

Aanleiding

Op 7 juli 2025 is het ontwerp omgevingsplanwijziging 'Herelsestraat 124 Heerle' ter inzage gelegd. Dit plan is opgesteld en in procedure gebracht om op de voormalige monumentale 'Maalderij' te herontwikkelen naar een twee-aan-een-gebouwde woning. De monumentale waarden worden daarbij zoveel mogelijk behouden.

De realisatie van deze woningen passen niet binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het omgevingsplan nodig.

Er zijn is één zienswijze tegen het ontwerp omgevingsplanwijziging ingediend. Deze is voorzien van een ambtelijk antwoord in de zienswijzenota. Naar aanleiding van de zienswijze, is de omgevingsplanwijziging aangepast.

De omgevingsplanwijziging wordt nu aan uw raad aangeboden voor gewijzigde vaststelling.

Beoogd effect

Het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerende bestemmingsplan 'Heerle', staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Argumenten**1.1 *De plannen kunnen niet uitgevoerd worden op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan***

In het tijdelijke omgevingsplan, het vigerende bestemmingsplan 'Heerle', heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf -1'. Het realiseren van woningen is niet toegestaan binnen deze bestemming.

1.2 *De ontwikkeling draagt bij aan het woningbouwbeleid van de gemeente Roosendaal en de uitwerking van de dorpenvisie*

Het planvoornemen betreft een ontwikkeling in een van de dorpen van gemeente Roosendaal, Heerle. Deze ontwikkeling is benoemd in de visie 'Wonen in en om de dorpen' als lopende ontwikkeling. Door het ombouwen van een voormalig bedrijfspand naar woningen wordt mede een (al dan niet kleine) bijdrage geleverd aan het toevoegen van woningen in de gemeente.

2.1 *Een exploitatieplan is niet verplicht*

Een exploitatieplan is niet verplicht bij een omgevingsplanwijziging als het kostenverhaal op andere wijze verzekerd is, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten.

Kanttekeningen**1.1 *Tegen de vaststelling van de omgevingsplanwijziging kan beroep worden ingediend***

Tegen de omgevingsplanwijziging kan nog beroep worden ingesteld. Omdat er slechts één zienswijze is ingekomen, is de kans daarop niet heel groot. Echter: de beroepsmogelijkheden zijn sinds het 'Varkens-in-nood'-arrest aanzienlijk verruimd zodat nooit helemaal is uitgesloten dat beroep wordt ingesteld.

Gedurende de beroepstermijn van zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan immers beroep worden ingesteld door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt, alsmede door niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling eerst nog aan de provincie worden voorgelegd alvorens de beroepsfase begint.

Financiën

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten en daarmee realiseert de ontwikkelaar deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico en is het kostenverhaal

verzekerd. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Communicatie

De vaststelling van de omgevingsplanwijziging wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen en in de Roosendaalse Bode.

Participatie

Participatie op basis van artikel 10.2 lid 1 en 2 van het Omgevingsbesluit.

- Over het initiatief hebben de direct omwonenden geparticipeerd. De participatie is georganiseerd door de initiatiefnemer en die heeft hiervan een verslag opgesteld.
- Met betrekking tot de motivering en de juridische regels heeft het plan voor participatie ter inzage gelegen om men ook nog in de gelegenheid te stellen om te reageren op de motivering en de juridische regels (concept omgevingsplanwijziging). Er zijn geen reacties ingediend.
- Het ontwerp is gedeeld met de Provincie, zij hebben geen participatiereactie ingediend.

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen van 7 juli 2025 tot en met 18 augustus 2025. Er is één zienswijze ingediend door de Provincie. Deze zienswijze ging over de gebiedsaanduiding van de 'Boringsvrije zone'. Deze zou niet in lijn zijn met de provinciale verordening.

Naar aanleiding van de zienswijze is de definitie van de boringsvrije zone aangepast in de regels. Daarnaast is de motivering aangepast. In de motivering is nu beargumenteerd hoe er rekening is gehouden met de boringsvrije zone.

Vervolg

Het vastgestelde plan zal worden gedeeld met de Provincie. Wanneer de Provincie akkoord heeft gegeven, wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingediend.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

1. Het TAM-omgevingsplan 'Herelsestraat 124 Heerle', idn NL.IMRO.1674.0008TAMOPHEREL124-0401 bestaande uit verbeelding, motivering, regels, bijbehorende rapporten en het participatieverslag van de ontwikkelaar.