

Nota zienswijzen

**Ontwerpbesluit “De Genestetlaan 16 /
2023-004266”**

1 INLEIDING

Het ontwerpbesluit voor het oprichten van 3 woningen op het adres De Genestetlaan 16 te Roosendaal (geregistreerd onder zaaknummer 2023-004266) heeft met ingang van maandag 7 april 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben twee verschillende betrokkenen en belanghebbenden een zienswijze tegen het ontwerpbesluit ingebracht. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

1.1 DOEL EN OPZET NOTA

Beantwoording zienswijzen

In deze nota zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. In deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen, de 'anonymiseringsverplichtig', 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.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 21 augustus 2025 plaatsgevonden. Tijdens deze zitting zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Eén reclamant heeft aangegeven gebruik te willen maken van deze mogelijkheid. Tevens zijn door leden van de gemeenteraad en de hoorcommissie vragen gesteld aan reclamant. Hetgeen tijdens de zitting is besproken is meegewogen bij de behandeling van de zienswijzen. Het verslag van deze hoorzitting is als bijlage bij deze nota gevoegd.

1.2 LIJST VAN INDIENERS ZIENSWIJZE

In onderstaande tabel staan de indieners van een zienswijze. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend.

nr.	Indiener	Datum ontvangst
1	Indiener 1	13 mei 2025
2	Provincie Noord-Brabant	15 mei 2025

In het volgende hoofdstuk zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de ingekomen reacties die niet expliciet genoemd worden, niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke reactie wordt in zijn geheel beoordeeld en beantwoord. Ook is aangegeven wat de gevolgen zijn voor het besluit.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 BEANTWOORDING INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

2.1.1 Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 Voorheen bestond de beoogde bouwlocatie uit een traditionele hoekwoning met beperkte inijk. In de nieuwe situatie worden er drie gestapelde woningen gerealiseerd, waarbij vanuit zowel de middelste als de bovenste woonlaag rechtstreeks uitzicht ontstaat op het perceel van reclamant. Dit betekent een aanzienlijke toename van visuele belasting en een directe inbreuk op onze persoonlijke levenssfeer en privacy, die voorheen slechts beperkt aanwezig was;
- 1.2 De aantasting van de genoemde privacy leidt naar verwachting tot een negatieve invloed op de waarde van de woning. De directe inijk vanuit het bouwplan doet afbreuk aan het woongenot en de verkoopbaarheid van de woning. Reclamant acht dit een onevenredige benadeling;
- 1.3 Volgens het geldende bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 6 meter, dient een wooneenheid een minimale oppervlakte van 60 m² te hebben en zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan. De realisatie van drie gestapelde woningen (met een hoogte van circa 9 meter en kleiner dan 60 m²) past hier niet binnen en vormt daarmee een fundamentele afwijking van de toegestane bouwvormen. Deze stapeling van afwijkingen toont aan dat het plan in wezen niet past binnen de huidige bestemming 'Wonen' zoals deze is vastgesteld, en vereist daarom een zeer kritische beoordeling;
- 1.4 De direct omwonenden zijn volgens reclamant niet betrokken geweest bij de planvorming. Er is geen overleg of informatiebijeenkomst georganiseerd. Dit gebrek aan participatie acht reclamant als onzorgvuldig, zeker gezien de impact die het plan op de situatie van reclamant zal hebben.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 De beoogde herontwikkeling wordt zowel vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt als qua functie passend geacht in de omgeving. Zo is de functie wonen reeds toegestaan op deze locatie en is onder meer de toegestane bebouwing, qua hoogte en massa, afgestemd op de reeds aanwezige bebouwing in de nabije omgeving. De bouwhoogte in het beoogde bouwplan bedraagt circa 9,3 meter, terwijl het geldende bestemmingsplan een grotere bouwhoogte van maximaal 10 meter toestaat binnen het plangebied en de directe omgeving. Hiermee kan gesteld worden dat de aan de voorziene bebouwing toegekende bouwhoogte gebruikelijk is in de omgeving. Tevens wordt de beoogde bebouwing volledig binnen het reeds aanwezige bouwvlak gerealiseerd, waardoor de bebouwing niet dichterbij komt te liggen dan in de huidige situatie is toegestaan. Het enige verschil in maatvoering betreft een hogere goothoogte, namelijk circa 3,3 meter hoger dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Er is een plan uitgewerkt waarvoor de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd en een belangenafweging is gemaakt. Hierbij zijn alle ruimtelijk relevante aspecten (waaronder privacy) meegewogen. De afstand van het bouwvlak en de woning van reclamant bedraagt ongeveer 30 meter, waarbij de afstand ongewijzigd blijft ten opzichte van de voormalige situatie. In Nederland bestaat geen minimaal aan te houden afstand tussen woningen. Er zijn echter voldoende voorbeelden, ook binnen Roosendaal, waar de afstand tussen woningen aanzienlijk minder bedraagt dan 30 meter. Derhalve kan gesteld worden dat de voorziening woning niet leidt tot een aanzienlijke toename van visuele belasting en/of een directe inbreuk heeft op de persoonlijke levenssfeer en privacy van reclamant;
- 1.2 Een afwijking van een bestemmingsplan door het verlenen van een omgevingsvergunning kan planschade veroorzaken. Indien men van oordeel is dat men als gevolg van een planologische verandering schade leidt (vermindering van de waarde van de woning), dan kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Op basis van een planschaderapportage kan bepaald worden of als gevolg van de planologische verandering inderdaad sprake is van planschade die voor uitkering in aanmerking komt. Daarbij dient

uiteraard het normale maatschappelijke risico te worden meegewogen. De beoordeling van de planschade gebeurt door een onafhankelijke deskundige. Een planschadeprocedure is een aparte procedure. Het planschadeverzoek kan pas worden ingediend als de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Vanaf dat moment geldt een termijn van vijf jaar. Het planschadeverzoek moet binnen die termijn worden ingediend.

- 1.3 Zoals beschreven in de gemeentelijke reactie onder 1.1 wordt de beoogde herontwikkeling zowel vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt als qua functie passend geacht in de omgeving. Het initiatief is relatief kleinschalig en sluit qua maatvoering aan op de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Daarbij is de functie wonen reeds toegestaan op deze locatie. De afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn dan ook minimaal. Zo blijft de bouwhoogte van de bebouwing, waar reclamant naar verwijst, ongewijzigd. De goothoogte zal enkele meters toenemen, maar de daadwerkelijke bouwhoogte van de bebouwing blijft binnen de reeds toegestane maatvoering. Verder is een herontwikkeling van deze locatie noodzakelijk, aangezien de locatie reeds voor 90% is gesloopt. Gelet op de Woonagenda blijkt dat er een grote vraag is naar sociale huurwoningen en appartementen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Door de groei van 1-2 persoons huishoudens is er meer behoefte aan kleine woningen, terwijl de corporatiewoningen momenteel voor een groot deel uit eengezinswoningen bestaat. De herontwikkeling van deze locatie is een uitgelezen kans om te voorzien in (een deel van) de grote vraag naar sociale huurwoningen en appartementen voor 1- en 2 persoons huishoudens. Het toevoegen van gestapelde woningen in deze vorm is dus een wenselijke ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is bewust de keuze gemaakt om de bebouwing binnen het reeds aanwezige bouwvlak te realiseren, zodat qua massa aansluiting wordt gezocht op de bestaande bebouwing in de omgeving. Deze keuze leidt er echter toe dat de oppervlakte van de appartementen minder bedraagt dan 60 m² per appartement. Deze (minimale) afwijkingen worden als voorstelbaar geacht.
- 1.4 Op woensdag 29 november 2023 heeft een participatiemiddag-/avond plaatsgevonden in de basisschool tegenover Genestetlaan 16 (De Watermolen, Pootlaan 84 te Roosendaal). Dit was een informeel inloophmoment over de stand van zaken en de vervolgstappen van deze ontwikkeling. Hierbij zijn direct omwonenden uitgenodigd in gesprek te gaan over deze ontwikkeling. De reacties op deze dag waren overwegend positief. Zodoende kan gesteld worden dat er wel degelijk sprake is geweest van participatie in het voortraject van de ontwikkeling.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

2.1.2 Indiener 2 (Provincie Noord-Brabant)

Samenvatting

2.1 De voorgenomen realisatie van drie woningen is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en ook passend binnen de regionale afspraken. De voorgenomen locatie ligt echter ook in het Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 3.11 IOV). De provincie Noord-Brabant dringt er op aan het plan te onderbouwen aan de hand van dit artikel en waar nodig ook regels op te nemen in de omgevingsvergunning.

Gemeentelijke reactie

2.1 Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden worden met het grondwaterbeschermingsgebied waar de locatie zich in bevindt. Er zal gebruik gemaakt worden van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet uitlogende bouwmaterialen.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze

In de omgevingsvergunning zal worden geborgd dat voor de bouw alleen gebruik mag worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet uitlogende bouwmaterialen.

Roosendaal,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,



De burgemeester,

