

Participatieverslag

Omgevingsplan wijziging “Roselaarplein”

Gemeente Roosendaal, mei 2025

1. INLEIDING

Het doel van deze omgevingsplanwijziging is om het Roselaarplein op twee plaatsen te herontwikkelen van winkelruimte naar openbaar gebied. Omdat de beoogde functie niet planologisch mogelijk dan wel voldoende gewaarborgd is, dient het omgevingsplan te worden gewijzigd.

De gemeente Roosendaal wil Roosendaal uit laten groeien tot een aantrekkelijke woon-werkgemeente. Het centrum van de stad speelt daar een belangrijke rol in. Het doel is om het centrum voor de bewoners en bezoekers aantrekkelijker te maken. Het creëren van een heldere winkelstructuur en het vergroenen van de openbare ruimte zijn ambities die zijn benoemd in het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal (vastgesteld op 18 december 2022). In 2023 is met de uitvoering gestart door middel van uitvoeringsprogramma 'R.O.O.S.', vastgesteld op 15 november 2022.

Eén van de initiatieven binnen R.O.O.S. is de herontwikkeling van de Dokter Brabersstraat. De Dokter Brabersstraat wordt getransformeerd van winkelstraat naar een woonstraat en het Roselaarplein is de overgang tussen de Dokter Brabersstraat en het centrum. De vergunningverlening voor herontwikkeling van de voormalige V&D-locatie is bijna afgerond. De bebouwing op deze locatie wordt gesloopt en er vindt nieuwbouw plaats met woningen. De locaties van de panden Roselaarplein 28-31 en Roselaarplein 8-13 worden in verband daarmee herontwikkeld tot openbaar gebied. Dit om een duidelijkere entree te maken naar het nieuwe centrum, een heldere winkelstructuur te verkrijgen en de openbare ruimte ter plaatse van de nieuwbouw te vergroenen. Het moet een aantrekkelijke plek worden voor toekomstige bewoners en bezoekers om te verblijven. Dit alles met het oog op een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving.

Als onderdeel van het wijzigen van het omgevingsplan dient er aandacht te worden besteed aan participatie. Daarom is de concept omgevingsplanwijziging op grond van de Participatieverordening gemeente Roosendaal gedurende een periode van twee weken ter inzage gelegd. Zo hadden inwoners, bedrijven en andere belanghebbenden de mogelijkheid om het plan in te zien en indien gewenst een reactie in te dienen.

Naar aanleiding van binnengekomen participatiereacties dient er een eindverslag te worden opgesteld. Het eindverslag geeft onder andere een overzicht van de ingekomen reacties en een reactie van de gemeente daarop. Dit participatieverslag voorziet hierin.

2. Participatie voortraject

Voordat de gemeente Roosendaal de concept omgevingsplanwijziging 'Roselaarplein' ter inzage heeft gelegd is er al eerder een voornemen geweest om de planologie (deels) te wijzigen. Ten tijde van het opstellen van de bestemmingsplan 'Hoek Dokter Brabersstraat-Roselaarplein' is al eerder de locatie Roselaarplein 28-31 in de planvorming meegenomen (van bestemming Centrum – 2 naar Verkeer). Uiteindelijk is de locatie Roselaarplein 28-31 in dat stadium in genoemd bestemmingsplan (nog) niet meegenomen.

3. Participatiereacties concept omgevingsplan wijziging

Met ingang van 17 maart 2025 heeft de concept omgevingsplan wijziging "Roselaarplein" op grond van de participatieverordening van de gemeente Roosendaal gedurende 2 weken ter inzage gelegen.

4. Lijst van indieners

Er is één reactie ingekomen.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Nenuwe B.V.	31 maart 2025

5. Samenvatting reacties

5.1. Nenuwe B.V. (hierna: 'indiener')

Indiener heeft meerdere reacties ten aanzien van de motivering van het voorgenomen besluit tot omgevingsplanwijziging (hierna: de motivering).

Zorgvuldige voorbereiding

Indiener stelt dat er niet voldaan is aan het zorgvuldigheidsbeginsel wat betreft de voorbereiding en motivering van besluitvorming en van een goede ruimtelijke ordening. Zo is onder hoofdstuk 2.2 benoemd: 'Het is hierbij de wens van de gemeente Roosendaal om de locatie een groene invulling te geven'. Indiener merkt daarbij op dat een wens niet voldoet aan het beginsel van een zorgvuldige voorbereiding en motivering, c.q. een goede ruimtelijke ordening. De motivering zou ontbreken in de stukken.

Financiële uitvoerbaarheid

Daarnaast blijkt uit de financiële uitvoerbaarheid onvoldoende dat de financiering voldoende geborgd is. Indiener stelt dat het niet concreet is of voldaan wordt aan de financieringsvoorwaarden, wat de planning is van het project, en of de financiering tijdig beschikbaar komt.

Gebrek aan noodzaak tot wijziging

Indiener geeft aan dat al sinds 2019 met de gemeente (destijds nog met de voorganger van Nenuwe B.V.) gesprekken zijn geweest over het kunnen behouden van de kiosk (Roselaarplein 28-31). Op 16 december 2019 zijn tekeningen gepresenteerd tijdens een workshop waarin de kiosk is behouden. De gemeente heeft deze workshop positief ontvangen. Indiener is van mening dat de kiosk alsnog behouden kan worden in het voorgenomen openbaar gebied. De kiosk is maar een klein deel van het gebied. Indiener geeft een voorbeeld om de kiosk in horeca te veranderen, hetgeen in diens ogen passend is in de omgeving.

5. BEANTWOORDING INGEKOMEN REACTIES

Zorgvuldige voorbereiding

Indiener haalt aan dat het woord 'wens' niet voldoet aan de eisen van een zorgvuldige voorbereiding. De gemeente Roosendaal zal in de motivering de zin anders formuleren, maar er is in de motivering voldoende gemotiveerd waarom zij overgaat tot het wijzigen van het omgevingsplan.

Volledigheidshalve spreekt indiener nog over de term 'goede ruimtelijke ordening' zoals wij deze jarenlang gekend hebben onder de Wet ruimtelijke ordening. Echter is sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet deze terminologie vervangen door een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ook wel de ETFAL genoemd). In de motivering van een wijziging van het omgevingsplan zoals in onderhavig geval dient er te worden gemotiveerd op basis van verschillende thema's zoals beleid en milieu, dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De motivering van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan voldoet hieraan. Uit de reactie van indiener is niet gebleken

op welk punt (behalve het gebruik van het woord 'wens' en de nog op te reageren punten) er niet sprake zou zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid en verantwoording, zoals genoemd in de motivering van het omgevingsplan dient aangescherpt te worden. Graag geeft de gemeente Roosendaal meer uitleg over de financiering middels de 'Impulsaanpak Winkelgebieden' van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). De impulsaanpak heeft als doel om winkelgebieden aantrekkelijker te maken door leegstand te verminderen, meer woningen te creëren en meer groen toe te voegen.

In meerdere openstellingsperiodes konden gemeenten zich bij het ministerie inschrijven voor financiële steun voor gebiedsgerichte projecten. In totaal zijn er gedurende de vier openingstellingen 41 gemeentes geselecteerd voor financiële steun.

De gemeente Roosendaal heeft zich tijdens de eerste openingstelling ingeschreven en is gehonoreerd voor de financiële steun. Dit met het project 'Transformatie Dr. Brabersstraat en Roselaarplein'. De gemeente Roosendaal kreeg een te ontvangen ondersteuning toegewezen van €2.349.975,-.¹

Het project is daarna verder vormgegeven. Er is een plan van aanpak opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal, vastgesteld op 18 december 2022. In 2023 is met de uitvoering gestart door middel van uitvoeringsprogramma 'R.O.O.S.', vastgesteld op 20 januari 2023.

De ondersteuning is verdeeld over meerdere deelprojecten, zoals de herontwikkeling van de panden 'Van Oorscot' en 'Mervo' en de onderhavige herontwikkeling van het Roselaarplein.

Indien de ondersteuning niet volledig toereikend zou blijken, zal door de gemeenteraad beslist moeten worden of en hoeveel financiële middelen beschikbaar gesteld worden vanuit de eigen begroting. Op dit moment is er geen aanleiding om te verwachten dat het beschikbare budget onvoldoende is.

Een verder inzicht in de onderverdeling tussen de diverse deelprojecten is in de ogen van de gemeente Roosendaal niet noodzakelijk noch gebruikelijk. De conclusie blijft hetzelfde, het thema financiële uitvoerbaarheid is voldoende geborgd.

Gebrek aan noodzaak tot wijziging

Het Roselaarplein en de Dr. Brabersstraat vormen samen het westelijke entreegebied van de binnenstad. De leegstand en de stenige bouw hebben een negatieve invloed op de belevingswaarde van deze compacte binnenstad.² De gemeente wil in plaats daarvan een aantrekkelijke woonstraat in het centrumgebied van Roosendaal. Dit doet ze onder andere door bestaande panden om te bouwen tot woningen, horeca en woonwerkruimtes. Maar ook doet ze dit door de openbare ruimte aan te passen. Van een 'place to buy naar een place to be and meet'. De Dr. Brabersstraat krijgt een eigen karakter. Meer groen en minder stenen is een belangrijk aandachtspunt.

¹ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/impulsaanpak-winkelgebieden/resultaten-winkelgebieden#resultaten-1e-ronde>

² <https://www.ad.nl/roosendaal/winkelleegstand-in-roosendaal-afgelopen-jaar-gestegen~afb7f1c6/>

De gemeente haalt met dit plan voor de herontwikkeling van het V&D-complex en de herontwikkeling van de locaties van de panden Roselaarplein 28-31 en Roselaarplein 8-13 een groot aantal winkelmeters uit de markt. Na het doorvoeren van alle ontwikkelingen, vermindert het retailoppervlak met ongeveer 18.000m². Dit draagt vooral bij aan het kleinschaliger maken van de binnenstad.

De gemeente Roosendaal is het niet eens met de stelling van de indiener dat de kiosk aan het Roselaarplein 28-31, gezien de kleine omvang, passend is en behouden kan worden. Bebouwing is op deze locatie niet langer passend met de herontwikkeling van de Dr. Brabersstraat. Het pand blokkeert het streven om in het centrumgebied een heldere winkelstructuur na te streven en de openbare ruimte verder te vergroenen (zoals in het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal beschreven).

Hoewel een deel van het doel van de wijziging van het omgevingsplan is om minder m² retailoppervlak te behouden in het centrumgebied, gaat het in dit geval ook om vergroting van de openbare ruimte, vergroening van het gebied en het creëren van een entree naar het winkelgebied. Met het behouden van de bebouwing op de locaties van de panden Roselaarplein 28-31 en Roselaarplein 8-13 worden deze laatste twee doelen niet behaald. De tekeningen van indiener uit 2019 worden daarom ook niet passend bevonden. Een door indiener geopperde horecafunctie acht de gemeente Roosendaal, vanwege het bovenstaande, niet passend. Daarnaast is niet gebleken dat er vraag is naar meer horecapanden in het centrum, nu er juist veel sprake is van leegstand in het centrum. Gezien de doelen om het centrumgebied compacter en groener te maken, zou het behouden van de locatie als horecafunctie ervoor zorgen dat geen van deze doelen op deze locatie bereikt wordt.

6. CONCLUSIE

De concept omgevingsplanwijziging 'Roselaarplein' wordt deels aangepast, de motivering van de omgevingsplanwijziging wordt tekstueel gewijzigd zoals genoemd onder de beantwoording ingekomen reacties. Deze tekstuele aanpassingen leiden niet tot inhoudelijke wijziging van de concept omgevingsplanwijziging. Er zijn geen verdere afspraken gemaakt.

Gemeente Roosendaal

Ruimte Wonen Grond

30-06-2025