mening dat het nieuwe bestemmingsplan in relatie tot de coördinatie-regeling niet van toepassing is op het terrein van de beoogde brandweerpost?

Ja, deze locatie is bewust buiten het plan gelaten.

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,



De burgemeester,

b.v. Kees de Vries
2000-burgemeester



Wim de Vries