

**Verslag Hoorzitting  
Hoorcommissie Ruimtelijke ordening d.d. 26 juni 2019  
Zienswijzenbehandeling aanpassingen Thorbeckelaan 237**

**Aanwezig:**

**Commissie** : Dhr. mr. H.G.J. Norbart (voorzitter);  
Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris);  
Dhr. mr. S. Herijgers (adviseur);  
Dhr. E. Wendt (Notuleerservice Nederland).

**Reclamanten aanwezig:**



**Indiener verzoek tot  
wijziging bestemmingsplan** :



**Raadsleden aanwezig** : Mw. M. Heessels (SP);  
Dhr. S. Hamans (CDA);  
Dhr. J. Heeren (VLP);  
Dhr. J. Wezenbeek (Wezenbeek)  
Dhr. K. Verstraten (VVD)

**Burgerraadslid aanwezig** : -

**Toehoorders** : 2

---

De voorzitter opent de hoorzitting, hij stelt zichzelf en de andere commissieleden voor en heet allen welkom. Hij geeft een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst. Hierna vraagt hij aan de raadsleden om zichzelf voor te stellen.

Het betreft vanavond de voorgenomen bestemmingsplanwijziging "Thorbeckelaan 237" te Roosendaal.

De secretaris heeft voorafgaand aan de beraadslagingen enkele mededelingen. Naar aanleiding van zienswijzen en vragen uit de gemeenteraad is besloten tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. De aanpassingen worden verwerkt in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan en zijn kortgesloten met de wethouder van RO. Het betreft hier dus door het college gedragen voorstellen.

- Voor het perceelsgedeelte, dat is gelegen voor het bouwvlak aan de Thorbeckelaan zal de bestemming "Tuin" worden opgenomen. Dit verkleint de bouw mogelijkheden;
- De in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen ontheffingsmogelijkheid voor het verhogen van de toegestane bebouwing wordt geschrapt. Dit betekent dat voor de nieuwe bebouwing als hoogtemaatvoering gaat gelden een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter.
- Het oppervlak van het bouwvlak wordt verkleind aan de achterzijde met 10 meter. Aldus blijft een frontbreedte van 20 meter en een diepte van 28 meter vanaf de Thorbeckelaan in plaats van 38 meter.

Van de elf ingediende zienswijzen worden er drie door aanwezigen toegelicht. De overige indieners van een zienswijzen hebben een machtiging afgegeven om ook namens hen te spreken en zijn niet

aanwezig. Een van hen heeft de commissie gevraagd de zienswijze ter zitting voor te dragen. De voorzitter wil geen precedent scheppen en gaat op dit verzoek niet in.

Toegelichte zienswijzen:

Zienswijze [REDACTED] Roosendaal

De [REDACTED] richt zich voornamelijk op de procedure. In april 2018 is de agrarische bestemming van Thorbeckelaan 237 herbevestigd. Op onbekende datum blijkt een qua inhoud onbekende aanvraag ingediend. Of dat de heer [REDACTED] is geweest, weet men niet. De gesprekken over aanpassing van het bestemmingsplan blijken van 2017 te dateren, voorafgaand aan het herbevestigen van het bestemmingsplan. Een voor omwonenden volstrekt ondoorzichtige gang van zaken, omdat men ervan uitgaat dat herbevestiging voor tien jaar rechtszekerheid biedt.

Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is een mediationtraject opgestart. Vanuit de ambtelijke dienst, die ook de aanvraag in behandeling heeft, werd een mediator aangewezen. Tijdens het mediationgesprek zat de ambtenaar naast de aanvrager en trad deze feitelijk als diens woordvoerder op, verdedigde diens plannen en gaf de buurt te kennen dat men weinig kans maakte. Op de vraag van buurtbewoners of tot een regeling naar ieders tevredenheid gekomen zou kunnen worden, waarbij werd geopperd om de omliggende percelen – eveneens in het bezit van indiener – agrarisch te laten, luidde de reactie namens de gemeente aan indiener dat die dat beter niet kon doen. Hier was geen sprake van onafhankelijke mediation, concludeert inspreker dan ook. Van de bijeenkomst heeft geen verslaglegging plaatsgevonden, er is niet geregistreerd wie aanwezig waren. Dit wakkert het gevoel aan dat de burger niet serieus wordt genomen.

Na het gesprek op 4 december is door de omwonenden een voorstel gedaan. Hierop gaf indiener aan graag in gesprek te blijven, maar reageerde inhoudelijk negatief, met gebruikmaking van de aanwijzingen die hij tijdens het mediationgesprek had gekregen van de gemeente. Hoewel hij aangeeft graag in gesprek te blijven, krijgen de omwonenden te horen dat de mediation voorbij is. Een onverkwikkelijke gang van zaken, meent men.

De heer [REDACTED] geeft aan spelregels te missen waaraan zo'n mediationgesprek moet voldoen en wat de rechten en plichten zijn. Dit zou voor de toekomst een verbeterpunt zijn.

Over de inhoud van de aanvraag is niets duidelijk geworden. Uit de mondelinge toelichting van de secretaris is nu duidelijk dat de kaders zijn ingeperkt, maar wát er nu komt aan de Thorbeckelaan 237 is nog steeds volstrekt onduidelijk. De aanvraag is mondeling gedaan. Niemand kan er iets over terugvinden. Op vragen uit de raad antwoordt de wethouder 'dat zien we wel als de vergunning wordt aangevraagd'. Voor omwonenden is de vraag wát er komt – een stalletje of een flatgebouw – bepalend voor de reactie. Nu overheersen onzekerheid en onduidelijkheid.

De voorzitter vat de inspraakreactie samen.

Er worden veel vraagtekens geplaatst bij de ambtelijke pogingen partijen bij elkaar te brengen. Welke familieband er ook is met de wethouder, is volgens de voorzitter niet relevant. De raad neemt de beslissing, daarvoor heeft de bevolking hem gekozen. Tijdens deze zitting worden de kaders bepaald. De indieners van zienswijzen mogen alles zeggen. In latere fases is het juridisch kader anders.

Vragen raadsleden:

De heer Heeren vraagt naar de passage 'het bouwplan is nog niet bekend'. Dit is geen statement vanuit de gemeente, geeft de voorzitter desgevraagd aan. Hij is niet van deze gemeente en beschouwt het als taak van de voorzitter grote verhalen klein te maken. Als onafhankelijk voorzitter duidt hij de positie van de raad versus het college. De raad is in deze vergadering aan zet.

De heer Heeren vraagt aan inspreker – die het ontbreken van verslaglegging van de mediation betreurt – of deze zelf nog notulen zou kunnen maken. Deze geeft aan dit niet (meer) te kunnen. De voorzitter verwoordt dat de secretaris aangeeft dat was afgesproken geen verslag te maken. De heer [REDACTED] – indiener van het bouwplan – vult aan dat de bijeenkomst informeel was en zou worden gezocht naar een oplossing. Het enige voorstel dat de heer [REDACTED] gezien zegt te hebben, is het voorstel niet te bouwen in het weiland. Dat is voor hem niet bespreekbaar.

De heer [REDACTED] geeft aan dat er veel meer is aangedragen: lagere bouwkaders, andere positionering, bouwen op perceel 235, dat ook van de heer [REDACTED] is.

De voorzitter stelt vast dat het burens vrij staat en ook gebruikelijk is met elkaar het gesprek op te zoeken. Ook in de fase van planontwikkeling.

#### Zienswijze ██████████

In 2003 is een plan ontwikkeld om het weiland grenzend aan de achtertuin van de familie ██████████ – te ontwikkelen voor woningbouw. Dat plan is toen ingetrokken, mede om de cultuurhistorische waarde van het gebied te behouden.

Bewoners achten de uitgangspunten van destijds nog steeds van kracht en past de voorgestelde bestemmingsplanwijziging niet in het beleid van de gemeente. Gevreesd wordt voor precedentwerking omdat na deze ene wijziging stap voor stap het hele weiland kan worden volgebouwd. De bestemming is zeer recent, in april 2018 herbevestigd als agrarisch. Voorafgaand aan deze herbevestiging zijn in februari 2018 al onderzoeken naar mogelijke bebouwing van Thorbeckelaan 237 gedaan.

De heer ██████████ heeft al sinds jaar en dag Thorbeckelaan 235 ter beschikking. Dat is in november 2018 overgegaan op zijn dochter. In de toelichting op de plannen voor 237 stond dat de heer ██████████ daar zijn oude dag wil gaan doorbrengen. Dat kon al op 235, waar hij al een huis had. Nu moet er een stuk weiland worden opgeofferd voor een woning. De onderzoeken zijn kennelijk gevolgd op een gesprek tussen de heer ██████████ en de verantwoordelijk wethouder. Externe onderzoeken zijn bepaald niet goedkoop. De wethouder kan, voor zover bij spreker bekend, niet toetsen aan bestaand beleid omdat dat beleid er niet is. Vragen daarover zijn door de gemeente nooit beantwoord. Bij afwezigheid van bestaand beleid, grijpt men terug op de besluiten uit 2003.

Navraag naar de overeenkomst tussen de heer ██████████ en de gemeente leert dat die er eerst niet leek te zijn, drie maanden later wel. Toen mocht die niet worden gedeeld, maar zouden de omwonenden een samenvatting krijgen. Nog weer later was het verhaal dat er helemaal geen overeenkomst was, omdat het document niet was ondertekend. Acties als deze komen op inspreker zeer vreemd over in een voorfase van een mogelijke bestemmingsplanwijziging.

De plannen voor Thorbeckelaan 237 wijken heel sterk af van de bestaande lintbebouwing in de buurt, al is het buitenproportionele bouwvlak nu enigszins gereduceerd.

De hele gang van zaken laat vooral veel onduidelijkheid zien. Het vermoeden is dat met meerdere agenda's wordt gewerkt en dat geen sprake is van openheid en transparantie. In regionale media valt te lezen dat de gemeente geld investeert om de stad groen te houden. Nu wordt een mooi overgangsgedebied tussen bebouwing en het buitengebied geweld aan gedaan. Enerzijds wordt geld geïnvesteerd, anderzijds wordt dit beleid om zeep geholpen.

Omwonenden die in deze locatie hebben geïnvesteerd mede vanwege het mooie uitzicht zien de waarde van hun huizen dalen. Een uitgevoerd onderzoek naar de flora en fauna in het gebied werd in de winter gehouden. Dan slaapt de natuur.

Roosendaal kent percelen genoeg die bebouwd kunnen worden. De heer ██████████ heeft bij de secretaris, de heer ██████████, nagevraagd hoe kansrijk een voorstel van hemzelf zou zijn om een woning te bouwen op agrarisch gebied. Het antwoord luidde dat dit voorstel binnen tien seconden van tafel zou worden geveegd. Nu komt de heer ██████████ en de gemeente spaart kosten nog moeite om dit te faciliteren. Wat is het verschil? Het verschil was, zo had de heer ██████████ geantwoord, was dat de agrarische bestemming op de locatie van de heer ██████████ binnen het stedelijk zoekgebied lag. Op de vraag waar hij dit kon terugvinden en waarom dit prioriteit zou hebben boven een bestemmingsplan kreeg de heer ██████████ geen antwoord.

De vraag blijft derhalve waarom agrarisch gebied wordt opgeofferd voor een woning.

#### Zienswijze ██████████

In 2003 zat spreker in deze zaal als woordvoerder van de bewoners Fagotberg/ Freesiaberg. Het onderwerp was toen vergelijkbaar: bestemmingswijziging van agrarisch naar bouwen. Het grensgebied wordt door spreker als natuurgebied aangeduid omdat in gesprekken met de gemeente dit gebied toen werd aangeduid als buffer tussen bebouwing en als overgangsgedebied tussen het buitengebied en de kern van Roosendaal, de historische waarde van de Vlaamsche Schuur werd onderkend en wildsoorten als haas, fazant, patrijs en vlermuis waren aangetroffen. In de Vlaamsche Schuur had zelfs een steenuil zijn intrek genomen.

Wordt de situatie van 2003 vergeleken met die van 2019 dan is een aantal parallellen te trekken. De 'rode contourlijn' die bewoond gebied en de natuur begrenst, lag op de perceelgrenzen van Fagotberg

en Freesiaberg. De toenmalige wethouder had na bemiddeling van GS (of PS) verlegging van deze contourlijn bewerkstelligd. Hierdoor werd buitengebied plotseling binnenstedelijk gebied en was bebouwing toegestaan. Uiteindelijk zorgden juridische procedures ervoor dat de bestemming niet werd gewijzigd.

De ervaringen van 2018/19 zijn vergelijkbaar:

\*herbevestiging van de agrarische bestemming biedt geen zekerheid.

\*de exploitatie-overeenkomst tussen [REDACTED] en gemeente wordt eerst ontkend en is er later toch.

\*Flora- en faunarapport over winterperiode komt niet overeen met waarnemingen van inspreker, maar wordt geaccepteerd door de gemeente.

\*Verzoeken om uitleg over de invulling van het groot uitgevallen bouwkegel en de te bouwen woning worden genegeerd.

Concluderend stelt inspreker dat een als mediationtraject gepresenteerd overleg uitmondde in een bijna-monoloog van de heer Vergouwen, die faciliterend optrad voor een van de partijen, de heer [REDACTED]. Er is veel onduidelijkheid en gedraai, transparante besluitvorming ontbreekt, evenals een beleidsnota over de toetsing van de wijziging bestemmingsplan.

Hoewel er ten opzichte van 2003 hoegenaamd niets is veranderd in de besluitvorming en procedures zoals bewoners die ervaren, zijn zij bereid met de gemeente en de initiatiefnemer te overleggen. Hiervoor moet worden teruggekeerd naar de inspraakfase.

#### Vragen raadsleden

De heer [REDACTED] vraagt of de verhoudingen te zeer vertroebeld zijn of dat er nog mogelijkheden zijn dat de omwonenden en de heer [REDACTED] op een goede manier in gesprek gaan. Men heeft elkaar echt nodig, het zou kwalijk zijn als men onafhankelijk van elkaar een bepaalde richting op gaat.

Omwonenden de heer [REDACTED] geeft aan dat men daarvoor open staat. Indiener de heer [REDACTED] geeft aan in een vervolgetraject tot een gesprek bereid te zijn. In de nu lopende fase wil hij alles laten verlopen zoals het behoort te gaan.

De voorzitter merkt op dat hij in situaties als deze vaker juristen bij elkaar ziet komen, terwijl het gaat om mensen die naast elkaar moeten wonen. Houd dat overleg, luidt zijn advies. Vindt men elkaar niet, dan is de wet om de procedure te bestrijden.

#### **Sluiting**

De secretaris geeft aan dat de commissie zich gaat beraden. In de raadsyclus van september zal het onderwerp in zowel commissie als raad worden behandeld. B en w zullen het advies van deze commissie in hun standpuntbepaling meenemen. Tijdens de vergaderingen hebben de indieners van zienswijzen geen spreekrecht.

De voorzitter dankt eenieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,

Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.

Mr. E. Norbart.