

Nota van zienswijzen behorende bij het besluit van de gemeenteraad d.d. 19 juni 2025 (voorkeursrecht Brugstraat, Hoogstraat en de Molenstraat) tot aanwijzing van gronden op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c van de Omgevingswet.

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 mei 2025 in het Gemeenteblad (Nr. 228257) bekendgemaakt, dat het college van burgemeester en wethouders op basis van het bepaalde in artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet op 20 mei 2025 heeft besloten een voorkeursrecht te vestigen op onroerende zaken op de locatie Brugstraat Hoogstraat en de Molenstraat. De onroerende zaken zijn nader aangegeven op de bij de voorkeursrechtbeschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte kadastrale grondtekening met kenmerk TK-01 en op de als zodanig gewaarmerkte perceelslijst met kenmerk PL- 01, één en ander naar de stand van de openbare registers van het Kadaster per 7 maart 2025. Tevens heeft het college het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vanaf de dag van voornoemde publicatie tot 10 juni ter inzage gelegd om belanghebbenden (schriftelijk en/of mondeling) naar voren te laten brengen tegen deze ontwerpen. Tenslotte zijn betrokkenen er in de publicatie in het Gemeenteblad op gewezen dat er tegen het besluit van het college rechtsmiddelen aangewend kunnen worden.

Binnengekomen reacties

Er zijn naar aanleiding van de publicatie in het Gemeenteblad en de ter inzagelegging van het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit de volgende reacties binnengekomen:

Zienswijze

1. één zienswijze gedateerd 6 juni 2025 (kenmerk D250244) met als onderwerp “Zienswijze Wvg Brugstraat 12-14 te Roosendaal” van [REDACTED] namens [REDACTED] (hierna “zienswijze BVV”);

Bezwaar

2. één bezwaarschrift gedateerd 27 mei welke in handen is gesteld van de onafhankelijke commissie voor de bezwaarschriften. Dit bezwaarschrift wordt uw raad hier uitsluitend ter kennis gebracht. Bezwaarmaker vraagt in zijn bezwaarschrift tevens om een overleg, dat overleg zullen wij uiteraard aangaan om eventuele misverstanden te voorkomen en/of om tot eventuele overeenstemming te komen;

Ambtshalve toevoegingen

Daarnaast zijn ambtshalve de volgende toevoegingen gemaakt op de perceelslijst horende bij dit voorgestelde raadsbesluit ‘PL-02’:

- de achternaam 'Meeusen' is toegevoegd bij nummer 20 op de perceelslijst behorende bij het perceel sectie L en nummer 3274;
- de appartementsrechten behorende bij het perceel sectie L nummer 4812 zijn toegevoegd aan de perceelslijst. Zie de nummers 6 tot en met 15 op de perceelslijst.

Ad 1 Zienswijze BVV

De zienswijze brengt het volgende naar voren:

"Het pand aan de Brugstraat 12-14 heeft krachtens bestemmingsplan Kalsdonk (vastgesteld 24-09-2014) in verbinding met het Omgevingsplan Roosendaal de bestemming Gemengd-3. Op grond van deze bestemming is het perceel bestemd voor onder meer wonen en heeft het perceel een functieaanduiding Horeca tot en met categorie 2. Op basis van die functieaanduiding is horeca toegestaan op de begane grond. Het pand aan de Brugstraat 12-14 is in gebruik overeenkomstig de voormelde bestemming en functieaanduiding. Op de begane grond is een Chinees-Mongools restaurant gevestigd en de hoger gelegen verdiepingen zijn in gebruik als woning(en).

In het gepubliceerde besluit tot vestiging van het voorkeursrecht wordt overwogen dat – aansluiting zoekende bij het ontwikkelplan - de in het besluit begrepen gronden zijn aangewezen voor de functies wonen, verkeer, detailhandel, maatschappelijk, daghoreca, werken, natuur of groen, alle niet-agrarisch en alle nader uit te werken. Voor vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet is vereist dat het feitelijk gebruik van de gronden afwijkt van de toegedachte bestemming. Daarvan is geen sprake aangezien het pand aan de Brugstraat 12-14 in gebruik is voor horeca op de begane grond en wonen op de verdiepingen.

Namens cliënt wordt er daarbij op gewezen dat op de kadastrale kaart behorende bij het besluit het navolgende in de legenda is opgenomen;

 grondende zandsteen met gemeenschappelijke overkapping, gevestigd in met de functie(s) maatschappelijk, wonen, verkeer, detailhandel, horeca, natuur en natuur, park of groen, maar in ieder geval met agrarisch en nader uit te werken.

Behoort bij de voorkeursrechtbeschikking ex. Artikel 9.1, lid 2 van de Omgevingswet van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal van 20 mei 2025.
 Mij bekend, loco-secretaris van de gemeente Roosendaal H. Mulder.

Gemeente Roosendaal
 Locatie: Bruggen, Hoogstraat, Veldstraat
 Formaat A3
 Schaal 1:2.000

bebouwing
 perceel en perceelnummer
 sectiegrens

L4384

Het feitelijk gebruik is aldus in overeenstemming met de toegedachte bestemmingen wonen en horeca. Daarbij komt het begrip daghoreca niet voor in de legenda op de kaart. In geen enkel beleidsstuk van de gemeente Roosendaal is overigens iets te vinden over het voornemen om horeca in het gebied te beperken tot daghoreca (nog los van het feit dat niet duidelijk is wat daar precies onder moet worden verstaan).

In de door het college van B & W genoemde beleidsstukken is geen enkele onderbouwing te vinden van een van het huidige gebruik afwijkende toegedachte niet-agrarische bestemming. Het Ambitiedocument Nationaal Programma Roosendaal en het Uitvoeringsprogramma 2024-2026 daarbij bevatten geen enkele vorm van ruimtelijke keuzes ter zake de percelen aan de Brugstraat. In 't Oude Centrum, Integrale gebiedsaanpak Molenstraat, Brugstraat, Hoogstraat wordt uitsluitend (op p. 6 en 7) bedoeld op transformatie van leegstaande winkelvoorzieningen naar woningen en transformatie van winkelpanden naar wonen of andere voorzieningen. Het pand aan de Brugstraat 12-14 staat a. niet leeg en b. is geen winkel doch horeca. Ook uit het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (zoals weergegeven in paragraaf 1.5 van de Integrale Gebiedsaanpak) blijkt niet van enige wijziging van de bestemming van het pand aan de Brugstraat 12-14. Wel is daarin opgenomen het voornemen om de inrichting van de openbare ruimte te herijken en te vergroenen. Dat zou ook volgens cliënt een welkome ontwikkeling zijn, maar speelt zich geheel af in het openbaar gebied zodat vestiging van een voorkeursecht daarvoor niet mogelijk (en ook niet nodig) is.

Er is dan ook naar mening van cliënt geen wettelijke basis voor vestiging van een voorkeursrecht op het pand aan de Brugstraat 12-14 en namens cliënt wordt uw raad dan ook verzocht het besluit van B & W niet te bestendigen.”

Gemeentelijke reactie:

Het voorlopig voorkeursrecht dat op 20 mei 2025 door burgemeester van wethouders is gevestigd is een zelfstandig voorkeursrecht. Het te nemen raadsbesluit is een voorkeursrechtbeschikking ex artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet. Dit betekent dat er nog geen specifieke functies toebedacht hoeven te zijn op perceelsniveau.

Wel heeft de gemeente een duidelijke richting voor ogen, namelijk een onderscheid in het kernwinkelgebied/horecaconcentratiegebied en de zogenaamde aanloopstraten (historische linten). De gemeente streeft naar een compacte binnenstad zoals deze ook is geduid in haar Omgevingsvisie “de Verbonden Stad” en in het Ontwikkelplan “Rondje Roosendaal”. Voor de aanloopstraten (historische linten) zoals bijvoorbeeld de Molenstraat en de Brugstraat betekent dit een nadruk op transformatie van gemengde functies naar woonfuncties, dit met dien verstande dat er voor beeldbepalende hoekpanden meer ruimte kan zijn voor uitzonderingen op die richting. Voor het kernwinkelgebied/horecaconcentratiegebied in de compacte binnenstad is de richting eerder omgekeerd, namelijk het beperken van wonen op de begane grond. Kort gezegd de gemeente beoogt meer sturing op de juiste functies op de juiste plaats (commerciële functies zo veel mogelijk concentreren in het kernwinkelgebied en de aanloopstraten verdere ontwikkelen voor wonen).

De gemeente Roosendaal wil daartoe in een vroeg stadium de strategie bepalen om regie te houden en sturing te geven aan de beoogde ontwikkelingen. Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in het betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in het besluit betrokken percelen. De betreffende gronden in het 't Oude Centrum zijn in het kader van deze besluitvorming aangewezen voor de functies wonen, verkeer, detailhandel, maatschappelijk, daghoreca, werken, natuur of groen, alle niet-agrarisch en alle nader uit te werken. Voor deze gronden, waartoe ook de Brugstraat 12-14 behoort, is de beoogde richting een verdere ontwikkeling naar wonen (intensivering van de woonfunctie). Van afwijkend gebruik kan ook sprake zijn indien het gaat om een met het bestaande gebruik vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik.

Voor de panden als de onderhavige zal de nadruk komen te liggen op de functie wonen. Dit zal in het op te stellen omgevingsplan verder worden uitgewerkt.

Het is verder vast jurisprudentie van de Afdeling dat aan de vestiging van een voorkeursrecht niet is vereist dat op perceel niveau vaststaat hoe het uiteindelijke grondgebruik eruit zal zien¹. Bij vestiging van een voorkeursrecht op basis van beleidsnormen behoeft nog geen zekerheid te bestaan over de verwezenlijking van de beoogde uitwerking, waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd. De systematiek van de Omgevingswet brengt ook mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan worden aangewend, veelal nog niet zeker zal zijn of de beoogde uitwerking feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie

De Zienswijze BVV leidt niet tot een wijziging van het voorgenomen raadsbesluit.

Vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 16 juni 2025.

de secretaris,



drs. H.W.J. Klaucke

de Burgemeester,



M. Buijs

¹ Bij voorbeeld de uitspraak van 19 januari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP1355.