

### **Aanleiding**

Op 30 juni 2025 is het ontwerp omgevingsplanwijziging 'TAM-Omgevingsplan Roselaarplein' ter inzage gelegd. Dit plan is opgesteld en in procedure gebracht om de functie 'Openbaar gebied' mogelijk te maken voor enkele percelen aan het Roselaarplein en daarmee de herontwikkeling van het gebied juridisch-planologisch te realiseren.

De realisatie van het openbaar gebied passen niet binnen het geldend juridisch-planologisch kader. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een aanpassing van het omgevingsplan nodig.

Er zijn is één zienswijze tegen het ontwerp omgevingsplanwijziging ingediend. Deze is voorzien van een ambtelijk antwoord in de zienswijzenota.

De omgevingsplanwijziging wordt nu aan uw raad aangeboden voor gewijzigde vaststelling.

### **Beoogd effect**

Het tijdelijk omgevingsplan, betreffende het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', staat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

### **Argumenten**

*1.1 De plannen kunnen niet uitgevoerd worden op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan*  
In het tijdelijke omgevingsplan, het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad', heeft het perceel de bestemming 'Centrum -1'.

*1.2 De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkelijkheid van de binnenstad van Roosendaal.*

Het planvoornemen voorziet in de sloop van verouderde bebouwing en de herinrichting van het gebied tot openbaar gebied. Door toevoeging van groen en een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte wordt het plein aantrekkelijker voor bezoekers en wordt de samenhang met de rest van de binnenstad versterkt. Daarmee draagt het plan bij aan de economische vitaliteit en het toekomstbestendig maken van het centrum van Roosendaal.

*1.3 De ontwikkeling draagt bij aan gemeentelijk beleid*

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij meerdere strategische beleidsdocumenten van de gemeente Roosendaal en draagt actief bij aan de realisatie van gemeentelijke ambities:

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

### **Kanttekeningen**

*1.1 Tegen de vaststelling van de omgevingsplanwijziging kan beroep worden ingediend*

Tegen de omgevingsplanwijziging kan nog beroep worden ingesteld. Eén van de panden is van een externe partij, die eveneens een zienswijze heeft ingediend. Hierdoor is de kans zeer aannemelijk dat er beroep wordt ingediend.

Echter: de beroepsmogelijkheden zijn sinds het 'Varkens-in-nood'-arrest aanzienlijk verruimd zodat ook niet uit te sluiten is dat er door niemand anders beroep wordt ingesteld.

Gedurende de beroepstermijn van zes weken kan tegen het vastgestelde bestemmingsplan immers beroep worden ingesteld door belanghebbenden, niet-belanghebbenden die tijdig een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan kenbaar hebben gemaakt, alsmede door niet-belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

Het bestemmingsplan zal na de vaststelling eerst nog aan de provincie worden voorgelegd alvorens de beroepsfase begint.

Indien er beroep wordt ingesteld, kan alsnog worden overgegaan tot onteigening. Het omgevingsplan hoeft niet onherroepelijk te zijn om deze procedure te starten. Een beroepsprocedure hoeft dus niet perse te leiden tot vertraging.

### **Financiën**

De vaststelling van het omgevingsplan op zichzelf brengt geen extra kosten met zich mee. De vervolgstappen, zoals het aanleggen van het openbaar gebied of het kopen van het pand (al dan niet middels onteigening) wel. Onderhavige herontwikkeling is op eigen initiatief van de gemeente Roosendaal, echter wordt door middel van het 'Impulsaanpak Winkelgebieden' budget beschikbaar gesteld door het ministerie van EZK.

### **Communicatie**

De vaststelling van de omgevingsplanwijziging wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen en in de Roosendaalse Bode.

### **Participatie**

*Participatie op basis van artikel 10.2 lid 1 en 2 van het Omgevingsbesluit.*

De gemeente heeft de concept omgevingsplanwijziging ter inzage gelegd van 17 maart tot en met 31 maart 2025. Er is 1 participatiereactie ingediend. Deze is verwerkt in een participatieverslag.

#### *Ontwerp omgevingsplan*

Het ontwerp heeft zes weken ter inzage gelegen van 30 juni 2025 tot en met 11 augustus 2025. Er is één zienswijze ingediend. 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 en noemt hierbij verschillende argumenten zoals een gebrekkige motivering.

Het ontwerp omgevingsplanwijziging 'Roselaarplein' is naar aanleiding van de zienswijze aangevuld. De motivering is aangevuld. Meer relevante beleidskaders en beargumentering van de belangen zijn toegevoegd aan de motivering.

### **Vervolg**

Het vastgestelde plan zal worden gedeeld met de Provincie. Wanneer de Provincie akkoord heeft gegeven, wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan er beroep worden ingediend.

### **Bijlagen**

1. Het TAM-omgevingsplan 'Roselaarplein', idn NL.IMRO.1674.0004TAMOPROSELAAR-0401 bestaande uit verbeelding, motivering, regels, bijbehorende rapporten, zienswijze nota en het participatieverslag.