

Zienswijzennota

Omgevingsplan wijziging “Roselaarplein”

Gemeente Roosendaal, september 2015 

1. INLEIDING EN DOEL

Het doel van deze omgevingsplanwijziging is de realisatie van de functie 'Openbaar gebied' op het Roselaarplein in Roosendaal. De locaties waar het plan op ziet betreft de panden aan het Roselaarplein 8-13 en 28-31 te Roosendaal. Het is, op basis van de nu geldende planologische regels, niet mogelijk om de gewenste functie op deze locaties mogelijk te maken c.q. te waarborgen zonder een wijziging van het omgevingsplan.

Het ontwerpomgevingsplan 'Roselaarplein' heeft met ingang van 30 juni 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft één belanghebbende een zienswijze tegen het ontwerpomgevingsplan ingebracht. In deze nota is de zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Deze zienswijze ziet alleen op de locatie Roselaarplein 28-31.

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. De samenvatting is alleen bestemd voor een zelfstandige leesbaarheid van de zienswijzennota. De reactie is gebaseerd op de originele zienswijze.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft geen hoorzitting plaatsgevonden. Er was geen behoefte van de belanghebbende om de ingebrachte zienswijze nader mondeling toe te lichten.

In deze rapportage zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de reacties weggelaten. Dit weglaten van de NAW-gegevens van indieners van reacties, 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. De NAW-gegevens van de indieners zijn bekend bij de gemeente Roosendaal.

2. TIJDLIJN PROCEGANG EN VOORGESCHIEDENIS

Onderstaand is een weergave gegeven van de procedure en de voorgeschiedenis die heeft geleid tot de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor de panden Roselaarplein 8-13 en 28-31.

- 26 september 2022: Ontwerpbestemmingsplan Hoek Dr. Brabersstraat-Roselaarplein wordt ter inzage gelegd. Het plangebied Roselaarplein 28-31 is meegenomen in het ontwerp als openbaar gebied;
- 1 juni 2023: Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld, het plangebied Roselaarplein 28-31 is uit het bestemmingsplan verwijderd. Reden voor gewijzigde vaststelling is een eventuele beroepsprocedure ten aanzien van het pand Roselaarplein 28-31. Een dergelijke procedure zou voor vertraging zorgen voor de woningbouwontwikkeling op de locatie van de voormalige VenD;
- 17 maart 2025: De concept omgevingsplanwijziging werd voor een termijn van 2 weken ter inzage gelegd;
- 23 juni 2025: Bekend wordt gemaakt dat het ontwerp omgevingsplanwijziging ter inzage wordt gelegd;
- 30 juni 2025: Start ter inzagelegging voor een termijn van 6 weken;
- 7 augustus 2025: Binnenkomst zienswijze voor Roselaarplein 28-31.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Onderstaand zal eerst de zienswijze worden samengevat. Daarna volgt het gemeentelijk antwoord.

3.1 Samenvatting zienswijze

Indiener is eigenaar van het pand aan het Roselaarplein 28 t/m 31. Het nieuwe omgevingsplan verbiedt het huidige legale gebruik en brengt dit onder het overgangsrecht. Indiener is het oneens met deze wijziging.

Rechtszekerheid

De rechtszekerheid vereist in het algemeen dat bestaand legaal gebruik/ de bestaande situatie wordt opgenomen in de nieuwe bestemming. Uitzondering is slechts indien de huidige bestemming op basis van nieuwe inzichten niet voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Daarnaast moet aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Dit volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het staat niet vast dat het huidige gebruik binnen de planperiode zal eindigen en de beoogde bestemming zal worden verwezenlijkt. Indiener is voornemens het pand te blijven verhuren.

Motivering

Het plan is onvoldoende gemotiveerd. In de motivering wordt gesteld dat de Dr. Brabersstraat wordt veranderd van een winkel- naar een woonstraat. De locatie Roselaarplein 28-31 wordt de overgang naar het winkelgebied. De voormalige V&D wordt herontwikkeld naar appartementen.

In de motivering staat dat het pand plaats moet maken voor openbaar gebied. Ook past het pand niet in het nieuwe woonkarakter van de straat.

Indiener stelt dat het zeer ver gaat om een functie die feitelijk past binnen een binnenstad weg te bestemmen, om er voetgangersgebied van te maken.

Bovendien stelt indiener dat het huidig gebruik wel degelijk past in het gebied. Andere panden aan het Roselaarplein worden wel gehandhaafd. Indiener vraagt zich dan ook af waarom het pand van indiener zou moeten verdwijnen. De motivering hiervan is onvoldoende.

In strijd met beginselen

Gelet op het bovenstaande is het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 en het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Nadeelcompensatie

Indien het plan doorgang vindt, zal indiener overgaan tot het indienen van een verzoek tot schadevergoeding en/of nadeelcompensatie.

3.2 Geldende beleidsstukken

Op de omgevingsplanwijziging zijn meerdere beleidsstukken/visies van toepassing van de gemeente Roosendaal, zoals:

- Omgevingsvisie, d.d. 1 december 2025;
- Uitvoeringsprogramma ROOS: het Roosendaals Ontwikkelprogramma voor Onze Stad, d.d. 29 december 2022;
- RSD40: Kwaliteitssprong, d.d. 17 maart 2025;

- Ontwikkelplan Rondje Roosendaal 2022.

3.3 Beantwoording

3.3.1 Rechtszekerheid

Indiener stelt dat er niet voldoende rekening is gehouden met de rechtszekerheid en dat het plan in strijd is met vaste rechtspraak. Hoewel het bestaande gebruik legaal is, betekent dit niet automatisch dat het als zodanig moet worden bestemd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in o.a. ECLI:NL:RVS:2022:2091 bevestigd dat het opnemen van bestaand gebruik in het plan geen absoluut recht is, maar afhankelijk is van de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

In dit geval is het bestaande gebruik in strijd met de actuele beleidsdoelstellingen en ruimtelijke visie van de gemeente. De vigerende bestemming past niet binnen de gewenste functie van de Dr. Brabersstraat/Roselaarplein. De focus komt te liggen op wonen, met een overgang naar het winkelgebied. Het openbaar gebied wordt ingericht ten behoeve van voetgangers en fietsers, waarbij vergroening en klimaatadaptatie een belangrijke rol speelt. Daarmee is de huidige bestemming niet in overeenstemming met de gemeentelijke visie voor het gebied en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De visie op het gebied en de wens om van de locatie Roselaarplein 28-31 openbaar gebied te maken is de eigenaar al jaren bekend.

De Afdeling stelt dat het uitsluiten van bestaand gebruik alleen mogelijk is als de nieuwe bestemming binnen de planperiode (meestal 10 jaar) aannemelijk gerealiseerd wordt. Volledigheidshalve, onder de Omgevingswet kennen we geen planperiode meer van 10 jaar. Het omgevingsplan kent geen fatale termijn.

De gemeente beschikt over concrete beleidsvoornemens en een vastgesteld uitvoeringsprogramma die de realisatie van de nieuwe functie onderbouwen. Daarnaast is de gemeente voornemens om, zodra mogelijk een onteigeningsprocedure te starten om de grond en het pand in eigendom te verkrijgen. Daarmee is de beoogde ontwikkeling niet speculatief, maar realistisch en gericht op uitvoerbaar binnen afzienbare tijd.

In ABRvS 4 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2604, benadrukt de Afdeling dat uit de afweging door het bevoegd gezag het belang van de nieuwe bestemming zwaarder moet wegen dan de gevestigde rechten en belangen van de gebruiker. Uit de zienswijze is niet voldoende gebleken dat het (financiële) belang van indiener om het gebruik voort te zetten, zwaarder moet wegen dan het belang van de gemeente om de functie te veranderen naar openbaar gebied.

De Raad benadrukt dat er een groot belang is om het centrum te herontwikkelen. Leegstand is hoog binnen het centrumgebied, waarvan het pand van indiener geen uitzondering is^{1 2}. Op dit moment is er maar één bedrijf op het adres Roselaarplein 28-31 ingeschreven.

In de toekomstige situatie vormt de bebouwing op deze locatie een barrière binnen het centrumgebied. Na de realisatie van het plan op de locatie van de voormalige VenD sluit het pand niet meer aan op de gewenste stedenbouwkundige structuur. Het doorbreekt de beoogde opzet van het openbare gebied, beperkt het zicht hierover en is een obstakel voor voetgangers/fietsers. Door het gebouw te verwijderen en te vervangen door een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte, ontstaat een meer open, doorwaadbare en heldere stedelijke structuur. Dit bevordert de visuele en fysieke verbindingen tussen omliggende functies zoals winkels, en woongebieden.

¹ <https://derooymakelaardij.nl/roselaarplein-roosendaal-winkelruimtes/>

² <https://3evastgoed.nl/roselaarplein-29-30-roosendaal/>

Het behoud van het pand is niet in lijn met de visies van de gemeente Roosendaal. De gemeente Roosendaal wil het aantal m2 detailhandel inperken en meer woningen in het centrumgebied toevoegen. Daarnaast wordt er meer openbaar groen toegevoegd voor een prettige woon- en leefomgeving. Daarmee wordt de hittestress in de binnenstad verminderd en is er meer ruimte voor waterberging. De gemeentelijke visie op de binnenstad en specifiek de Dr. Brabersstraat en Roselaarplein is vastgelegd in de onder andere de beleidsstukken visie Dr. Brabersstraat, Rondje Roosendaal, Kwaliteitsprong RSD40 etc.

Voor verdere argumentatie van het doel en belang van de wijziging wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en 3 van de motivering.

De raad acht het belang om het centrumgebied te herontwikkelen zoals vastgesteld in meerdere visies en beleidsstukken, waar deze omgevingsplanwijziging deel van uitmaakt, groter dan het belang van indiener om diens gebruik voor te zetten.

3.3.2 Motivering

De raad acht dat op zij op basis van de motivering bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan en beleidsstukken over het gebied voldoende kenbaar gemotiveerd heeft waarom er een noodzaak is om het gebied te herontwikkelen. Zij verwijst hierbij ook naar het antwoord onder 3.3.1 en de motivering van de omgevingsplanwijziging.

Indiener stelt dat het ver gaat om het pand weg te bestemmen voor openbaar gebied. De Raad acht echter dat het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden en het wijzigen van de functie naar openbaar gebied een toevoeging brengt aan de kwaliteit van de omgeving. Door het weghalen van de bebouwing en de detailhandelsfunctie kan de Dr. Brabersstraat en Roselaarplein verder tot woonstraat met heldere structuur worden herontwikkeld. Er komt meer openbare ruimte waardoor er meer ruimte is voor groen, voetgangers, fietsers en ontmoeting.

Het pand van indiener is niet het enige pand dat zijn detailhandelsfunctie verliest. Op meerdere plekken in het centrumgebied wordt wonen in de plint gestimuleerd. Het weghalen van bebouwing voor openbare ruimte gebeurt niet alleen op deze plek. In onderhavig omgevingsplanwijziging is eveneens het pand aan het Roselaarplein 8-13 meegenomen. Dit pand bestaat eveneens uit meerdere commerciële ruimtes. Net zoals het pand van indiener, gaat het om een vrijstaand pand, omgeven door openbaar gebied. Zoals in verschillende visies opgenomen is het de wens om ook dit pand te verwijderen voor een heldere stedenbouwkundige structuur met meer ruimte voor groen, langzaam verkeer en ontmoeting.

Er is dan ook geen sprake van willekeur, maar een weloverwogen keuze op basis van beleid en visiedocumenten, om juist deze twee vrijstaande panden te veranderen in openbaar gebied.

Naast de twee winkelpanden binnen deze omgevingsplanwijziging, is eveneens het busstation Roselaarplein gesloopt om meer ruimte te creëren voor het openbaar gebied. De haltes van het busstation zijn vervangen door halteplekken. Ook door het verwijderen van het busstation is er meer ruimte om de entree van dit deel van de binnenstad te vergroenen en ruimte te geven voor bezoekers, langzaam verkeer en ontmoeting. Deze ontwikkeling op het Roselaarplein is eveneens vervat in de visies als visie Dr. Brabersstraat en Rondje Roosendaal.

Dit alles meegenomen, acht de raad dat het belang van de wijziging, die ook voor een deel voortvloeit uit jarenlang vastgesteld beleid, meer kan worden uiteengezet in de motivering. De motivering wordt daarom aangevuld met meer relevante beleidsstukken en de koppeling daarvan met de omgevingsplanwijziging.

Deze beleidsdocumenten onderbouwen dat de omgevingsplanwijziging niet op zichzelf staat, maar onderdeel is van een bredere, samenhangende visie op de toekomst van Rosendaal. De wijziging is daarmee niet alleen ruimtelijk aanvaardbaar, maar ook beleidsmatig gewenst en uitvoerbaar.

Daarnaast wordt meer ingegaan op het belang en doel van de herontwikkeling, zoals in deze zienswijzennota ook is beargumenteerd.

3.3.3 In strijd met beginselen

Gelet op de bovenstaande beantwoording is er geen sprake van strijdigheden met het zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel.

3.3.4 Nadeelcompensatie

Een ontwikkeling kan zorgen voor waardevermindering van een onroerende zaak.

Indien men van mening is dat men schade lijdt, kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij de gemeente. De Omgevingswet regelt dit onderwerp in artikel 15.1.

Op basis van een onafhankelijk advies kan worden bepaald of er inderdaad sprake is van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. De beoordeling van de schade wordt uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige.

Een nadeelcompensatieprocedure is een aparte procedure. Een aanvraag voor directe schade, wegens het weg bestemmen van functies/activiteiten, kan worden ingediend wanneer het omgevingsplan onherroepelijk is geworden.

Echter, in onderhavig geval is de gemeente voornemens om een onteigeningsprocedure te starten. In dat geval zal er geen sprake zijn van schade die middels nadeelcompensatie ter vergoeding komt voor indiener.

4. CONCLUSIE

Het concept omgevingsplanwijziging 'Roselaarplein' wordt aangepast. De motivering wordt aangevuld. Meer beleidskaders en beargumentering van de belangen worden toegevoegd aan de motivering. Een overzicht van de gemaakte aanpassingen t.o.v. het ontwerp is weergegeven in bijlage 1 bij deze zienswijzennota.

Gemeente Rosendaal

Ruimte Wonen Grond

15 september 2025

Bijlage 1 Wijzigingen t.o.v. ontwerp