

### **Aanleiding**

Aan de Herelsestraat 95/95A is momenteel een timmerwerkplaats met bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning is onderdeel van een tweekapper, waarbij de andere woning aan de Herelsestraat 93 een burgerwoning betreft. Het voornemen is om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen, waardoor het bedrijfsperceel vrijkomt. Hierdoor ontstaat de kans om een ontwikkeling mogelijk te maken welke beter aansluit bij de kwaliteiten van de omgeving. Het plan is dan ook om de bestaande bedrijfswoning (onderdeel van een tweekapper) als burgerwoning te bestemmen en de overige bedrijfsbebouwing te slopen. Vervolgens wordt het vrijkomende deel getransformeerd tot een locatie met duurzame woningbouw, waarbij vier rijwoningen worden gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herelsestraat 93-95', dat voorziet in een juridisch-planologische basis om het vorenstaande mogelijk te maken, heeft met ingang van 18 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor eenieder om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan is thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

### **Beoogd resultaat**

Doel van dit bestemmingsplan is om de bestaande bedrijfslocatie aan de Herelsestraat 95/95A (na bedrijfsbeëindiging) te herontwikkelen en vier nieuwe rijwoningen mogelijk te maken. Tevens is het doel om de bestaande bedrijfswoning (onderdeel van een tweekapper) te bestemmen als burgerwoning. Onderhavig planvoornemen sluit hiermee aan op de Woonagenda Roosendaal 2021-2025. Er is namelijk sprake van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie, waarbij een bestaande bebouwde bedrijfsbestemming wordt getransformeerd tot een duurzame woningbouwlocatie. Tevens verdwijnt hiermee een (mogelijkheid tot een) bedrijf in een door wonen gekenmerkte straat. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Bedrijf-2' gewijzigd naar een woonbestemming ('Wonen-1' en 'Wonen-2') en een hierbij behorende tuin- en verkeersbestemming.

### **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 grotendeels de bestemming 'Bedrijf-2'. Binnen deze bestemming zijn woningen (met uitzondering van één bedrijfswoning) niet toegestaan.

*1.2 Er verdwijnt een (mogelijkheid tot een) bedrijf uit een door wonen gekenmerkte straat*  
Hoewel een bedrijfsmatige functie op deze locatie jarenlang zonder problemen is uitgeoefend, past woningbouw op deze plek beter in de omgeving.

*1.3 De woningbouwprogrammering is geen belemmering voor deze kleinschalige ontwikkeling*  
Het planvoornemen voorziet in de realisatie van slechts zes woningen, waarvan er per saldo vier worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Hierdoor levert de woningbouwprogrammering geen belemmering.

*1.4 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 zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### *2.1 Exploitatieplan*

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

## **Kantttekeningen 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. Deze kans is echter nihil, aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend.

### *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 nihil.

## **Financiële consequenties**

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

## **Communicatie**

De bestemmingsplannen zullen 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 bekendmakingen zullen 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 'Herelsestraat 93-95', bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen.