

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan

“Van Beethovenlaan 7” Roosendaal

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De supermarktketen Jumbo heeft het voornemen om de supermarkt op de locatie aan de Van Beethovenlaan in Roosendaal te slopen en te vervangen voor een nieuwe winkel. De winkel wordt beperkt vergroot richting de Hoogstraat. Met deze ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk verbeterd. Om voor de nieuwe supermarkt voldoende parkeergelegenheid te realiseren wordt het aangrenzende voormalige schoolgebouw (Hoogstraat 124) gesloopt en ingericht als parkeerterrein. Het bestaande parkeerterrein rondom de supermarkt wordt heringericht. Om beide parkeerterreinen met elkaar te verbinden wordt de huidige Koninkrijkszaal van de Jehova's Getuigen (Van Beethovenlaan 17) gesloopt. Naast Hoogstraat 118 wordt een nieuwe Koninkrijkszaal gebouwd.

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan Kalsdonk uit 2014. De gemeente wil meewerken aan de ontwikkeling en heeft hiervoor een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat nu in procedure gaat.

Met ingang van 30 mei 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Van Beethovenlaan 7, Jumbo" gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben twee belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 25 januari 2022 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting is advocatenkantoor Mr. I.M. van den Heuvel, namens zijn cliënt in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven.

Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamant. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting alsmede de ingediende pleitnota's zijn als separate bijlagen bij deze nota gevoegd.

1.2 OVERZICHT ZIENSWIJZEN

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Advocatenkantoor Mr. I.M. van den Heuvel, namens cliënt	7 juli 2022
2	Stichting Koninkrijkszalen	5 juli 2022

2 ZIENSWIJZEN

2.1 INLEIDING

In de navolgende paragraaf zijn de ingekomen zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het bestemmingsplan.

Overwegingen

In het 'Inspraak- en overlegrapport zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van de ingekomen inspraak- en overlegreacties. Deze overwegingen maken deel uit van de onderhavige zienswijzenbehandeling en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

2.2 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.2.1 Advocatenkantoor Mr. I.M. van den Heuvel

Samenvatting

- 1.1 Reclamant herhaalt zijn inspraakreactie en geeft aan dat deze gehandhaafd blijft.
- 1.2 Het is gebleken dat de toelichting bij het ontwerpplan op meerdere onderdelen andere tekst bevat dan de Toelichting bij het voorontwerp. Zo is in de toelichting bij het ontwerp, 0301, een hoofdstuk "Sectorale aspecten" opgenomen dat in de toelichting bij het voorontwerp,0201 ontbreekt.
- 1.3 Indien burgemeester en wethouders inspraak geven op een voorontwerpbestemmingsplan moet een belanghebbende er op kunnen vertrouwen dat hij volledige en juiste informatie krijgt aangaande de feitelijke en juridische, in het bijzonder de planologische, overwegingen van het bevoegd gezag om tot een (voorgenomen) besluit te komen en dat die overwegingen niet worden gewijzigd bij gelegenheid van het opstellen van het ontwerpplan of later. Nu de toelichting inhoudelijk is gewijzigd betekent dat in de eerste plaats dat gemeentelijke overwegingen zijn gewijzigd. Dat is opmerkelijk en onacceptabel. In de tweede plaats blijkt dan dat de inspraakfase onregelmatig is verlopen nu mijn cliënt heeft ingesproken op andere feitelijke en juridische informatie dan waar hij ten tijde van de inspraak over kon beschikken.
- 1.4 Niet alleen is er het verschil in de twee toelichtingen, ook de regels zijn veranderd. Zo zijn in de nieuwe tekst een nieuw artikel 3 Bedrijf- en artikel 9 Wonen-2 toegevoegd. Bij de beantwoording van de inspraakreacties is overigens niets meer of anders meegedeeld dan dat in de waterparagraaf in de toelichting een woordje "geen" wordt toegevoegd en, naar aanleiding van de inspraakreactie van de provincie "De overlegreactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: de toelichting en bijlage wordt aan gepast". Het op de genoemde wijzen veranderen van een toelichting en de regels is in strijd met de rechtszekerheid en het motiveringsbeginsel.
- 1.5 Het is in strijd met rechtszekerheid en motiveringsbeginsel dat de regels met bijbehorende kaart en legenda de indruk vestigt dat het over een brede, veelomvattende planwijziging gaat ofschoon er slechts sprake is van een aanpassing naar aanleiding van het verzoek van Jumbo. Zo staan er in de inhoudsopgave allerlei begrippen die in het geheel niet aan de orde zijn, bijvoorbeeld afhaalzaak, café, discotheek, horecabedrijf en restaurant. Dat vestigt ten onrechte de indruk van een algemeen belang en bovendien is het verwarrend.

- 1.6 Op ruimtelijke plannen zijn twee kaarten te vinden. De ene is voorzien van legenda met een twintigtal bestemmingsaanduidingen zoals die gebruikelijk is bij een veelomvattend bestemmingsplan, de andere is een kaart van "Team ruimtelijke ontwikkeling" van de gemeente met een legenda van niet meer dan vier bestemmingen, te weten Detailhandel, Groen, Maatschappelijk en Verkeer.
- 1.7 Op het bezwaar tegen de nepwand gaat de gemeente in met een verwijzing naar het recht van mijn cliënt op planschadevergoeding in plaats van te weerleggen wat mijn cliënt daar over heeft gesteld en hier nogmaals herhaald wil zien. Is die nepwand het product van goede ruimtelijke ordening? Is het gevaar van (verdere) achteruitgang van de omgeving als gevolg van verwaarlozing van de nepwand niet reëel? Laten de regels de bouw van de nepwand toe?
- 1.8 De opmerkingen over de te beschermen fauna en flora doet de gemeente af met een beroep op een onderzoek uit 2020.
- 1.9 Zonder enige uitleg stelt de gemeente onder 1.2 "Met de ontwikkeling wordt tegelijkertijd de ruimtelijke kwaliteit van het gebied sterk verbeterd" en even verder in de tekst wordt gesproken over "een gewenste ruimtelijke ontwikkeling". Het één en het ander wordt verkondigd als dogma maar dat is geen deugdelijke feitelijke en juridische motivering!
- 1.10 Zeer opmerkelijk is de opmerking dat "deze locatie buiten de compacte binnenstad ligt" waar wordt gesteld in 1.6 dat "een grootschalige supermarkt in de centrumrand de consumentenverzorging ten goede komt en de positie van het centrum kan versterken Reclamant vraagt zich af of toch sprake is van het centrum ("Het oude centrum" staat er op het straatnaambordje in de Hoogstraat) Wat betekent dat allemaal? Welke positie van het centrum? Nóg drukker maken?
- 1.11 Dat met de door Jumbo gewenste uitbreiding "wordt voldaan aan de bovengenoemde keuzes/uitgangspunten " (1.3) en dat "een duurzame manier van ruimtegebruik plaats" vindt, wordt niet gemotiveerd.
- 1.12 Dat het door de gemeente gestelde "De groenstroken langs de Van Beethovenlaan blijven zoveel mogelijk in tact" juist wordt niet aangetoond. Niet duidelijk is waar het groen langs de Van Beethovenlaan verdwijnt en wat er aan m2's nog over zal blijven.
- 1.13 Reclamant vraagt waarom er, gelet op het specifieke doel van het plan, te weten uitbreiding van de Jumbo supermarkt met afbraak van de bestaande Koninkrijkszaal en bouw van een nieuwe zaal, niet reeds thans een concrete uiteenzetting zou kunnen geven of aan de eisen die de Parkeernota stelt, voldaan zal worden.
- 1.14 Dat op het thans bestaande grasveld bij de Koninkrijkszaal een woonbestemming geldt, kan zijn maar dat betekent nog niet dat Jumbo of de stichting Stichting Koninkrijkszalen over dat grasveld kan beschikken, daargelaten dat U niet motiveert waarom het ter plaatse schaars aanwezige groen zou moeten wijken voor de plannen van Jumbo of de genoemde stichting

Gemeentelijke reactie

- 1.1 De beantwoording op de inspraakreactie wordt herhaald en ingelast met hieronder de aanvulling van de beantwoording op de zienswijzen zoals ingediend op 7 juli 2022.
- 1.2 In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan (0201) waren de sectorale aspecten opgenomen in een bijlage waarnaar wordt verwezen in paragraaf 4.3. Het is juist dat in het ontwerpbestemmingsplan deze zijn opgenomen in een hoofdstuk en niet meer in een paragraaf zoals in het voorontwerp. Dit is gedaan vanwege de duidelijkheid, echter de juridische context en inhoud is hetzelfde gebleven.
- 1.3 Er is geen sprake van een onregelmatig verlopen inspraakprocedure. De informatie in het voorontwerp was juist ten tijde van het ter inzageleggen van het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens zijn enkele beleidsdocumenten van het rijk en provincie aangepast door de betreffende gezagen. Het is niet meer dan logisch en juridisch noodzakelijk om deze gewijzigde documenten op te nemen in de toelichting en de verouderde documenten te schrappen. De hoofdlijn van deze beleidsstukken is overigens nog steeds dezelfde en na toetsing is dan ook gebleken dat de ontwikkeling van Jumbo nog steeds voldoet aan/in overeenstemming is met de genoemde beleidsstukken. Om een goede inspraak te kunnen houden, is het van belang dat de

- ontwikkeling zelf niet meer wijzigt. Dit is hier het geval, waardoor sprake is van een zorgvuldig doorlopen inspraakprocedure.
- 1.4 De inspraak en vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot toevoegen van de bestemmingen Bedrijf – 2 en Wonen- 2. Deze wijziging betreft een ambtshalve wijziging. De nutsvoorziening is nu gevestigd inpandig, op een plek die nodig is voor de ontwikkeling. Vanaf het begin van de ontwikkeling was duidelijk dat deze voorziening ook aan vervanging toe was en qua inpassing moet voldoen aan de huidige eisen. In afstemming met enexis is geconcludeerd dat inpassing op de huidige locatie niet mogelijk is en samen is gekeken naar een andere locatie waar het nutstation vrij kan liggen. Ten tijden van het opstellen van het voorontwerp was deze locatie nog niet voldoende concreet. Omdat een nutsstation niet past binnen de maatschappelijke bestemming is hiervoor een aparte bedrijfsbestemming opgenomen. Ook voor deze toevoegingen geldt dat geen sprake is van een wijziging van de ontwikkeling zelf.
 - 1.5 Het is juist dat de begrippen die genoemd worden door reclamant niet van toepassing zijn op de ontwikkeling en dat deze inderdaad tot verwarring kunnen leiden. De begrippen vloeien voort uit woorden die genoemd staan in begrippen die wel van toepassing zijn op de ontwikkeling danwel zijn opgenomen in de bestemmingsplanregels.
 - 1.6 Op de gronden waarop de ontwikkeling plaatsvindt is momenteel nog het bestemmingsplan 'Kalsdonk' van kracht. Daarom is sprake van twee kaarten. Eén de kaart van het vigerende bestemmingsplan (Kalsdonk) en twee de kaart van het ontwerpbestemmingsplan, specifiek voor de ontwikkeling. Op het moment dat het bestemmingsplan voor 'Van Beethovenlaan 7' onherroepelijk is, zal dit plan, een gedeelte van het bestemmingsplan Kalsdonk vervangen. Het gedeelte dat vervangen wordt, reikt niet verder dan het plangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Van Beethovenlaan 7. Echter op ruimtelijke plannen zullen wel beide plannen te zien blijven, aangezien Kalsdonk voor een grote geheel geldt en dus op de gronden buiten het bestemmingsplan 'Van Beethovenlaan 7' nog wel van toepassing is. Dat de beide kaarten te zien blijven, is nu eenmaal de werkwijze die de rijksoverheid heeft voorgeschreven ten aanzien van het digitaal publiceren van bestemmingsplannen.
 - 1.7 Er is geen sprake van een nepwand. Maar het is een gevelwand van de nieuwe supermarkt. Om aan te sluiten bij de karakteristiek van de Hoogstraat heeft deze gevelwand een andere vormgeving dan de wanden die zich richten naar de Van Beethovenlaan en de parkeerplaats. De vormgeving van het pand en daarmee ook de wanden is afgestemd met de commissie ruimtelijke kwaliteit. Er wordt een zorgvuldige gevelwand gerealiseerd en hiermee wordt juist bijgedragen aan een goede ruimtelijke invulling van het straatbeeld. Er is dan ook geen sprake van achteruitgang.
 - 1.8 Reclamant verwijst in zijn inspraakreactie naar het flora- en faunaonderzoek dat is opgenomen in het bestemmingsplan Kalsdonk. Dat is hier echter niet aan de orde. Bij elke nieuwe ontwikkeling, in dit geval de ontwikkeling van Jumbo dient conform de wet, een flora en fauna onderzoek te worden verricht. Daarom is een quick-scan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen aantasting plaats vindt van bestaande flora en fauna. De overige vragen die reclamant stelt, zijn niet relevant omdat die zien op het onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Kalsdonk. Dat bestemmingsplan is onherroepelijk en hier niet aan de orde.
 - 1.9 Deze stelling wordt voor kennisgeving aangenomen. In onze optiek is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing waarom medewerking wordt verleend aan de ontwikkeling, waarin ook wordt gemotiveerd dat deze passend is in de omgeving.
 - 1.10 Begin 2016 is het drieluik 'detailhandelsbeleid en bijpassende planologische instrumenten' in de raad behandeld. Met dit drieluik werd de nota 'actualisering detailhandelsbeleid Roosendaal 2015' vastgesteld, waarin de ontwikkeling van de Jumbo is genoemd. Tegelijkertijd is kennis genomen van het op dat moment nog in de voorontwerpfase verkerende bestemmingsplan Binnenstad en de notitie 'Detailhandel en horeca buiten de centrumring'. Dit beleid en deze uitvoeringsinstrumenten vormden een vervolg op de in 2014 vastgestelde koers "Roosendaal: Gezonde Stad". Met daarin als belangrijkste pijler: een compactere binnenstad, waarin winkels en voorzieningen zo veel mogelijk worden

geconcentreerd. Het bestemmingsplan binnen de centrumring dient met het oog daarop flexibel te zijn en een wisselwerking tussen verschillende binnenstadsfuncties mogelijk te maken. Ondernemers binnen de ring krijgen de vrijheid om te kunnen ondernemen, vastgoedeigenaren krijgen de mogelijkheid verschillende soorten ondernemers de ruimte te geven. Bedoeld wordt een aantrekkelijk vestigingsklimaat te scheppen waardoor het voor ondernemers beter is om in de compacte binnenstad een bedrijf te hebben dan daarbuiten.

Het drieluik 'detailhandelsbeleid en bijpassende planologische instrumenten' legt vast hoe het supermarktaanbod in Roosendaal over de verschillende wijken en verzorgingsgebieden wordt verspreid. Voor de binnenstad geldt dat er in de westflank van de binnenstad een supermarkt is in de compacte binnenstad, en aan de oostkant (o.a. Hoogstraat) 2 supermarkten. Op deze wijze heeft de gehele binnenstad op korte afstand het aanbod van een supermarkt beschikbaar.

Het naambordje "oude centrum" heeft geen beleidsstatus. Het is enkel een oude benaming van het gebied waar o.a. de Hoogstraat in ligt.

Inmiddels zijn de bovengenoemde doelstellingen doorvertaald in een inmiddels onherroepelijk bestemmingsplan Binnenstad. De compacte binnenstad betreft dus het plangebied zoals opgenomen in bestemmingsplan Binnenstad. Hier valt de locatie van de Jumbo buiten.

- 1.11 Doordat de Jumbo wordt herbouwd en uitgebreid op de bestaande locatie is sprake van een duurzame manier van ruimtegebruik. Daarnaast worden de kwaliteiten van de locatie benut door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande infrastructuur. Het parkeerplein geoptimaliseerd en uitgevoerd met gebruik van groene inrichting voor de tussenliggende ruimten.
- 1.12 Door de planaanpassing blijft de ontsluiting van het parkeerterrein op de huidige locatie gehandhaafd en is een tweede ontsluiting aan de van Beethovenlaan niet meer noodzakelijk (en ook geen sprake van bomenkap ter plaatse). De groenstructuur blijft dan ook ongewijzigd.
- 1.13 Inmiddels is het plan aangepast en wordt enkel de supermarkt gesloopt en herbouwd op de huidige locatie. Voor de daarbij behorende parkeerbehoefte wordt verwezen naar paragraaf parkeren (4.3). Het plan voldoet aan de nota parkeernormen.
- 1.14 Verwerving van de Koninkrijkszaal is niet meer aan de orde en maakt geen onderdeel meer uit van het plangebied.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2.2.2 Stichting Koninkrijkszalen

- 1.1 In het ontwerp bestemmingsplan krijgt het perceel Van Beethovenlaan 17 de bestemming "Detailhandel" met de functieaanduiding "parkeerterrein". Opgemerkt dient te worden dat ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan er nog geen overeenstemming was bereikt tussen de eigenaar van de Jumbo supermarkt (hierna: Jumbo) en de Stichting over de ruiling van de percelen Van Beethovenlaan 17 en Hoogstraat 124 (gedeeltelijk). Ten tijde van het schrijven van deze zienswijze zijn de onderhandelingen nog gaande en is er nog geen overeenkomst gesloten. Om te voorkomen dat de huidige Koninkrijkszaal wordt wegbestemd verzoekt de stichting de raad het plan niet eerder vast te stellen dan nadat er een overeenkomst is gesloten tussen de stichting en de Jumbo.
- 1.2 In paragraaf 4.8 is geen rekening gehouden met het mogelijk toekomstig gebruik van de parkeerplaats van de stichting. De stichting wil niet beperkt worden in het gebruik van de nieuwe Koninkrijkszaal en de parkeerplaats aan de Hoogstraat tot twee bijeenkomsten per week.

- 1.3 Verder wil de Stichting graag een kanttekening plaatsen bij hetgeen is opgemerkt onder "4.11 Inrichtingslawaaï" onderdeel "Maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit", op pagina 50 en 51 van het ontwerpplan. Onder "Conclusie" wordt ervan uitgegaan dat er maatwerkvoorschriften nodig zijn voor zowel de supermarkt als de Koninkrijkszaal. Dit lijkt in tegenspraak te zijn met hetgeen onder "Koninkrijkszaal" wordt opgemerkt. De stichting vindt het wenselijk dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan tegelijkertijd een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld zodat hogere geluidsniveaus worden toegestaan op de naastgelegen woning. De Stichting vindt het niet wenselijk dat het vaststellen van hogere geluidsniveaus afhankelijk is van een toekomstig in te dienen melding.
- 1.4 Uit de bodemonderzoeken, die zijn opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat de aanvullende bodemonderzoeken ten aanzien van asbest en ondergrondse brandstoftank zijn uitgevoerd. Hierdoor is niet met zekerheid te stellen dat de Koninkrijkszaal op deze locatie kan worden uitgevoerd zonder risico's voor de volksgezondheid.

Gemeentelijke reactie

Doordat de plannen van Jumbo zijn gewijzigd nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is verwerving van de Koninkrijkszaal niet meer aan de orde en maken de gronden geen onderdeel meer uit van het plangebied. De zienswijze is dan ook niet meer relevant.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Verslag Hoorzitting
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 25 januari 2023
Zienswijzenbehandeling diversen

Aanwezig:

Commissie:

Reclamanten aanwezig:

Ambtelijke ondersteuning:

Raadsleden aanwezig:

Burgerraadslid aanwezig:

Toehoorders:

Diversen

De voorzitter opent de hoorzitting/beeldvormende raadsvergadering om 19.30 uur. Hij stelt zichzelf en de ambtelijk secretaris de heer [REDACTED] voor en maakt melding van de aanwezigheid van ambtelijke ondersteuning. De voorzitter geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Aan de sprekers wordt gemeld dat de commissie en de raadsleden alle stukken hebben gelezen, zodat een samenvatting volstaat. Aan elke spreker is vijf minuten spreektijd toegekend.

Het betreft vanavond de zienswijzenbehandeling over de volgende onderwerpen:

- Ontwerpbestemmingsplan V&D (Hoek Dr. Braberstraat- Rooselaarplein): 2 sprekers; (dhr. [REDACTED])
- Ontwerpbestemmingsplan "Van Beethovenlaan 7, Jumbo": 1 spreker; [REDACTED]
- Uitbreiding Woonwagencentrum Christiaan Huygensstraat : 1 spreker [REDACTED]
- Uitbreiding Woonwagencentrum Sportstraat: 3 sprekers. (dhr. [REDACTED])

Toegelichte zienswijzen:

Ontwerpbestemmingsplan V&D

Inspreker spreekt in als juridisch adviseur van de eigenaar van winkelcentrum De Roselaar. Deze is in eerste instantie enthousiast over het voornemen de oude V&D te slopen ten behoeve van nieuwbouw. Het leidt immers tot nieuwe bewoners die zullen gaan winkelen in De Roselaar. Waar men problemen mee heeft, is de toekomstige parkeersituatie. De voorgestelde parkeerregeling lijkt niet in overeenstemming met de eisen die de bestuursrechter stelt. Er zijn twijfels over de toegepaste parkeernorm. Omdat de extra parkeerruimte zou worden opgevangen in parkeergarages zou met bezoekersparkeren geen rekening gehouden hoeven worden. Inzake de vrije capaciteit wordt verwezen naar een onderzoek dat gemachtigde namens zijn cliënt niet heeft kunnen beoordelen.

In de toelichting wordt alleen verwezen naar de privaatrechtelijke borging. Wat de afspraken als zodanig zijn, is niet duidelijk: krijgen bewoners vaste plekken in de garage of zwerfplekken? De garage van de Roselaar kent bovendien een sluitingstijd. Dit laat zich slecht combineren met bewonersparkeren. Voorkomen moet tegelijkertijd worden dat er een bewonersingang komt, zodat bewoners niet meer door de Roselaar hoeven. De garage is een belangrijke bron van passanten die impulsaankopen doen. Die klandizie heeft de Roselaar nodig.

Een laatste punt van zorg is de relatie met andere plannen, zoals die voor de garage van de Roselaar als mobiliteitshub. Als daardoor parkeerplaatsen verdwijnen, heeft ook dat gevolgen voor het winkelcentrum.

Voor wat betreft andere woningbouwplannen die ook gebruik maken van de garages is de vraag of deze op zich positieve ontwikkeling niet leidt tot problemen voor de Roselaargarage. De garage is van groot belang voor het winkelcentrum. Er waren los van deze ontwikkeling al zorgen over het parkeren in het centrum. Het bereiken van de garage kost al moeite. Het is een goede zaak dat de raad van Roosendaal in december heeft ingestemd met een aantal moties op dit vlak.

Vragen raad:

Dhr. vraagt naar de huidige situatie in de nacht in de parkeergarage.

Antwoord: Op dit moment sluit de garage in de avond en de nacht. Dat zou moeten veranderen bij gebruik ten behoeve van bewoners. Er is een afgesloten gedeelte, maar wie dat gebruikt, is niet bekend. De parkeerdruk neemt in extreme mate toe, omdat niet langer sprake kan zijn van dubbelgebruik. Zwerfplekken leiden tot minder parkeerdruk, maar er wordt een onderbouwing gemist van of dit past.

De heer refereert aan de door de raad aangenomen moties zoals die om de uitbreiding van parkeergarage Nieuwe Markt te onderzoeken. Gevraagd wordt of als dit gebeurt hiermee de belangrijkste issues zijn weggenomen.

Spreker reageert dat die vraag niet is te beantwoorden zolang het hem ontbreekt aan zicht op aantallen en bezettingsgraden. Als het blijkt te passen, is men gerustgesteld.

De heer vraagt of vrij parkeren of een afgesloten gedeelte de voorkeur heeft.

Het antwoord luidt dat zwerfplekken dubbelgebruik mogelijk maken. De vraag of er voldoende ruimte is voor de extra bewoners is cruciaal.

De heer hoort spreker de nadelen opsommen van een extra in- en uitgang en vraagt of hij bekend is met de tweede ingang die juist aansluit bij V&D.

Geantwoord wordt dat de loopstromen door het winkelcentrum cruciaal zijn. De genoemde ingang is secundair aan de andere en het gebruik is dermate laag dat het niet storend is. Als wordt gekozen voor een prominente entree uitkomend op het busstation, ontstaat afvloeiing van de loopstroom die de retailers omzet gaat kosten.

De heer vraagt hoe spreker zich het dubbelgebruik, waar hij voorstander van blijkt, 's nachts voor zich ziet.

Spreker kan zich een aparte ingang in bepaalde situaties voorstellen. Beter is – ook voor bewoners – als zij enkel toegang krijgen met een pas of druppel. Dat voorkomt vermenging van beide groepen en komt de veiligheid ten goede. Het is een van de veel betere keuzes dan een nieuwe prominente entree die volledig vrij is voor iedereen.

De heer [REDACTED] vraagt hoeveel parkeerplaatsen er idealiter bij komen in de garage. Geantwoord wordt dat voor het antwoord op die vraag informatie nodig is als bezettingsgraden, parkeernormen en dergelijke. Men wil graag meedenken, maar dat kan zonder die informatie niet.

De voorzitter stelt dat ambtelijk verzorgd moet kunnen worden dat deze informatie wordt verstrekt. Zonder die gegevens kan spreker zich inderdaad geen oordeel vormen.

Inspreker [REDACTED] stelt dat in een stad die groeit richting 100.000 inwoners wat te doen moet zijn. Er moet in de avond en in het weekend wat te beleven zijn. Als Roosendaal iets wil betekenen, vraagt dat iets eigens, iets unieks. De vraag is of de huidige binnenstad dat biedt of kán bieden. Het belang van Roosendaal als winkelstad is verdwenen. Het doel van een bezoek is nu 'vertier'. Dat trekt maar een deel van de inwoners. Er is meer dan een terrasje en een hapje eten. Er ontbreekt een visie. Ingrijpen op zo'n markante plek in de stad en gebouwen vervangen zonder doel, kan niet zonder dat duidelijk is welke verbeteringen zijn beoogd. Het bestemmingsplan moet gaan over de vraag welke betekenis deze straat krijgt voor de stad.

De stad Roosendaal leidt volgens inspreker aan 'ernstige bloedarmoede' en – omdat hier niets bijzonders is te vinden - aan de kwaal van betekenisloosheid.

Het voormalig V&D-pand is een voorbeeld uit 1963 van het modernistisch bouwen aan de Dr. Braberstraat. Dit deel van het verhaal van Roosendaals bouwhistorie dreigt nu te worden uitgegumd. Niet alleen betreurt spreker dát dit pand zou moeten verdwijnen, hij heeft ook ernstige twijfels over wat ervoor in de plaats moet komen. Voor de beoogde 'ontmoetingen voor de deur' leent dit type bebouwing zich niet, de kans dat bezoekers of andere passanten even ergens gaan zitten om te pauzeren acht hij ook nihil: dat doen mensen niet in een woonstraat, daar is reuring voor nodig. Juist die oude levendigheid is verdwenen.

Vragen:

De heer [REDACTED] (PvdA) vraagt hoe spreker de door hem gewenste reuring ziet.

Spreker ziet, recht tegenover de appartementen die al aan de overkant van het Roselaarplein komen, een buurthuis- of dorpshuisachtige functie voor zich. Zoiets bestaat in de hele binnenstad niet en daar heeft blijkbaar niemand over nagedacht. Nu wordt het puur een woonstraat. Een gemiste kans. Daar komt bij dat het bestemmingsplan waar het nu om gaat de helft van de Dr. Braberstraat beslaat. De andere helft valt onder een ander bestemmingsplan.

Procedure:

De zienswijzen zullen worden beoordeeld en worden meegewogen bij de besluitvorming van de gemeenteraad inzake het vaststellen van het bestemmingsplan. Als een partij het oneens is met het besluit staat de gang naar de Raad van State open. Het streven is uiterlijk in maart aanstaande tot een raadsbesluit te komen.

Zienswijze Van Beethovenlaan 7 (Jumbo)

Dhr. [REDACTED] spreekt in namens [REDACTED]. Een bestemmingsplan als het onderhavige, ter ondersteuning van een concreet voorgenomen bouw, vraagt om een garantie ten aanzien van parkeren. De Nota Parkeren is daar duidelijk over. Van het college van B&W wordt een harde koppeling – een garantie – gevraagd dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein wordt verminderd met het aantal beschikbare plaatsen op acceptabele loopafstand (250 meter). Naast de Nota Parkeren vraagt ook de jurisprudentie om waarborgen, om zekerheid. In dit geval is die garantie er niet. Mede om die reden worden de bezwaren gehandhaafd.

Waar spreker aanvankelijk meent recht te hebben op het inzien van alle andere ingebrachte zienswijzen, wordt hem van ambtelijke zijde aangegeven dat de AVG het niet toelaat om de andere zienswijzen te verstrekken en dat elke zienswijze op zich staat en deel zal gaan uitmaken van de Nota van Zienswijzen die aan het college wordt voorgelegd. De voorzitter raadt hem aan verzoek tot inzage formeel bij het college te doen, waarop een formeel antwoord van het college zal volgen.

De aanwezigen hebben geen vragen aan de heer [REDACTED]

Procedure:

De zienswijzen zullen worden beoordeeld en worden meegewogen bij de besluitvorming van de

gemeenteraad inzake het vaststellen van het bestemmingsplan. Als een partij het oneens is met het besluit staat de gang naar de Raad van State open. Het streven is uiterlijk in maart aanstaande tot een raadsbesluit te komen.

Uitbreiding Woonwagencentrum Christiaan Huygensstraat

Inspreker [REDACTED] wijst op het groen dat verdwijnt. Als de drie nieuwe woonwagens beter aansluiten bij het bestaande centrum, integreren ze daar beter bij en verdwijnt er minder groen. In de wijk Kalsdonk, door spreker omschreven als probleemwijk, is groen zeer belangrijk. De wijk grenst aan industrie, het spoor en de A58. Er zijn veel betegelde tuinen. Op het aanwezige groen kan men beter zuinig zijn.

Ten tweede zouden door de uitbreiding de parkeerplaatsen in de Telefoonstraat moeten verdwijnen. Dat is onnodig omdat aan de westzijde van het woonwagenkamp nog mogelijkheden zijn.

De aanwezigen hebben geen vragen aan inspreker.

Procedure:

De zienswijze zal worden beoordeeld en worden meegewogen bij de besluitvorming van de gemeenteraad inzake het vaststellen van het bestemmingsplan. Als een partij het oneens is met het besluit staat de gang naar de Raad van State open. Het streven is uiterlijk in maart aanstaande tot een raadsbesluit te komen.

Uitbreiding Woonwagencentrum Sportstraat

Insprekers zijn de f [REDACTED] en [REDACTED]. Zij wonen in een drukke straat vlak naast de ingang van een sportveld. Juist daar wil men nu wagens plaatsen. Er stonden al woonwagens redelijk in de buurt, maar ze komen nu wel heel dichtbij.

[REDACTED] woonde al in de straat toen de eerste wagens verschenen. Het zouden er zeven worden, maar het werden er uiteindelijk vijftien. Aan de omwonenden is toen beloofd dat er te allen tijde groen tussen de woonwagens en de woningen zou blijven. Degene die die – vermoedelijk mondelinge – belofte deed, was volgens mw. [REDACTED] toenmalig wethouder [REDACTED] geruime tijd raadslid én wethouder in Roosendaal. Zonder enige inspraak worden nu weer wagens geplaatst. Het is op gewone dagen al zo druk dat men met de auto de oprit al bijna niet af komt, laat staan als er wedstrijden of trainingen zijn van de verenigingen in deze straat.

De voorzitter vraagt of van de toezegging bewijsstukken zijn. Spreker weet dat niet meer: het is al zo'n 35 jaar geleden. Wijlen [REDACTED] was namens de Roosendaalse Lijst wethouder vanaf 1990. De voorzitter wijst er op dat van belang kan zijn of betrokkene deze toezeggingen als wethouder of als raadslid heeft gedaan. Dit los van de bewijslast.

Mevrouw [REDACTED] zegt dat zij het huis vier jaar geleden niet had gekocht als deze uitbreiding was voorzien. De afstand is minder dan dertig meter. Volgens de makelaar zal de uitbreiding leiden tot een waardevermindering van haar woning met 100.000 euro.

Mevrouw [REDACTED] vraagt om onderbouwing van de beoogde uitbreiding van juist dit woonwagenkamp. De voorzitter legt uit dat dit niet de zitting voor antwoorden is, maar dat de aanwezige grote raadsdelegatie meeluistert.

Vragen.

De heer [REDACTED] vraagt of van de toezegging van [REDACTED] ergens is vastgelegd. Dat weet spreker niet meer. Wel weet ze dat in raadsverslagen is gezegd dat men zo niet met mensen moest omgaan. De setting – in dit gebouw of elders – weet zij ook niet meer.

De voorzitter geeft aan dat dit dan juridisch heel lastig wordt.

Mw. [REDACTED] hoort sprekers praten over 'wagens' terwijl de uitbreiding soms meer van een gebouw weg

heeft.

Dhr. [REDACTED] merkt op dat de grootte van de wagens minder een probleem is dan de parkeersituatie. De straat is al zwaar overbelast met vier sportverenigingen en de ontsluiting van het ziekenhuis. De plaatsen die er nog zijn, worden nu ook nog opgeofferd.

Dhr. [REDACTED] acht van belang of [REDACTED] haar toezegging zou hebben gedaan als raadslid of als wethouder.

Mw. [REDACTED] zegt dat niet meer te weten.

Dhr. [REDACTED] merkt op dat de stukken die [REDACTED] heeft bijgevoegd over januari 1988 gaan.

De voorzitter stelt voor dat ambtelijk wordt uitgezocht of zij toen wethouder was en wat de status van zo'n uitspraak is.

Procedure:

De zienswijzen zullen worden beoordeeld en worden meegewogen bij de besluitvorming van de gemeenteraad inzake het vaststellen van het bestemmingsplan. Als een partij het oneens is met het besluit staat de gang naar de Raad van State open. Het streven is uiterlijk in maart aanstaande tot een raadsbesluit te komen.

Sluiting

De secretaris geeft aan dat het van deze bijeenkomst gemaakte verslag deel zal uitmaken van de schriftelijk ingediende zienswijzen. Alle schriftelijke en mondelinge zienswijzen worden beantwoord. Daarna gaat het bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen naar de gemeenteraad ter vaststelling. De zienswijzen en het op te stellen zienswijzenrapport behoren hierbij.

De voorzitter dankt eenieder voor zijn aanwezigheid en sluit de hoorzitting en vergadering om 20.40 uur.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,



[REDACTED]

De voorzitter,



[REDACTED]

Geachte dames en heren,

Op maandag 16 januari jongstleden heeft mijn cliënt het dossier ingezien op het gemeentehuis, hij heeft daar geen stukken aangetroffen van jongere datum dan 7 juli 2022, de dag dat zijn zienswijze is ingediend.

Voor het geval er tóch nog nieuwe stukken ingediend zouden zijn maakt mijn cliënt er bezwaar tegen dat U ze betreft bij Uw beoordeling van het bestemmingsplan omdat a) die stukken hem niet zijn meegedeeld en b) ze zó laatsttijdig in het geding zijn gebracht dat hij zich er niet behoorlijk op heeft kunnen voorbereiden. Dat geldt ook voor "situatietekeningen" en wat dies meer zijn van de kant van de gemeente "om de zaak te verduidelijken" die de gemeente wellicht vanavond nog over zou willen leggen, er zijn meer dan voldoende tekeningen en berekeningen in het geding.

Volgens mededeling van ambtelijke zijde van 17 januari jongstleden is er niets gewijzigd aan de tekst van het plan nadat het ter inzage is gelegd.

Bij gebreke van welke reactie dan ook op de zienswijze zou slechts een herhaling van het standpunt van mijn cliënt aan de orde zijn maar dat is feitelijk en juridisch overbodig. Er zal daarom nog een toelichting worden gegeven op een weliswaar enkel maar essentieel punt, het parkeren.

De Nota parkeren bevat niet alleen op zichzelf bindende voorschriften omdat het plaatselijke geldende wetgeving is maar ook in de uitvoering, dat wil zeggen dat de Nota geen wénsen bevat ten aanzien van parkeerplaatsen maar garanties ten aanzien van locatie, in beginsel eigen terrein met beperkte uitwijkmogelijkheid, aantal (met name genoemde aantallen) en omvang (de landelijke richtlijnen van het Crow).

Een bestemmingsplan als het onderhavige, ter realisering van een concreet voorgenomen bouw, vraagt om een garantie ten aanzien van parkeren.

De Nota parkeren is daar duidelijk over, bijvoorbeeld in artikel 3 (stap zoals de Nota het noemt)

Wanneer niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, maar wanneer de initiatiefnemer wel over (voldoende eigen) parkeercapaciteit op acceptabele loopafstand beschikt, kan het College van B&W besluiten het aantal beschikbare parkeerplaatsen op acceptabele loopafstand (maximaal 250 meter) in mindering te brengen op het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Hiervan moet een privaatrechtelijke overeenkomst worden overlegd. Aangetoond moet worden, middels een harde koppeling, dat deze parkeerplaatsen ten behoeve van het betreffende bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, zullen worden aangewend.

Harde koppeling dus, een garantie, geen idee wat men misschien in de toekomst aan parkeerterrein kan verwerven maar eigendom, geen contract, laat staan gewenst contract (met de stichting Koninkrijkszalen of een ander).


Niet alleen de Nota parkeren, ook de jurisprudentie vraagt waarborgen, zekerheid, bijvoorbeeld de Rechtbank Breda in een uitspraak van 30 mei 2012 zaaknummer AWB 12/984 waarin de Rechtbank onder meer overweegt

De rechtbank laat thans in het midden of de door verweerders gemachtigden ter zitting gegeven interpretatie van het begrip "eigen terrein" rechtens houdbaar is. Daartoe overweegt de rechtbank allereerst dat allerm minst duidelijk is of vergunninghouder een zakelijk recht had ten aanzien ten aanzien van de op gedingstuk ... – een op 3 mei 2012 door verweerder [vdh: dat was het college van B&W van Roosendaal] ingezonden situatietekening – met rood aangeduide locatie toen het bestreden besluit werd genomen. Verder constateert de rechtbank dat evenmin duidelijk is geworden of- en zo ja, o welke wijze – is gegarandeerd dat evenbedoelde locatie daadwerkelijk voor het parkeren ten behoeve van de bewoners van het pand ... mag, kan en zal worden gebruikt..

Er is geen garantie dat de voorgespiegelde - het is niet anders - parkeerplaatsen er zullen zijn.

Mijn cliënt handhaaft ook zijn zienswijze voor het overige zoals ten aanzien van de nepwand, die wezensvreemd is aan een goede ruimtelijke ordening: een bestemmingsplan hoort, op zijn minst, een goede, duurzame (minstens tien jaar) bestemming te geven aan grond of gebouwen: een object dat iets anders suggereert dan het is en dat binnen korte tijd in verval raakt, beantwoordt niet aan de norm.

Roosendaal, 25 januari 2023



Bij bestemmingsplan Dr. Brabersstraat.

Geachte commissie, leden van de gemeenteraad,

Omdat het mij niet zinvol lijkt hier en nu datgene wat ik in mijn zienswijze duidelijk heb geschreven nog eens te herhalen, wil ik graag wat toelichten op de achtergronden van mijn zienswijze op het bestemmingsplan. Dr. Brabersstraat.

De beoogde groei van Roosendaal naar 100.000+ inwoners vraagt om een betekenisvol centrum. Er moet wat te doen, te beleven zijn. Zowel overdag als 's avonds en in de weekenden. Een gezond centrum is een levendig centrum. Bovendien: als Roosendaal echt iets wil betekenen dan zal ze iets bijzonders, iets eigens en unieks moeten bieden, iets wat je elders niet vindt.

Nu zijn er wel diverse activiteiten maar door de gewenste groei in inwoneraantal zullen die activiteiten in aantal en grootte moeten gaan toenemen. Je moet je afvragen of de huidige binnenstad dat aankan en waar je aanpassingen kunt of moet plegen om de stad niet alleen aantrekkelijk leefbaar maar vooral BE-leefbaar te maken en te houden.

We hebben door allerlei oorzaken het belang van Roosendaal als regionale winkelstad zien teruglopen. In Roosendaal zijn meer dan waar ook in Nederland winkels vervangen door andere functies, vooral appartementen. Daarmee is de levendigheid, lang de reden om de stad te bezoeken, sterk teruggelopen. Doel van het stadsbezoek is nu veel meer in de sfeer van vertier beland, een sfeer die maar voor een deel van de inwoners reden tot stadsbezoek zal zijn. Want hoewel het elkaar ontmoeten belangrijk is, is er meer dan op het terras zitten, een hapje eten of de Kring of bioscoop bezoeken.

In het voorliggende bestemmingsplan Dr. Brabersstraat ontbreekt iets van een visie op hoe deze stad moet groeien naar hart van een gemeente met 100.000+ inwoners. Ingrepen zoals nu worden voorzien, op zo'n belangrijke plek in de binnenstad als deze straat, een verbinding tussen de oude en de nieuwe marktpleinen, kunnen niet slechts bestaan uit een plan voor vervanging van de bestaande bebouwing door weer decennia aanwezige andere bebouwing, zonder dat daar een doel, een betekenis aan wordt verankerd. Wat wil je bereiken door deze vervangende nieuwbouw, welke verbeteringen heb je op het oog en waarom? Waarom juist hier en op deze wijze? Welke betekenis krijgt deze straat voor de stad?

Dáár moet een bestemmingsplan over gaan.

In mijn aan u voorgelegde zienswijze heb ik in voldoende mate omschreven waar ik tekorten of onjuiste aannamen signaleer maar ook waar het anders kan. En MOET. Ik heb deze stad zien veranderen in vijftig jaar, van een stad die het weinig moet hebben van haar historie (maar wel met een verhaal), naar een stad die van nu is of zou kunnen zijn. Dat betekent dat er een sterke focus moet zijn op hoe het stedelijk wonen en verkeren in voorbije decennia is veranderd, hoe het er in de komende tijd mogelijkwjs gaat uitzien en hoe je die overgang, die ontwikkeling het beste kunt faciliteren, ruimte bieden. En woon- en verblijfskwaliteit bieden. Ik mis de visie daarop .

Intussen lijdt de stad aan ernstige bloedarmoede, met als kenmerken een valse kleur en een weinig aantrekkelijk uiterlijk, enkele sieraden uitgezonderd. De stad bekoort je niet.

Wie als bezoeker naar onze stad komt treft hier niks bijzonders.

Ik wil nog eens wijzen op de kenschets die prof. Riek Bakker ooit over onze stad uitsprak: Roosendaal is goed in pleisters plakken. Maar daarmee help je het genezingsproces van de kwaal van betekenisloosheid waar Roosendaal aan lijdt onvoldoende. En ook al is onze stad bij lange na niet de enige stad die aan de kwaal van betekenisloosheid lijdt, moet je de goeie diagnoses stellen, wijsheid tonen en genezend ingrijpen om de stad gezond vitaal en levendig te houden. In dit bestemmingsplan zie ik daarvoor onvoldoende aanzetten.

En met het veranderen van het voormalige winkelpand van Oorschot Mode, een fantastisch juweel van modernistisch bouwen uit 1963, in 25 huurappartementen, waarmee impliciet het aanzien van dit gebouw wordt vernacheld, is er al geen echte aanzet tot kwaliteitsverbetering voor de Dr. Brabersstraat ingezet. Sterker, een deel van het verhaal van Roosendaal wordt nu uitgegumd als was het zonder betekenis.

In 2000 schreven de heren Michels en Peeters in een lijvig artikel over Het ontwerpen aan de stad Roosendaal van 1930 tot 2000 in het jaarboek van de Ghulden Roos het volgende:

In 1961 bedacht het Rotterdamse bureau Kuiper, Gouweter, De Ranitz, thans bekend onder de naam Kuiper Compagnons, een advies over de ontwikkeling van het oude stadshart. Het bureau stelde daarbij de aanleg van de Nieuwe Markt voor. In dat voorstel zou ook de Laan van België via de nieuwe Dr. Brabersstraat dwars door het Emile van Loonpark worden verbonden met de Stationsstraat.

De schrijvers stellen vast dat deze plannen niet overtuigden omdat ze op geen enkel wijze aansluiting zochten bij de bestaande structuren, men ontkent ze gewoonweg en begint met een schone lei.

Hier worden willens en wetens twee werelden naast elkaar geschapen in één stadshart. Daarmee zou Roosendaals city letterlijk geheel voorbij gaan aan de aanpalende historische kom.

En wat lees ik in de toelichting bij dit bestemmingsplan?

Het gebied rondom de Dr. Brabersstraat heeft ook te maken met de breuklijn die Roosendaal Gezonde Stad beschrijft. Het is een gebied waar de oude en nieuwe stad zich los van elkaar ontwikkeld hebben.

Het lijkt alsof de geschiedenis zich herhaalt. En niets heeft geleerd.

Mij viel bij het lezen van dit bestemmingsplan op hoe weinig inzicht de stedenbouwkundig adviseur heeft in hoe Roosendaal en haar bevolking in elkaar steken. Ik citeer het volgende stukje uit de plantekst:

De verblijfsruimte in de Dr. Brabersstraat heeft tot doel om bewoners elkaar voor de voordeur of in het openbare gebied te laten ontmoeten, maar ook om bezoekers van de binnenstad een ruimte te bieden om even te pauzeren. Door een gemengd woonprogramma aan te bieden met zowel gemengde woningtypen zal de levendigheid van het gebied worden versterkt.

Als je maar even in Roosendaal rondloopt en om je heen kijkt zie je al dat er nergens in de winkelstraten en zeker niet in de woonstraten bezoekers pauzeren, dat gebeurt op de marktpleinen. Eventueel groen verbetert de levendigheid van de straat niet, noch de variatie in woningtypes noch de ontmoetingen aan de voordeur. Dat moeten de bewoners zelf doen. En dat doen ze als er wat te beleven valt in de straat: reuring. Een woonstraat in de binnenstad is zo dood als een pier: de oude levendigheid van de Molenstraat en de Raadhuisstraat zijn compleet verdwenen door al die appartementen. De Dr. Brabersstraat wacht eenzelfde lot. Het heeft mij vele tientallen jaren gekost om de stad te leren kennen en begrijpen. De ingreep in een stukje van de binnenstad die nu wordt voorgesteld heeft veel samenhang met de context, en die moet je snappen voor je gaat sleutelen.

Ik maak me dan ook ernstig zorgen, het gaat niet goed in Roosendaal.


Januari 2023