

Aanleiding

Aan de Emmastraat 5 te Roosendaal is een autoreparatie inrichting gevestigd. Het plan is om de bestaande bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Hierdoor ontstaat de kans om een ontwikkeling mogelijk te maken welke beter aansluit bij de kwaliteiten van de omgeving. Initiatiefnemer wil de bestaande bebouwde bedrijfslocatie transformeren tot een duurzame woningbouwlocatie, waarbij één nieuwe woning wordt ontwikkeld. Deze nieuwe functie past beter in de bestaande omgeving en met de komst van de nieuwe woning kan een deel van de woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. De bouw van een woning 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 'Emmastraat 5', 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 Emmastraat 5 (na bedrijfsbeëindiging) te herontwikkelen en een nieuwe burgerwoning mogelijk te maken. 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.

Argumenten

- 1.1 *De plannen kunnen niet uitgevoerd worden op basis van het huidige bestemmingsplan.*
In het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad Oost – Vrouwenhof' rust op de betreffende gronden een bedrijfsbestemming. Hierbinnen is het niet mogelijk een woning te realiseren.
- 1.2 *Er verdwijnt een (mogelijkheid tot een) bedrijf uit een door wonen gekenmerkte straat*
Hoewel het huidige bedrijf (een autoreparatie inrichting) op deze locatie jarenlang zonder problemen heeft gefunctioneerd, past een woning 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 één woning, waardoor de woningbouwprogrammering geen belemmeringen oplevert.
- 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.

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. Deze kans is echter miniem, 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 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 'Emmastraat 5', bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen.