

Aanleiding

Aan de Beukenstraat 3 te Heerle is momenteel een vrijstaand bedrijfsgebouw (voormalig kantoor van de Rabobank) gesitueerd. Het plan is om de bestaande leegstaande (bedrijfs)bebouwing te slopen en vervolgens vijf aaneengebouwde (levensloopbestendige) woningen te realiseren. Deze nieuwe functie past beter in de bestaande omgeving en met de komst van de levensloopbestendige woningen wordt een deel van de woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De bouw van de beoogde woningen past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om een en ander te kunnen realiseren dient voor de locatie een nieuw ruimtelijk en functioneel kader te worden bepaald in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beukenstraat 3', dat voorziet in een juridisch-planologische basis om het vorenstaande mogelijk te maken, heeft met ingang van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 ter inzage gelegen voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend binnen genoemde termijn. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed om vastgesteld te worden.

Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om het voormalig kantoor van de Rabobank aan de Beukenstraat 3 te herontwikkelen en vijf aaneengebouwde (levensloopbestendige) woningen mogelijk te maken. Het beleid van de gemeente Rosendaal ten aanzien van woningbouw is gericht op differentiatie, doorstroming en verduurzaming van het woningaanbod. De realisatie van de beoogde woningen stimuleert de doorstroming op de woningmarkt en leidt (door de realisatie van aaneengebouwde levensloopbestendige woningen) tot meer differentiatie in het woningaanbod. Tevens biedt de realisatie van nieuwe woningen een uitgelezen kans om de woningvoorraad te verduurzamen. Tegelijkertijd wordt, door de transformatie van een leegstand pand naar duurzame woningbouw, aansluiting gezocht bij de Programmabegroting 2023 en het Collegeprogramma 2022-2026. De herontwikkeling van leegstand naar woningbouw voegt namelijk kwaliteit toe in het dorp en de leefbaarheid ter plaatse wordt verbeterd.

Argumenten

- 1.1 *De plannen kunnen niet uitgevoerd worden op basis van het huidige bestemmingsplan.*
In het geldende bestemmingsplan 'Heerle' rust op de betreffende gronden een gemengde bestemming. Hierbinnen is het niet mogelijk om woningen te realiseren.
- 1.2 *Er verdwijnt een (mogelijkheid tot een) bedrijfspand uit een door wonen gekenmerkte straat*
Hoewel de voormalige functie (kantoor Rabobank) op deze locatie jarenlang zonder problemen heeft gefunctioneerd, passen woningen op deze plek beter in de omgeving.
- 1.3 *De zienswijzenprocedure is afgerond*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2023 tot en met 29 januari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is er één zienswijze ingediend. Korthedshalve verwijzen wij u naar de Nota zienswijzen, die onderdeel gaat uitmaken van het te nemen raadsbesluit.

Degene die (schriftelijk) een zienswijzen hebben ingediend op het bestemmingsplan, worden in kennis gesteld van de volgende stap in de procedure en krijgen een antwoord op de door hen ingediende zienswijze.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

- 2.1 *Exploitatieplan*
Het kostenverhaal is anderszins verzekerd; er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend

Na de vaststelling van het bestemmingsplan volgt de beroepsfase. Het is mogelijk dat indieners van de zienswijzen beroep instellen.

2.1 Planschadeprocedures zijn mogelijk

Er bestaat een risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade. Gelet op de omgevingsfactoren is deze kans echter klein.

Financiële consequenties

Met betrekking tot het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, zodat het verplichte kostenverhaal verzekerd is.

Communicatie

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling opnieuw voor zes 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 bekendmaking zal plaatsvinden op de gebruikelijke wijze en dat wil zeggen via het Gemeenteblad en de Roosendaalse Bode. Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het bestemmingsplan 'Beukenstraat 3', bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen;
2. Nota zienswijzen.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter besluitvorming aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,