

## 1. Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Bulkstraat' is vastgesteld op 24 maart 2016 om de bouw van circa 40 woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken en de ontwikkeling van een zone van 0,9 hectare toe te staan voor lichte bedrijvigheid, al dan niet, in combinatie met een woonfunctie. In de loop der jaren zijn enkele gebreken geconstateerd in het bestemmingsplan 'Bulkstraat' waardoor reparaties wenselijk zijn.

Eén van de reparaties heeft plaatsgevonden in de vorm van het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat', dat is vastgesteld op 15 juni 2023 (en op dit moment nog niet onherroepelijk is). Die herziening zag met name op de vestiging van een brandweergarage. Ook zijn een aantal algemene omissies en gebreken hersteld met dit bestemmingsplan.

Gebleken is dat het juridisch-planologisch regime dat bestaat uit het bestemmingsplan 'Bulkstraat' en het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' op basis van gerechtelijke uitspraken nadere aanpassingen en motivering behoeft om een drietal ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken. Ter voorkoming dat deze ontwikkelingen, de ontwikkeling van de brandweerpost ophouden en andersom is besloten om een knip te maken in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat'. Daarom is onderliggend bestemmingsplan opgesteld waarin alleen de drie ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Op voorliggend bestemmingsplan is de coördinatie­regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing, zodat de procedure van voorliggend bestemmingsplan gezamenlijk (tegelijk) met de procedure van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen kan worden doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben vanaf 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

### Beoogd resultaat

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om een drietal ontwikkelingen rechtstreeks mogelijk te maken binnen het juridisch-planologisch regime en om een aantal correcties door te voeren.

### Argumenten

#### 1.1 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend*

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunningen hebben vanaf 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

#### 1.2 *Coördinatie­regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening*

Op 25 oktober 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de Coördinatie­regeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor het project 'De Hoogt'. De coördinatie­regeling heeft betrekking op voorliggend bestemmingsplan en een drietal omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen.

#### 1.3 *Opslaggebouw/garageboxen passen niet rechtstreeks binnen de ter plaatse geldende bestemming*

Een uitspraak van 20 september 2021 van de rechtbank Zeeland West-Brabant leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'. In deze uitspraak ging het om vergunningverlening voor het realiseren van opslagboxen op de gronden gelegen aan De Hoogt 2 te Wouw.

Beoordeeld is of een verhuurbedrijf van garageboxen/opslagboxen past binnen de bestemming 'Bedrijf – 2' van het bestemmingsplan 'Bulkstraat'. Ter zitting is gebleken dat voorgenoemd bedrijf géén industrieel of ambachtelijk bedrijf is, zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving van

voorgenoemde bestemming. Vestiging van dit bedrijf is in strijd met het bestemmingsplan 'Bulkstraat', aldus het oordeel van de rechtbank.

In onderliggend bestemmingsplan is een correctie doorgevoerd in de planregels, zodat bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan (zoals oorspronkelijk bedoeld). Daarmee is de vestiging van een bedrijf zoals verhuur van opslagboxen/garageboxen in het plangebied wel mogelijk.

*1.4 Bedrijfsloods/ het timmerbedrijf past niet rechtstreeks binnen de ter plaatse geldende bestemming*  
In 2020 heeft een initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een bedrijfsloods met bijbehorende bouwwerken op de locatie gelegen aan De Hoogt 3 te Wouw.

Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. Het bezwaar is ongegrond verklaard in de beslissing op bezwaar van 24 november 2020 door het college. De bezwaarmakers hebben hiertegen beroep ingesteld. De bestuursrechter heeft op 9 december 2021 uitspraak gedaan. Naar aanleiding van de uitspraak van de bestuursrechter is gekozen voor een nieuw juridisch-planologisch regime, vevat in dit bestemmingsplan, zodat de ontwikkeling rechtstreeks is toegestaan.

*1.5 Uitspraak rechtbank Zeeland West-Brabant – 9 december 2021*

Uit jurisprudentie leidt de rechtbank af dat artikel 18.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' niet breder geïnterpreteerd kan worden en derhalve moet worden uitgegaan van de letterlijke tekst.

In artikel 18.1 sub b van de planregels van het bestemmingsplan 'Bulkstraat' stond een verschrijving. Bedoeld is te verwijzen naar de artikelen 3 tot en met 13 en niet alleen naar artikel 13. Deze verschrijving is gecorrigeerd in het voorliggend bestemmingsplan alsook eerder in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat', dat nog niet onherroepelijk is.

*1.5 Verduidelijking realisatie van bedrijfswoning*

Er blijkt verwarring te zijn over het feit of een bedrijfswoning ter plaatse van de bedrijvenstrook verplicht is. In de toelichting op voorliggend bestemmingsplan is toegelicht dat een bedrijfswoning niet verplicht is en onderbouwd dat zonder bedrijfswoning ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zijn de planregels met betrekking tot bedrijfswoningen verduidelijkt in voorliggend bestemmingsplan.

*1.6 Overige aanpassingen*

In het voorliggend bestemmingsplan zijn ook een aantal aanpassingen verwerkt die reeds waren opgenomen in het bestemmingsplan 'Partiële herziening bestemmingsplan Bulkstraat' (dat nog niet onherroepelijk is).

*2.1 kosten zijn anderszins verzekerd*

De gemeente Roosendaal betreft de initiatiefnemer, vanwege de noodzakelijke correcties die nodig zijn om de drietal ontwikkelingen mogelijk te maken.

### **Kanttekeningen en risico's**

Zoals bij elke procedure is vooraf geen zekerheid te geven over de uitkomst. Het handelen van individuele belanghebbenden is nooit te voorspellen. Er bestaat altijd risico dat beroep wordt aangetekend. Gezien de bezwaren die reeds zijn geuit op andere plannen in dit gebied, wordt beroep niet uitgesloten. Met name de doorlooptijd van de procedure kan hierdoor sterk worden beïnvloed.

### **Financiën**

De gemeente Roosendaal betreft de initiatiefnemer. De kosten die samenhangen met voorliggend bestemmingsplan komen dan ook voor rekening van de gemeente Roosendaal, deze worden gedekt uit het budget voor bestemmingsplannen.

### **Communicatie**

Het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenstrook bestemmingsplan Bulkstraat' wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze. De termijn van terinzagelegging bedraagt zes weken, gedurende die termijn kan beroep worden ingesteld.

### **Bijlagen**

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Het bestemmingsplan 'Bedrijvenstrook Bestemmingsplan Bulkstraat' met bijlagen (bestaande uit onder andere de verbeelding, regels en toelichting en bijbehorende bijlagen).
- 

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