

Aanleiding

De bedrijfsbebouwing aan de Nispensestraat 76 staat, vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, al geruime tijd leeg. Hierdoor is de kans en wens ontstaan om een ontwikkeling mogelijk te maken welke beter aansluit bij de kwaliteiten van de omgeving. Initiatiefnemer wil het bestaande bebouwde (en leegstaande) bedrijfsperceel transformeren tot een duurzame woningbouwlocatie, waarbij een kleinschalig appartementencomplex met vijf wooneenheden wordt ontwikkeld. Deze nieuwe functie past beter in de bestaande omgeving en met de komst van de wooneenheden wordt een deel van de woningbehoefte op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. De bouw van 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 'Nispensestraat 76', 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 nu zover dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om de leegstaande bedrijfsbebouwing aan de Nispensestraat 76 te herontwikkelen en vijf appartementen mogelijk te maken. Zoals beschreven in de Woonagenda 2021-2025 blijkt dat er in Roosendaal veel behoefte is aan appartementen, vooral door de toename van 1- en 2 persoons huishoudens. Daarbij zal de bouw van appartementen een positief effect hebben op een doorstroming, die noodzakelijk is voor een evenwichtige woningmarkt. Ten slotte heeft de transformatie van leegstand naar duurzame woningbouw een positief effect op de kwaliteit van de omgeving, waardoor de leefbaarheid ter plaatse wordt verbeterd.

Argumenten

- 1.1 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend*
In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Zuid' rust op de betreffende gronden een bedrijfsbestemming. Binnen deze bestemming is uitsluitend één bedrijfswoning (ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding) toegestaan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.
- 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.
- 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 ligt niet in de lijn der verwachting dat beroep zal worden aangetekend, gezien geen zienswijzen zijn ontvangen.

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 en eventuele planschade verzekerd is.

Communicatie

Het bestemmingsplan wordt 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 vindt plaats op gebruikelijke wijze.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het bestemmingsplan 'Nispensestraat 76', bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting en bijbehorende bijlagen;
2. Notitie ambtshalve wijzigingen.