



Gemeente Roosendaal
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Advocaat

T 0



Afschrift aan: [redacted]

Datum	5 augustus 2024
Onze referentie	D22410288
Inzake	STICHTING HUIS VAN DE WESTRAND/GEM. ROOSENDAAL
Uw referentie	Ontwerpbeschikking voorkeursrechten Westrand 977258

ZIENSWIJZE

Geachte raadsleden,

Mijn cliënte is Stichting Huis van de Westrand (Sint Lucasplein no. 3, 4703 HX, Roosendaal).

Per brief d.d. 19 juli 2024 heeft de voormalig gemachtigde van cliënte, [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, laten weten dat zij op een later moment haar zienswijze wenste te geven op het ontwerp van de beschikking tot het bestendigen van het voorkeursrecht op het perceel van cliënte. In deze brief deel ik met u haar zienswijze.

Cliënte is een stichting die lokaal welzijnswerk, buurt- en clubhuiswerk en samenlevingsopbouwwerk verricht in de wijk Westrand. Haar statutaire doelstelling beperkt zich tot activiteiten die daartoe strekken. Ze heeft geen winstoogmerk. De inzet van de (bestuurs)leden is onbezoldigd, evenals die van de veertien vrijwilligers die er te vinden zijn.

De stichting heeft door de decennia heen van het wijkhuis een bruisende, inclusieve en veilige plek gemaakt waar de inwoners van Westrand voor van alles en nog wat terecht kunnen. Er wordt samen gesport, gelezen, gespeeld, gepraat, gekookt, vergaderd en gegeten en nog zoveel meer. Verschillende organisaties houden er een klein kantoor met vrije inloop aan, zoals Alwel en Amarant. De muren van het vrijstaande wijkhuis staan inmiddels sinds 1972 en zijn dus getuige geweest van bijna vijftig jaar samenzijn van inwoners van Westrand. Het dak van het wijkhuis is recent vernieuwd en houdt ze wel weer 10 à 15 jaar droog.

Het heeft cliënte gelet op haar rol in de wijk dan ook enigszins verbaasd, dat ze op generlei wijze door uw gemeente betrokken is bij de Gebiedsvisie die uw raad in april heeft vastgesteld. De Gebiedsvisie zelf beweert van wel, maar dat is echt niet het geval geweest. Cliënte heeft vanaf omstreeks 2011 tot en met 2020 contacten met uw gemeente onderhouden over een mogelijke verhuizing van het wijkhuis, maar omdat de plannen keer

HELIO advocaten|mediators

Vijfhuizenberg 50, 4708 AL Roosendaal

T 0165 - 592 000

W www.helloadvocaten.nl

KVK 71755802

ALLE DIENSTEN EN ANDERE WERKZAAMHEDEN WORDEN VERRICHT UIT HOOFDE VAN EEN OVEREENKOMST VAN OPDRACHT. OP DEZE OVEREENKOMST ZIJN ONZE ALGEMENE VOORWAARDEN VAN TOEPASSING, WAARIN ONDER MEER EEN BEPERKING VAN DE AANSPRAKELIJKHEID IS OPGENOMEN. DEZE VOORWAARDEN ZIJN TE VINDEN OP ONZE WEBSITE.

op keer niet van de grond kwamen en de contactpersonen zich in snel tempo bleven opvolgen zijn die contacten in 2020 op initiatief van cliënte beëindigd en heeft zij besloten om te investeren in de bestaande locatie op het Sint Lucasplein, te beginnen met een nieuw dak. Cliënte is niet van plan om het centrale en vrijstaande gebouw binnenkort te verlaten. Zowel de grond als het gebouw zijn haar volle eigendom en zij zal dat recht laten gelden.

Het college van B&W heeft in het vaststellen van de Gebiedsvisie aanleiding gezien om alvast te besluiten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op, onder andere, het perceel van mijn cliënte aan het Sint Lucasplein, waar het vrijstaande wijkhuis op is gebouwd. Thans stelt het gemeentebestuur aan u voor om in aanloop naar het omgevingsplan de vestiging van het voorlopige voorkeursrecht te bestendigen voor de voorgeschreven duur van drie jaar.

Met het voorkeursrecht wordt beoogd om uw gemeente de regie te laten houden bij de uitvoering van uw plannen. Het college heeft er evenwel aan voorbij gezien, dat in het onderhavige geval waarschijnlijk niet de projectontwikkelaars van dit land een belemmering zullen vormen voor de uitvoering van de Gebiedsvisie Westrand, maar wel mijn cliënte.

Cliënte kan zich namelijk helemaal niet vinden in uw Gebiedsvisie voor de Westrand. Meest sprekend daarvoor is de volgende zinsnede in de Gebiedsvisie:

"In het centrale hart krijgt ook het Huis van Westrand een plek en draagt een groene en klimaatadaptieve openbare ruimte en programmering van diverse activiteiten bij aan ontmoeting tussen diverse doelgroepen".

Cliënte vindt het fijn dat er aan haar gedacht is, maar dit geeft haar niet het gevoel dat ze in uw visie haar huidige centrale en vrijstaande plek mag behouden. Dat ziet ze ook bevestigd in de omschrijving van de sleutellocaties en de globale opzet van het Sint Lucasplein. Alhoewel de precieze locatie van het wijkhuis nog nergens concreet wordt genoemd heeft het er alle schijn van dat ze wordt 'ondergebracht' in een verzamelgebouw met boven of onder haar een parkeergarage en naast en achter haar diverse andere functies. Cliënte voelt daar niet voor. De activiteiten in het wijkhuis hebben een relatief grote ruimtelijke uitstraling vanwege met name geluid en cliënte wenst daarom letterlijk vrije ruimte om haar gebouw heen. Zij wenst geen burens in hetzelfde pand die daar last van kunnen hebben. Evenmin wenst zij haar ruimte te huren of in een Vereniging van eigenaars te beheren. Zij wenst zelf de regie te behouden.

Cliënte weet dat de strekking van uw visie niet ter discussie kan worden gesteld in relatie tot het wel of niet vestigen van een voorkeursrecht. Het leek haar desalniettemin goed om met u haar zienswijze op (ook) die Gebiedsvisie te delen. Dan weet u namelijk ook dat het bestendigen van het voorlopige voorkeursrecht niet zal leiden tot het beoogde doel. Cliënte zal namelijk niet haar medewerking verlenen aan de gekozen ontwikkelrichting. Het voorkeursrecht is een passief verwervingsinstrument, zodat cliënte zelf bepaalt of ze verkoopt of niet. Ze zal dat gelet op uw visie bewust niet doen. Uw gemeente heeft er dus niets aan.

Het is kortom de zienswijze van cliënte dat uw gemeente niets opschiet met een voorkeursrecht op het perceel van uw cliënte. Zij geeft uw raad om die reden in overweging om het voorlopige voorkeursrecht dat het college heeft gevestigd niet te bestendigen.

Vertrouwende u hiermee voor nu te hebben geïnformeerd, verblijft,

met vriendelijke groet,



NB. In de brief d.d. 19 juli 2024 wordt opgemerkt dat het een voorlopig bezwaarschrift is, waarop uw ambtelijke ondersteuning het mede heeft aangemerkt als een bezwaarschrift tegen het collegebesluit om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. Aangezien dat bezwaar waarschijnlijk niet inhoudelijk zal worden behandeld voordat uw raad beslist over het al dan niet bestendigen van het voorlopige voorkeursrecht en het bezwaar van rechtswege zal zien op eventuele bestendiging ervan, kan deze zienswijze worden gezien als de bezwaargronden.