

# **Bestemmingsplannen 'WWC Sportstraat' en 'WWC Christiaan Huijgensstraat'**

## **Nota zienswijzen**

**Gemeente Roosendaal, januari 2024**

# Inhoud

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Wijzigingen bestemmingsplan</b>
<b>Bijlage</b>	<b>Verslag hoorzitting</b>

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## Doel en opzet nota

### Beantwoording zienswijzen

De ontwerpbestemmingsplannen 'WWC Sportstraat' en 'WWC Christiaan Huijgenstraat' hebben met ingang van 20 juni 2022 gedurende zes werken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode hebben zeven verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen de ontwerpbestemmingsplannen ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

Opgemerkt wordt dat alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar wellicht niet in de samenvatting zijn weergegeven, mede in de beoordeling en overwegingen zijn betrokken.

### Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 25 januari 2023 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Drie reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Tevens zijn door de leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan de reclamanten. Hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van de hoorzitting is als separate bijlage bij deze nota gevoegd.

### Aanpassing bestemmingsplannen

Naar aanleiding van de zienswijzen hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden vastgesteld.

### NAW

In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de 'anonimiseringsverplichting' vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (Avg). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Op rechtspersonen is dit niet van toepassing, maar ook deze zijn in deze zienswijzennota geanonimiseerd. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de Gemeente Roosendaal.

# Hoofdstuk 2 Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijzen

Onderstaand zullen eerst de zienswijzen worden samengevat. Daarna volgt het gemeentelijke antwoord.

## Zienswijzen t.a.v. WWC Sportstraat

### 1. Zienswijze indiener 1

#### 1.1 (Afstand) calamiteiten in- en uitrit

De huidige calamiteiten in- en uitrit van de sportvereniging wordt verlegd en zal daarmee pal naast de woning van reclamanten komen te liggen. Dat de route wordt gebruikt bij calamiteiten is niet het probleem (dit is in beginsel slechts incidenteel het geval). De in- en uitrit wordt echter vanwege andere redenen veelvuldig en stelselmatig gebruikt. De in- en uitrit wordt gebruikt door toeleveranciers en ook is het een komen en gaan van personen- en bedrijfsauto's, brom- en snorfietsen, fietsers en voetgangers. Bezoekers parkeren in de border naast de in- en uitrit en rond de woning van reclamanten (handhaving blijft door de gemeente uit, ondanks herhaalde meldingen).

Deze 'buffer' tussen de woning van reclamanten en de standplaats – die feitelijk dienst doet als doorgaande weg naar de sportvelden - komt op een onaanvaardbare afstand te liggen van de woning van reclamanten.

#### 1.2 Privacy

Bezoekers van de sportvereniging hebben onbelemmerd zicht op en in de woning en tuin van reclamanten, waardoor bij verlegging van de calamiteiten in- en uitrit de inbreuk op hun privacy verder toeneemt.

Reclamanten stellen dat mogelijk middels plaatsing van een muur en border de inbreuk op de privacy enigszins beperkt blijft.

#### 1.3 Parkeeroverlast

Doordat de border naast de calamiteiten in- en uitrit komt te vervallen (dit nemen reclamanten aan), zal de parkeeroverlast verder toenemen.

## **1.4 Woon- en leefklimaat**

De wijziging zal (negatieve) gevolgen hebben voor de waarde van de woning en het woongenot van reclamanten. Dit komt onder andere doordat de standplaats in het directe zicht van de woning van reclamanten komt.

## **2. Zienswijze indiener 2**

### **2.1 Parkeeroverlast**

Er is volgens reclamanten veel parkeeroverlast in de drukke Sportstraat, wat veel erger zal worden wanneer de gemeente het parkeerterrein van de voetbalvereniging opoffert voor dit plan. Ze vrezen voor nog meer auto's voor de deur en oprit.

### **2.2 Raadsnotulen**

Het huidige woonwagencentrum aan de Sportstraat is 35 jaar geleden geplaatst. Er zouden volgens reclamanten zeven wagens komen maar in één nacht is besloten dat dit er vijftien werden; zonder enig overleg, zonder inspraak of de mogelijkheid tot bezwaar. Reclamanten stellen dat dit ook blijkt uit de bijgevoegde raadsnotulen. Verder blijkt uit de notulen dat er toen al werd gesproken over verkeersdrukke.

Destijds is beloofd en verzekerd dat het centrum nooit zou worden uitgebreid.

### **2.3 Groenstrook**

Voorts is volgens reclamanten toegezegd dat de groenstrook, zoals deze er nu ligt, altijd zou blijven. Er is op de groenstrook een ingang voor de voetbalvereniging gerealiseerd. Er zijn zelfs gezonde bomen gekapt om daar een parkeerterrein te kunnen realiseren, vanwege de verkeersdrukke en parkeeroverlast.

### **2.4 Consequenties**

Het realiseren van de woonwagenplaats heeft voor de bewoners veel consequenties; er is geen reden de wagen op deze plek te realiseren.

### **2.5 Alternatieve locatie**

Reclamanten zijn van mening dat er in de Beetslaan een woonwagencentrum is met zes plaatsen, waar er maar vijf gevuld zijn. Daar past deze wagen tussen.

### **2.6 Handelswijze Gemeente**

In november 2020 hebben de vijftien woonwagenbewoners een brief ontvangen van de gemeente met daarin de plannen. Reclamant vraagt zich af waarom zij niet. Waarom de voetbalvereniging niet. Reclamant is voorts van mening dat het destijds (35 jaar geleden) de bedoeling was dat de grote kampen ontmanteld werden en er kleine voor terugkwamen. Het woonwagencentrum in de Sportstraat is de grootste uit Roosendaal. Moet dit nog groter worden? Waarom?

Reclamanten stellen dat de geschiedenis zich herhaalt. Geen overleg met bewoners, weer wordt het doorgezet. Niet heel democratisch. Reclamanten willen graag een antwoord op het hoe en waarom.

### **3. Zienswijze indiener 3**

#### **3.1 Groenstrook**

Reclamant is van mening dat wanneer er naast zijn/haar standplaats een nieuwe standplaats wordt aangelegd, dat er dan een groenstrook aanwezig moet blijven tussen zijn/haar plaats en de nieuwe plaats. De breedte en hoogte maakt niet zoveel uit.

#### **3.2 Wie**

Reclamant vindt het belangrijk dat er goed nagedacht wordt wie de nieuwe standplaats toegewezen krijgt.

#### **3.3 Gasleiding**

Tot slot wijst reclamant op de aanwezigheid van een gasleiding op de locatie waar de standplaats is voorzien.

### **4. Zienswijze indiener 4**

#### **4.1 Verplaatsen poort sportvereniging**

Reclamant vindt het verplaatsen van de poort van de sportvereniging, gezien de ruimte die er overblijft, niet acceptabel.

#### **4.2 Bomen rooien**

Reclamant geeft aan dat er (voor de realisering van dit plan) enkele bomen gerooid moeten worden. Daarbij is reclamant van mening dat dit iets is wat op de dag van vandaag tegen alle principes is.

#### **4.3 Waardedaling**

Tevens stelt reclamant dat zijn/haar woning (die door de plannen kort naast het woonwagenkamp staat) bij verkoop zeker in waarde zal dalen.

#### **4.4 Perspectief**

Het plan biedt geen perspectief voor de toekomst van woonwagenbewoners, het is een pleistertje plakken ten nadelen van de burens en de buurt. Ook voor de voetbalvereniging zal het alleen maar nadelig uitpakken volgens reclamant.

*Het lijkt reclamant beter om een nieuw woonwagenkamp aan te leggen om deze bewoners en in de toekomst ook andere woonwagenbewoners, van een mooie woonplek te voorzien.*

*Reclamant is van mening dat dit plan moet worden afgeblazen.*

## **5. Zienswijze indiener 5**

### **5.1 Calamiteiten in- en uitrit**

De calamiteiten in- en uitrit wordt momenteel als ontsluitingsroute voor de voetbalvelden voor parkerende bezoekers op het ziekenhuisterrein en als ingang voor toeleveranciers van de accommodatie gebruikt, hetgeen reeds tot parkeeroverlast in de Sportstraat heeft geleid. Met enige regelmaat staan er in de border naast de in- en uitrit en voor en rond de woning van reclamanten en overige buurtbewoners auto's geparkeerd. Ondanks herhaalde meldingen over onderhavige parkeerproblematiek en parkeeroverlast, wordt er door de Gemeente niet handhavend opgetreden.

Door de verlegging van de calamiteiten in- en uitrit worden de parkeerproblematiek en de parkeeroverlast alleen nog maar verder in de richting van reclamanten en omwonenden aan de Sportstraat geduwd. Reclamanten menen dat hun belangen en die van de overige buurtbewoners daarbij onvoldoende zijn meegewogen.

Reclamanten zijn voorts van mening dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met het huidige gebruik van de in- en uitrit. De route wordt in de praktijk niet alleen als calamiteiten- en toeleveringsroute gebruikt, maar wordt juist veelvuldig en stelselmatig gebruikt door voetgangers, fietsers, brom- en snorfietsen en personen- en bedrijfsauto's van overwegend bezoekers van de sportaccommodatie, hetgeen tot overlast leidt.

### **5.2 Straatbeeld**

Reclamanten menen dat de uitbreiding van het woonwagencentrum en de toevoeging van een standplaats wel degelijk gevolgen heeft voor het straatbeeld. De woning van reclamanten zal bij de uitbreiding direct in lijn met het woonwagencentrum komen te staan.

### **5.3 'Buffer'**

Tevens zal er na toevoeging van de standplaats sprake zijn van een aanzienlijk kleinere 'buffer', doordat de calamiteiten in- en uitrit in de richting van de woningen van reclamanten en overige buurtbewoners opschuift. Dit heeft volgens hen een negatief effect op de waarde van hun woning en het woongenot.

*Reclamanten menen dat de huidige verhouding tussen grondgebonden woningen en standplaatsen op het woonwagencentrum acceptabel is en als zodanig dient te worden behouden. Meer specifiek verzoeken reclamanten om af te zien van de realisatie van een standplaats en het verleggen van de calamiteiten in- en uitrit. Tot slot merken reclamanten op dat zij het recht voorbehouden om een planschadeverzoek in te dienen.*

# Gemeentelijke reactie WWC Sportstraat

## Calamiteiten in- en uitrit

Een adequate calamiteitenroute is van belang voor de veiligheid en bereikbaarheid van een sportvoorziening, hier mag niet aan worden getornd. Er is geen ander alternatief te bedenken waar een calamiteiten in- en uitrit kan worden gerealiseerd. Bovendien vervult de route ook een rol voor de bereikbaarheid van leveranciers en maken bezoekers van de sportvereniging gebruik van de route. De calamiteiten in- en uitrit wordt verlegd in de richting van een woning aan de Sportstraat. De in- en uitrit zal (na het verleggen) nabij de woonwagenstandplaats komen te liggen. De afstand tussen de verlegde calamiteiten in- en uitrit en de naastgelegen woning blijft, zeker in een stedelijk gebied met een bepaalde bebouwingsdichtheid, acceptabel. Hierdoor is ook de privacy van de bewoners van de woningen gelegen bij de calamiteiten in- en uitrit, geborgd.

## Parkeren

De sportvereniging heeft op dit moment de mogelijkheid gekregen om in het weekeinde te mogen parkeren bij het ziekenhuis. Doordat de ontsluitingsfunctie van de sportvereniging op de Sportstraat (calamiteiten in- en uitrit) blijft bestaan, zal de mogelijkheid om bij het ziekenhuis te parkeren even aantrekkelijk blijven in de toekomstige situatie.

Tevens wordt opgemerkt dat er geen parkeerterrein wordt opgeheven.

## Uitzicht/privacy

Heden ten dage is de Sportstraat al verdeeld in een gedeelte waar (grondgebonden) woningen staan en een gedeelte waar woonwagenstandplaatsen zijn gesitueerd. Het feit dat daar één standplaats aan wordt toegevoegd, leidt niet tot verstoring van het straatbeeld.

Ook wordt het uitzicht vanuit woningen aan de Sportstaat niet onaanvaardbaar belemmerd. Er komt weliswaar een standplaats bij, maar er blijft een buffer tussen de nieuwe standplaats en de woningen waartussen de calamiteiten in- en uitrit komt te liggen. De afstand blijft, zeker in een stedelijk gebied met een bepaalde bebouwingsdichtheid, acceptabel.

## Waardevermindering

Een nieuw bestemmingsplan kan planschade veroorzaken. Indien men van oordeel is dat men als gevolg van een planologische verandering schade leidt (vermindering van de waarde van de woning), dan kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente.

De Wet ruimtelijke ordening regelt in artikel 6.1 het onderwerp planschade. Daarbij blijft het normale maatschappelijke risico altijd voor rekening van de aanvrager (artikel 6.2, lid 1 Wet ruimtelijke ordening).

Op basis van een planschaderapportage kan bepaald worden of als gevolg van de planologische verandering inderdaad sprake is van planschade die voor uitkering in aanmerking komt. Daarbij dient uiteraard het normale maatschappelijke risico te worden



meegewogen. De beoordeling van de planschade gebeurt door een onafhankelijke deskundige.

Een planschadeprocedure is een aparte procedure. Het planschadeverzoek kan pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment geldt een termijn van vijf jaar. Het planschadeverzoek moet binnen die termijn worden ingediend.

### **Raadsnotulen – beloften**

De Gemeente betreurt het gevoel dat reclamanten hebben bij de gang van zaken van 35 jaar geleden. Dit in gedachten houdende en met vernieuwde, verbeterde inzichten zijn voorliggende bestemmingsplannen zorgvuldig tot stand gebracht. De Gemeente houdt zich aan de regels ten aanzien van de te doorlopen bestemmingsplanprocedures en is altijd bereid (bijvoorbeeld in een persoonlijk gesprek) uitleg te geven over onduidelijkheden/vragen die de plannen oproepen bij reclamanten.

### **Bomen rooien**

De Gemeente handelt, bij het rooien van de bomen voor dit plan, naar de geldende wet- en regelgeving op dit gebied. Enkel de bomen die écht noodzakelijk zijn om te rooien voor realisering van dit plan, worden gerooid. Hier wordt zeer zorgvuldig mee omgegaan.

# Zienswijzen t.a.v. WWC Christiaan Huijgenstraat

## 6. Zienswijze indieners 6 en 7

### 6.1 Uitgang Telefoonstraat

Reclamanten wensen dat de uitgang aan de Christiaan Huijgensstraat behouden blijft i.p.v. de uitgang te plaatsen aan de Telefoonstraat. Zo kunnen de parkeerplaatsen aan de zijde van de Telefoonstraat behouden blijven om parkeeroverlast te voorkomen. De op- en afritten van het centrum kunnen worden samengevoegd.

### 6.2 Groene afscherming

Voorts stellen reclamanten dat wanneer de uitgang aan de Telefoonstraat wordt gerealiseerd er een opening in de omheining (groene afscherming) komt, waardoor er vanuit de Telefoon- en Televisiestraat een direct zicht is op de woonwagens en de functie van de groene afscherming teniet wordt gedaan. Daarom wensen reclamanten de uitgang aan de Christiaan Huijgensstraat te behouden. Op- en afritten van het centrum kunnen worden samengevoegd.

### 6.3 Groenvoorziening

Tot slot zijn reclamanten van mening dat het niet wenselijk is de grasstrook te gebruiken om de uitbreiding te realiseren. Reclamanten stellen dat de grasstrook meerdere functies heeft, namelijk het verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving en het opnemen van regenwater en hitte. Het realiseren van de uitbreiding ten koste van de groenstrook gaat in tegen het beleid van de gemeente Roosendaal. Groen met de genoemde functie is, juist in een wijk waar huizen dicht op elkaar staan en waar direct een bedrijventerrein aan grenst, belangrijk en wordt met alle klimaatveranderingen steeds belangrijker. Reclamant geeft aan dat het gebruik van de groenstrook beperkt kan worden door de nieuwe woonwagens beter aan te laten sluiten bij het bestaande centrum. Dit kan door de groene afscherming van het bestaande centrum te vervangen door een afscherming die minder oppervlakte inneemt dan de bestaande groene haag.

## Gemeentelijke reactie WWC Christiaan Huijgensstraat

### Uitgang Telefoonstraat

Tijdens de inspraakperiode is gebleken, dat deze wijze van ontsluiting (via de westzijde op de Telefoonstraat) voor de bewoners van het huidige centrum randvoorwaardelijk is. Bovendien was de voormalige functie binnen het plangebied (een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening) ook te bereiken via een op- en afrit langs de telefoonstraat. De ligging van deze voormalige op- en afrit komt overeen met de ligging van de beoogde ontsluiting voor de nieuwe standplaatsen.

## **Groene afscherming**

Op de locatie kunnen drie standplaatsen goed worden ingepast. De standplaatsen passen vanuit stedenbouwkundig en functioneel oogpunt binnen de omgeving. Door middel van een groene 'omlijsting' worden de standplaatsen verder ingepast, zoals dat ook met het bestaande centrum is gebeurd. Uitsluitend bij de op- en afrit van het woonwagencentrum is het (vanwege praktische redenen) niet mogelijk om een groene afscherming te realiseren. Ter plaatse van deze op- en afrit is er in de bestaande situatie een grasveld aanwezig en is er dus geen groene omheining gesitueerd. Hierdoor is er geen sprake van het tenietdoen van de functie van een groene afscherming.

## **Groenvoorziening**

De gronden maken onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. In principe worden gronden die onderdeel uitmaken van de hoofdstructuur niet ingezet voor andere functies, maar hiervan kan om zwaarwegende redenen worden afgeweken. De gemeente Roosendaal onderkent dat er al geruime tijd een tekort is aan standplaatsen. Binnen Roosendaal zijn er slechts beperkte opties om nieuwe standplaatsen mogelijk te maken, terwijl hier wel degelijk behoefte aan is. Vanuit de gemeente is de keuze gemaakt om nieuwe standplaatsen te realiseren bij bestaande woonwagencentra. Bij het woonwagencentrum aan de Christiaan Huyjensstraat is nog ruimte voor een uitbreiding (met drie standplaatsen), waarbij de standplaatsen zowel vanuit stedenbouwkundig als functioneel oogpunt passen binnen de omgeving. Bovendien stond op een gedeelte van deze groenvoorziening in het verleden (tot circa 10 jaar terug) een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening. Een gedeelte van de gebied heeft dus niet altijd deel uitgemaakt van de hoofdgroenstructuur. Vanuit deze overwegingen kan gesteld worden dat het acceptabel is om een deel van de hoofdgroenstructuur in te zetten voor een andere functie. Hierbij zal de locatie, door middel van een groene 'omlijsting', alsnog zoveel mogelijk worden ingepast in de omgeving.

# Hoofdstuk 3 Wijzigingen bestemmingsplan

## **Wijzigingen bestemmingsplan n.a.v. de ingediende zienswijzen**

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp naar aanleiding van de zienswijzen niet aangepast.

**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 Huijgensstraat*

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 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, Gouwetor, 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