

**Verslag hoorzitting Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening  
d.d. 2 september 2010**

**Zienswijzenbehandeling ontwerpbestemmingsplan  
Majoppeveld, locatie Oostpoort, Roosendaal**

**AANWEZIG:**

**Commissieleden:**

Mevrouw ir. F. Henken (voorzitter)  
De heer mr. J.C.P.J.M. Vergouwen  
(secretaris)  
Mevrouw drs. R.M.E. van de Weijert  
(senior juridisch medewerker)  
De heer mr. R. Kools (senior juridisch  
medewerker)  
Mevrouw H.C.H. Mutsaerts (notulist  
Notuleerservice Nederland)

**Belanghebbenden:**

de heer , Postbus

**Reclamanten:**

de heer mr. , Postbus  
namens  
de  
heer mr. , Postbus  
de  
mevrouw mr.  
Postbus  
namens

**Gemeenteraad:**

De heer G..A.H.M. Boons (VVD)  
De heer C.J. Gabriëls (RL)  
De heer C.G.M. Janssen (RL)  
Mevrouw M.W. Lute (ND)  
De heer J.J.C. Musters (RL)  
De heer M.J. van Osch (GL)  
Mevrouw E.M.B. Willemsen (VVD)

De voorzitter opent de vergadering om 19.00 uur, heet allen welkom en geeft een korte uiteenzetting over de aard en de opzet van deze bijeenkomst. Aan de orde is het voornemen van de gemeenteraad van Roosendaal om over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan Majoppeveld, locatie Oostpoort. Het ontwerpbestemmingsplan is ter visie gelegd op 28 juli 2010 voor een periode van zes weken. Vanavond wordt aan de indieners de gelegenheid geboden om hun zienswijze nader te verduidelijken dan wel

kracht bij te zetten. De gemeenteraadsleden die aanwezig zijn, krijgen de gelegenheid om nadere vragen te stellen. De voorzitter wijst erop dat iedereen op de hoogte is van de ingediende schriftelijke zienswijzen en de bijbehorende rapporten van het ontwerpbestemmingsplan, dus deze behoeft men niet te herhalen. Na deze avond worden de zienswijzen schriftelijk behandeld en samen met het verslag ter kennis gebracht aan het college van B & W, waarna besluitvorming plaatsvindt in de gemeenteraad. Ook de insprekers ontvangen het verslag van deze avond. Zij wijst de aanwezigen erop dat momenteel op grond van de zienswijzen nog geen bestuurlijk standpunt is bepaald. Zij stelt de leden van de hoorcommissie voor.

De heer      van

spreekt namens

Hij deelt mede dat zijn cliënt niet tegen de verruiming van de brancheringsmogelijkheden is, zolang dit ook geldt voor zijn locatie. De reden hiervoor is dat zijn cliënt in het verleden al vele malen, zeven of acht keer, met de gemeente gesproken heeft over een mogelijkheid om een andere invulling te geven aan de bedrijfsruimte aan de      maar telkens heeft de gemeente gesteld dat zij dit niet kan toestaan, omdat daarvoor het bestemmingsplan gewijzigd zou moeten worden. Tevens werd daarbij verwezen naar de Beleidsnota Perifere Detailhandel van 2002 en de Detailhandelsnota van 2007, waarin staat aangegeven dat dit niet kan worden toegestaan. De verrassing bij cliënt was daarom groot toen hij ontdekte dat het bestemmingsplan nu wel wordt gewijzigd. Hij is het daar niet mee eens, want zijn locatie valt net buiten het bestemmingsplan en cliënt stelt dat ten minste naar zijn belangen zou moeten worden gekeken. Voor de gemeenteraad is duidelijk dat hij in het verleden meerdere malen heeft getracht om leegstand te voorkomen door een andere invulling van de ruimte en dat is telkens niet mogelijk gebleken. Enerzijds is er geen sprake van een juiste afweging van de belangen van zijn cliënt en anderzijds vindt zijn cliënt dat hij niet op gelijke wijze wordt behandeld, wanneer op een steenworp afstand van zijn locatie wel allerlei ruime mogelijkheden voorhanden zijn en op zijn locatie niet. Dat betekent dat zijn locatie veel minder aantrekkelijk gaat worden voor potentiële huurders, waardoor de waarde van zijn locatie zal dalen. Concluderend is hij van mening dat hij niet op gelijke wijze wordt behandeld in vergelijking met de nabij liggende locatie waarvoor het bestemmingsplan wel mag worden gewijzigd.

De heer      van

spreekt namens

en      Hij merkt op dat Oostpoort buiten het centrum is gelegen, op een halfuur lopen vanaf het treinstation van Roosendaal. Voorheen was het voornamelijk een woonboulevard, maar met het ontwerpbestemmingsplan Majoppeveld, locatie Oostpoort, wordt een veel ruimere bestemming toegekend aan het gebied, want het wordt nu een retail- park. Aan      is op 29 maart van dit jaar al een ontheffing verleend voor de vestiging op Oostpoort. Tegen deze ontheffing hebben cliënten uiteraard zienswijzen ingediend en beroep ingesteld, omdat deze ontheffing niet voldoet aan het provinciale en gemeentelijke beleid. De ontheffing ziet op een vestiging van

maximaal 1500 m<sup>2</sup> en is specifiek verleend voor het \_\_\_\_\_ In plaats van deze ontheffing met dit bestemmingsplan te formaliseren, worden met dit bestemmingsplan Majoppeveld, locatie Oostpoort, de deuren opengezet voor een nog veel ruimere vorm van detailhandel. Alle detailhandel van ten minste 1500 m<sup>2</sup> kan zich volgens het ontwerp vestigen op wat voorheen de woonboulevard was, zonder enige branchebeperking.

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ worden hiermee allemaal mogelijk gemaakt op de woonboulevard buiten het centrum. Deze zaken horen echter niet thuis op een woonboulevard en hoeven zich ook niet op een woonboulevard te vestigen. Meubelzaken bijvoorbeeld moeten zich wel vestigen op een woonboulevard buiten het centrum, omdat zitbanken lastig mee te nemen zijn in de binnenstad, maar voor elektronicazaken zoals \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ gaat dit niet op. Ook de Raad van State heeft dit bevestigd in een uitspraak van 15 februari 2006. De heer Van Hengel citeert uit de uitspraak van 15 februari 2006. Een \_\_\_\_\_-vestiging is geen bedrijf, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze gezien de omvang en de aard van de goederen, niet past in een winkelcentrum of woongebied. Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat detailhandelsbedrijven in bruin- en witgoed en computerartikelen veelvuldig zijn gevestigd in woongebieden en winkelcentra." Het gaat kortom niet om volumineuze goederen en ook \_\_\_\_\_ kan zich prima in de binnenstad vestigen. Het bestemmingsplan Oostpoort maakt grootschalige detailhandel in alle branches mogelijk aan de rand van de stad, terwijl detailhandel in de binnenstad thuishoort. Juist een middelgrote stad als Roosendaal moet de persoonlijke sfeer van het stadshart behouden. In plaats van vestiging van allerlei branches op een onpersoonlijke woonboulevard, zou het centrum gezellig en levendig moeten blijven met een gevarieerd en nieuw aanbod van detailhandel in de binnenstad.

De heer \_\_\_\_\_ stelt vast dat bij de zienswijze vrijblijvende objectinformatie is gevoegd en vraagt wat de inspreker daarmee beoogt.

De heer \_\_\_\_\_ stelt dat men heeft willen aangeven dat \_\_\_\_\_ niet alleen in de binnenstad thuishoort, maar dat er op dit moment voldoende winkelruimte in de binnenstad van meer dan 1000 m<sup>2</sup> beschikbaar is.

Mevrouw \_\_\_\_\_ vraagt of de heer \_\_\_\_\_ van mening is of het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) op een correcte manier is uitgevoerd en of het de lading dekt.

De heer \_\_\_\_\_ antwoordt dat zijn cliënt nog geen deskundig tegenonderzoek heeft laten opstellen. Hij is zelf geen deskundige op het gebied van DPO's. Cliënten behouden zich het recht voor om later in de procedure een tegenonderzoek op te laten stellen.

De voorzitter deelt mede dat de inspraakreactie wordt opgenomen in het verslag.

Mevrouw \_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_ spreekt namens \_\_\_\_\_ Zij heeft een machtiging namens de heer \_\_\_\_\_ directeur van \_\_\_\_\_ ter hand gesteld. \_\_\_\_\_, is eigenaar van een aantal opstallen aan het \_\_\_\_\_, gelegen in het bestemmingsgebied en verhuurt deze opstallen (als belegger) al vele jaren als winkelpand aan onder andere \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ is weliswaar voorstander van de verdere ontwikkeling van het betreffende gebied en staat hier derhalve positief tegenover, maar heeft bezwaren tegen de wijze waarop er met haar positie en eigendommen binnen het onderliggende bestemmingsplangebied is omgegaan. Op een bepaald moment zijn er wel gesprekken gevoerd, maar bij de voorbereiding en uitwerking zijn zij als zodanig niet betrokken. \_\_\_\_\_ is van mening dat haar belangen worden veronachtzaamd. Mevrouw \_\_\_\_\_ verzoekt dan ook om het bestemmingsplan te wijzigen alvorens dit vast te stellen, omdat \_\_\_\_\_ een drietal bezwaren heeft tegen het voorliggende ontwerp voor het bestemmingsplan Majoppeveld Oostpoort, namelijk het aan de nieuwe ontwikkeling toerekenen van de bij de winkels van \_\_\_\_\_ behorende en op haar grond gerealiseerde parkeerplaatsen, het beperken van de mogelijkheden in de panden van \_\_\_\_\_ van te realiseren uitbreidingen binnen het betreffende bestemmingsplandeel en het beperken van de mogelijke functiewijzigingen door \_\_\_\_\_ in de bij haar in eigendom zijnde panden. Ter toelichting geldt het volgende. Parkeerplaatsen: ten behoeve van het bestemmingsplan is het aantal benodigde parkeerplaatsen in beeld gebracht (in relatie tot de functies en de omvang daarvan, die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt). Dit aantal benodigde parkeerplaatsen kan alleen worden gevonden op het moment dat er gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen voor de winkels van \_\_\_\_\_ en die liggen juist op dat betreffende plekje. Dat is onwenselijk, omdat \_\_\_\_\_ volgens het oude huidige bestemmingsplan nog de mogelijkheid heeft om uit te breiden en van functie te veranderen, maar ook omdat in de huidige situatie winkelen juist bij die winkels juist aantrekkelijk is voor bezoekers. Een groot aantal parkeerplaatsen biedt altijd de mogelijkheid om bij de winkels die \_\_\_\_\_ verhuurt, te parkeren. Het toerekenen van die parkeerplaatsen aan andere functies die bovendien op gronden van andere eigenaren zijn gelegen, zonder instemming van \_\_\_\_\_, getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening. \_\_\_\_\_ is van mening dat die plaatsen dan ook ter beschikking van haar winkels dienen te blijven. Om dat te borgen moeten elders in het gebied ten behoeve van nieuwe functies, nieuwe plaatsen worden aangelegd en dat is het cruciale verschil met de visie die bijvoorbeeld uit het inspraak- en overlegrapport van de zijde van de gemeente blijkt. Daarin wordt namelijk gesteld dat die plaatsen openbaar zijn en dat als \_\_\_\_\_ er teveel heeft, deze ook voor de rest kunnen worden gebruikt. Dat werkt natuurlijk niet op die manier. Kijkend naar uitbreiding en functiewijziging, dan constateert men dat niet alleen door de beperking van het aantal parkeerplaatsen, maar ook door de beperking van het aantal vierkante meters vloeroppervlak en functies, evenals het weggeven daarvan (door de met de andere eigenaarontwikkelaar gesloten overeenkomst) de mogelijkheden van \_\_\_\_\_ om ook in de toekomst tot een goede en evenwichtige exploitatie van haar panden te komen, ongerechtvaardigd worden beperkt.

Men heeft deze informatie gekregen uit de toelichting op het bestemmingsplan en van horen zeggen. Inmiddels heeft men de anterieure overeenkomst die uiteraard onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, opgevraagd, maar er is medegedeeld dat men die niet ter inzage ontvangt omdat deze geheim is. Dat lijkt in het kader van de Wro en de WOB lastig. Voorstelbaar is dat bepaalde financiële gegevens betwist kunnen worden, maar de inhoud van de overeenkomst als zodanig behoort natuurlijk sinds 1 juli 2008 bij de Wro en bij het bestemmingsplan en deze behoort derhalve voor degenen die er een bijzonder belang bij hebben, ter inzage te liggen. Het betekent dat de mogelijkheden van om ook in de toekomst tot een goede en evenwichtige exploitatie van haar panden te komen, ongerechtvaardigd worden beperkt. Ongerechtvaardigd, omdat een andere eigenaar in het gebied wel alle ruimte krijgt om iedere functie te realiseren die voor de exploitatie van zijn gronden nu of in de toekomst noodzakelijk wordt geacht, terwijl de mogelijkheden die voorheen voor wel aanwezig waren, worden weggenomen. Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom die mogelijkheden voor worden beperkt. Op grond van het voorgaande concluderen cliënten dat bij de totstandkoming van het bestemmingsplan niet voldaan wordt aan de eisen van de Wro, dat de belangen van cliënten door de vaststelling van het bestemmingsplan onevenredig worden getroffen en dat het bestemmingsplan om die redenen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zij verzoeken het bestemmingsplan te wijzigen alvorens tot vaststelling te komen. Mevrouw geeft aan dat er overleg is geweest, maar dat men niet tot een bevredigende oplossing is gekomen.

De voorzitter vraagt of mevrouw na de datum van indiening van de zienswijze nog mondeling overleg gehad heeft met de gemeente.

Mevrouw \_ antwoordt ontkennend, afgezien van het verzoek om informatie.

Mevrouw vraagt op welke anterieure overeenkomst mevrouw doelt.

Mevrouw begrijpt dat er een overeenkomst is gesloten met degene die op dit moment bezig is met de realisatie van de nieuwe opstallen. Zij neemt aan dat er een anterieure overeenkomst is, want anders zou er een exploitatieplan ter inzage hebben gelegen en dat heeft zij niet aangetroffen. Als er geen anterieure overeenkomst is, dan is er in ieder geval strijd met de Wro en dan kan men helemaal niet tot vaststelling van het bestemmingsplan overgaan. Zij heeft begrepen dat er een overeenkomst opgemaakt is met degene die bezig is met het realiseren van de nieuwe opstallen waarbij gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen.

De heer vraagt aan het college wat het standpunt is ten aanzien van de parkeerplaatsen en de anterieure overeenkomst.

Mevrouw heeft wel over de anterieure overeenkomst contact gehad. Vandaag heeft zij schriftelijk bericht per e-mail ontvangen dat zij deze niet ontvangt.

De heer Kees Kools, accountmanager bedrijven van de gemeente Roosendaal, deelt mede dat de gemeente zich op het standpunt stelt, en dat heeft men ook in de weerlegging van de eerdere zienswijzen vastgelegd, dat men een stedenbouwkundige opzet waarvoor hier gekozen is, prefereert omdat dit de mogelijkheid biedt om zo efficiënt mogelijk met het ruimtegebruik om te gaan en om de parkeerplaatsen die er liggen, zo efficiënt mogelijk te benutten. De partij die haar zienswijze heeft ingediend en op dat moment heeft toegelicht, richt zich met name op het feit dat men die parkeerplaatsen voor zichzelf heeft aangelegd. Als die toegerekend worden aan toekomstige uitbreidingen, dan beperkt dat de directe uitbreidingsmogelijkheid. Daar is intern overleg over geweest en er is gesteld dat daar een grond van waarheid in zit. Men wil deze discussie niet op de spits drijven en men stelt daarom voor om in het bestemmingsplan een kleine, maar niet onbelangrijke toevoeging te doen, namelijk dat elke eigenaar op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte dient te voorzien. Dat betekent in de praktijk dat de ontwikkelaar en dat is onderdeel van de anterieure overeenkomst, extra parkeerplaatsen aan moet leggen om te voldoen aan de door de ontwikkelaar te realiseren vierkante meters. Het college wordt voorgesteld om die aanpassing in het bestemmingsplan te honoreren.

Mevrouw meent dat dit prachtig is voor cliënt. Zij vraagt of dit ook gevolgen heeft voor de andere mogelijkheden waarover gesproken is. In de zienswijze is een berekening opgenomen van 3000 m<sup>2</sup>. Zij vraagt of voor het grote gedeelte van de andere functies, zoals voor horeca en dergelijke (men ziet steeds meer dat er in deze locaties horeca wordt gerealiseerd) er ook meer ruimte komt en deze niet wordt weggegeven in de anterieure overeenkomst, maar dat diezelfde ruimte ook nog steeds voor beschikbaar blijft.

De heer Kees Kools heeft in een e-mailbericht aan de indiener van de zienswijze aangegeven dat er wat de gemeente betreft, wel degelijk ruimte zit voor andere functies dan voor de huidige functies.

Mevrouw spreekt over een aanzienlijke beperking. Het gaat over een situatie van 3000 m<sup>2</sup> nu en men praat dan over 500 of 1500 m<sup>2</sup> die overblijven, dus men heeft het over kleine mogelijkheden om uit te breiden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

De heer René Kools merkt op dat in de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan de mogelijkheden zijn beschreven. In het huidige, nu nog geldende bestemmingsplan Majoppeveld is een soortgelijke bestemming opgenomen, zij het dat de functionele mogelijkheden voor de branchering aanzienlijk beperkter zijn dan in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan het

geval is. Het gebied wordt in zijn totaliteit beschouwd en er wordt voor de hele bestemming, te weten bedrijventerrein I met de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein, boulevard en grootschalige detailhandel, een totaalregeling gegeven, waarbij het moet gaan om een totaal bruto vloeroppervlak van ten hoogste 40.000 m<sup>2</sup>. Dat geldt voor het gehele gebied en dat zijn de terreinen van de ontwikkelaar ten behoeve waarvan het bestemmingsplan is opgesteld en voor het terrein waar is gesitueerd. Op deze 40.000 m<sup>2</sup> mag een woonboulevard worden opgericht met de daarbij genoemde branches volgens artikel 3 van de bestemmingsregels. Er kan grootschalige detailhandel plaatsvinden, maar daar bestaat een aantal beperkingen op, zoals minimaal 1500 m<sup>2</sup> per vestiging minimaal en een maximum bruto vloeroppervlak van grootschalige detailhandelsvestiging van maximaal 6500 m<sup>2</sup>. Er gelden weliswaar geen branchebeperkingen, maar food artikelen zijn niet toegestaan. Voordat tot vestiging mag worden overgegaan, zal uit een DPO moeten blijken dat de betreffende branche op die plek verantwoord kan worden gevestigd, zonder nadelige gevolgen voor binnenstedelijke en buurtgebonden winkelconcentratiegebieden. Vervolgens worden horecabedrijven in een bepaalde categorie toegestaan tot een maximum van 2100 m<sup>2</sup>. Dat is binnen de totale bestemming bedrijventerrein I en vervolgens mag er nog een sportvoorziening worden gevestigd. Er is een fitnessschool die zich op die plek wil vestigen en de gemeente vindt dit een geschikte locatie voor een van die functies. Die komt inderdaad op het terrein van de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan voorziet in een regeling waarbij het totaal moet worden beschouwd.

De voorzitter begrijpt dat dit antwoord niet in de richting komt van mevrouw in de zin van beperking van bestemmingsmogelijkheden.

Mevrouw merkt op dat de vertegenwoordiger van de gemeente het verhaal begint met het noemen van de ontwikkelaar ten behoeve van wie het bestemmingsplan is opgesteld. Dat is precies het probleem. In de anterieure overeenkomst waar geen inzage in wordt verleend, wordt het grootste gedeelte van de nieuwe mogelijkheden door de gemeente daadwerkelijk weggegeven aan iemand anders. Als je het vergelijkt met het oude bestemmingsplan waar inderdaad een aantal andere branches in zit, blijft er minder ruimte over voor dan zij op dit moment heeft.

De voorzitter stelt vast dat mevrouw suggereert dat door het feit dat er een overeenkomst met een ander zou zijn, de bestemmingen die voor het gebied van cliënt van mevrouw zijn geregeld in dit ontwerp, onvoldoende zouden zijn.

Mevrouw stelt vast dat er te weinig overblijft.

De voorzitter deelt mede dat de inbreng van mevrouw wordt meegenomen in de afwikkeling van de zienswijze.

De heer René Kools meldt dat het huidige bestemmingsplan Majoppeveld een soortgelijke bestemming legt op het gehele gebied van de woonboulevard met een wijzigingsbevoegdheid in noordelijke richting. Het gaat om precies dezelfde regeling, alleen daar zijn de branches wat beperkter ten opzichte van wat nu aan de orde is. Voor de rest is het dezelfde regeling.

De heer Vergouwen meldt dat de verdere procedure er als volgt uitziet. Er is een vrij strakke planning. Het is de bedoeling dat de gemeenteraad dit bestemmingsplan gaat vaststellen op 7 oktober 2010. Daaraan voorafgaand vindt er een vergadering plaats van de commissie Ruimte op 23 september 2010. Van tevoren worden de ontwerpraadsstukken thuisgestuurd, zodat men kan kennis nemen van het standpunt van het college. Beide vergaderingen kunnen bijgewoond worden, maar dan is er geen mogelijkheid meer om gebruik te maken van het spreekrecht. Als de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit, dan krijgt men de definitieve raadsstukken thuisgestuurd.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn of haar aanwezigheid en sluit de vergadering om 19.30 uur.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,



mr. J.P.C.J.M. Vergouwen

De voorzitter,

  
ir. F. Henken