



0027854

**AANGETEKEND + HANDTEKENING
RETOUR**

Gemeente Roosendaal
T.a.v. College van B&W
Postbus 5000
4700 KA ROOSENDAAL

Onze ref. :
Inzake :

Roosendaal, 6 augustus 2010

ALSMEDE PER TELEFAX: 0165-579 338

Geacht College,

Clïënte,

gevestigd te , heeft kennis genomen van de publicatie op de gemeentelijke website met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Majoppeveld locatie Oostpoort' dat met Ingang van maandag 28 juni 2010 voor een termijn van 6 weken ter Inzage is gelegd. Clïënte wenst middels deze zienswijze gebruik te maken van de mogelijkheid te reageren op het ontwerpbestemmingsplan 'Majoppeveld locatie Oostpoort'.

Blijkens de publicatie biedt het bestemmingsplan de juridisch-planologische mogelijkheid om te komen tot uitbouw van de woonboulevard naar een retailpark. Op de bestaande woonboulevard is op dit moment alleen de vestiging mogelijk van winkels in meubelen, woninginrichtingsartikelen en bouwmarkten. Met het nieuwe bestemmingsplan zal - onder voorwaarden - de mogelijkheid worden geboden grootschalige detailhandelsvoorzieningen te realiseren. In het concept retailpark wordt daarnaast ook voorzien in de vestiging van horeca, alsmede van een sportschool. Omdat op basis van het thans vigerende bestemmingsplan de voorgenomen functies niet of niet geheel kunnen worden gerealiseerd, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Op 18 maart 2010 maakte clïënte reeds van haar recht op inspraak gebruik door middels een inspraakreactie haar bezwaren kenbaar te maken. Deze bezwaren zijn goeddeels ongewijzigd gebleven nu aan geen van de bezwaren van clïënte tegemoet is gekomen in het ontwerpbestemmingsplan. In aanvulling op de inspraakreactie d.d. 18 maart 2010 wordt in deze zienswijze door clïënte verzocht de grenzen van het plangebied zodanig op te rekken dat ook op haar perceel de mogelijkheden ruimer worden om tot een passende invulling te komen.

Cliënte is een vastgoedonderneming en is sinds 1992 eigenaar van het registergoed , dat op geringe afstand van het plangebied is gevestigd. Het betreft een gebouw van circa 2150 m2 met een eigen terrein van in totaal 5450 m2. Met 100 eigen parkeerplaatsen is de parkeervoorziening uitstekend geregeld. Op grond van het huidige bestemmingsplan rust op het perceel van cliënte de bestemming Bedrijventerrein 2 (BT-2) met de aanduiding milieucategorieën 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan, terwijl daarnaast detailhandel in auto's, boten en caravans is toegelaten (ab).

Het registergoed van cliënte is in het verleden aan diverse partijen verhuurd geweest, maar een belangrijk deel van het pand heeft in de periode 1998 t/m 2007 leeg gestaan. Van 1 oktober 2005 tot 1 mei 2007 was op het registergoed van cliënte een autosupermarkt gevestigd. Sindsdien staat het pand weer leeg. Het pand is op dit moment echter wel instapklaar en direct te gebruiken voor diverse bestemmingen. De ontsluiting en aan- en afvoer van goederen en personen is gewaarborgd via een goede ontsluiting naar de openbare weg en er is – zoals reeds opgemerkt – een royale parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar.

Gelet op de onwenselijkheid van leegstand en inspannend op de behoefte aan een revitalisering van de omgeving waar het perceel en de opstallen van cliënte gelegen zijn, heeft cliënte in het (recente) verleden in overleg met uw College middels diverse initiatieven getracht om te komen tot een andere, zinvolle invulling van de beschikbare (bedrijfs)ruimte, te weten als keukencentrum, tuincentrum of retailer in wit- en bruingoed. Op 22 juni 2008 heeft cliënte het initiatief genomen voor de vestiging van een supermarkt op haar locatie. Cliënte heeft helaas steeds moeten constateren dat uw College afwijzend staat ten opzichte van welk initiatief dan ook. Kennelijk wordt leegstand verkozen boven een verruiming en verrijking van het winkelaanbod in Roosendaal.

Kort en goed hebben de gesprekken tussen cliënte en uw ambtelijke dienst ondanks alle inspanningen van cliënte niets opgeleverd. Uw College heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat in het betrokken gebied (zowel het perceel van mijn cliënte als de percelen in het gebied Oostpoort) geen detailhandelsactiviteiten zijn toegelaten anders dan op het gebied van woninginrichtingartikelen/meubelboulevard en enkele uitgezonderde categorieën.

Het huidige bestemmingsplan "Majoppeveld" is op 20 december 2007 door de gemeenteraad vastgesteld en pas op 20 mei 2009 onherroepelijk geworden. De ontwikkeling van het Retailpark Roosendaal past qua branchering gedeeltelijk binnen de voorschriften van het huidige bestemmingsplan, maar voor een deel ook niet. Uit een publicatie in de Roosendaalse Bode van 14 oktober 2009, wordt duidelijk dat een onderneming op het gebied van 'outdoor travelling' op het

retailpark zal worden gevestigd, evenals electrowarenhuis BCC. Dit is detailhandel die thans in het betrokken gebied niet is toegestaan.

Clïente neemt thans kennis van het voorontwerp van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Oostpoort. Clïente stelt vast dat dit nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheden verruimt om retailzaken te vestigen op de Woonboulevard Oostpoort die geen, althans geen directe verwantschap vertonen met het thema wonen. Clïente heeft zich hierover ontzettend verbaasd omdat aan haar initiatieven nooit enige medewerking is verleend. Van een consistente planologische koers in het gebied Oostpoort en aangrenzende gebieden is dan ook geen sprake. Waar clïente zelf reeds jaren tevergeefs om vraagt, kan kennelijk in een handomdraai worden gerealiseerd op nog geen steenworp afstand van het perceel van clïente.

In onderhavige geval acht clïente het onaanvaardbaar dat haar belangen op geen enkele wijze zijn meegewogen in het voornemen de mogelijkheden op de Woonboulevard Oostpoort aanzienlijk te verruimen, terwijl op een steenworp afstand alles bij het oude blijft en het perceel van clïente per saldo dus alleen maar onaantrekkelijker wordt. Het is om die reden dat clïente een klemmend beroep op u doet om de grenzen van het plangebied aan de oostzijde zodanig te verruimen dat ook het perceel van clïente daaronder valt, zodat clïente dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden heeft als de percelen die (al) wel in het plangebied liggen.

Een ander bezwaar van clïente is dat de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied Oostpoort strijdig is met het door uw College vrij recent nog vastgestelde detailhandelsbeleid, in het bijzonder ten aanzien van perifere en grootschalige detailhandel binnen het gebied Oostpoort.

De Beleidsnota Perifere Detailhandel 2002 neemt als uitgangspunt dat Oostpoort uitgebouwd dient te worden als volwaardig themacentrum wonen met een uitbreidingsmogelijkheid van circa 10.000 m² wvo. Oostpoort zou daarmee de woonconcentratie worden in het westelijk deel van West-Brabant met een aanbod dat geheel is opgebouwd rond het thema wonen (meubelen, woninginrichting, bouwmarkten, één tuincentrum,...).

Het Economisch Actieplan 2005-2009 geeft voor Oostpoort als omschrijving: Modernisering van de Woonboulevard Oostpoort tot een volwaardig woonthemacentrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches. Daarmee heeft de gemeente willen inspelen op een al langer zichtbare trend waarbij grootschalige winkelformules die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in een binnenstad of ander winkelgebied passen, zich bij voorkeur perifeer vestigen. Kennelijk noopte dat tot andere keuzes, meer

specifiek een versoepelde houding ten aanzien van het oorspronkelijke woonconcept in het gebied Oostpoort.

In deel 2 van de Detailhandelsnota ("Visie, beleid en uitvoering") van de gemeente Roosendaal d.d. 19 december 2007 wordt een driedeling in het grootschalig aanbod gesignaleerd. Het betreft dan branches die zonder meer op een perifere locatie thuishoren (auto's, verlichting, babywoonwarenhuis,...), branches die weliswaar een proces van schaalvergroting doormaken, doch zeer sterk recreatief bezocht worden (bruin- en witgoed, sport en spel, huishoudelijke artikelen,...), die het best tot hun recht komen in de binnenstad maar steeds vaker ook in de periferie te vinden zijn en tot slot supermarkten, die juist zeer sterk samenhangen met de opbouw van een gezonde voorzieningenstructuur op buurt- en wijkniveau.

Tot de tweede groep behoort ook de aan het Oostplein 17 gedachte BCC-vestiging, een electrowarenhuis in bruin- en witgoed, en een outdoorwinkel. In de detailhandelsnota wordt echter een beleidskeuze gemaakt die met name een BCC-vestiging, maar wellicht ook een outdoorwinkel, bepaald niet evident maakt.

De locatie Oostpoort geldt als hoofdcluster voor het thema wonen met een lokale en regionale uitstraling en overeenkomstig verzorgingsgebied. Binnen het thema passen, zo staat in de detailhandelsnota, in ieder geval de branches woninginrichting, keukens, sanitair en doe-het-zelf. Ook de branches babywoonwarenhuis en verlichting worden genoemd als goede aanvulling op het thema. Multimedia (c.q. bruin- en witgoed) past in principe goed bij het thema wonen. Tegen de achtergrond van de gewenste versterking van de binnenstad (die eveneens in de detailhandelsnota wordt uitgewerkt) en de daarvoor concreet beschikbare locaties (lees: leegstand), ligt de voorkeur bij het versterken van de branche in de binnenstad. Pas als blijkt dat deze optie (ruimtelijk) onhaalbaar is, komt Oostpoort in beeld. Aldus de detailhandelsnota.

Het is om deze reden dat op de locatie Oostpoort uitdrukkelijk wordt ingezet op een versterking van het thema wonen in de werkelijke betekenis van het woord en ervoor gekozen is om nevenassortimenten buiten de wooninrichtingsbranche tegen te gaan. Er is derhalve uitdrukkelijk een beleidskeuze gemaakt om de handel in bruin- en witgoed, outdoorartikelen en wat dies meer zij in beginsel in de binnenstad en juist niet in de periferie te situeren, behalve waar dat aantoonbaar onhaalbaar is. In de samenvatting van beleidspunten met betrekking tot de perifere en grootschalige detailhandel wordt dat nog eens kernachtig samengevat: *"Geen brancheverbreiding op Oostpoort toestaan voor de branches dagelijkse artikelen, sport en spel, bruin- en witgoed en andere recreatieve branches. De eerste prioriteit hiervoor ligt in de binnenstad, zoals aangeduid in de detailhandelsnota."*

Cliënte stelt vast dat het ontwerpbestemmingsplan de deur voor woningbranchevreemde retailers in beginsel volledig opent. Immers, dit bestemmingsplan bevat geen enkele belemmering meer, behoudens dat de totale omvang van alle grootschalige detailhandelszaken op het retailpark niet meer mag bedragen dan 6.500 m². Branchebeperkingen zijn er niet meer. De enige echte inhoudelijke toets die nog plaatsvindt, is het verplicht gestelde distributieplanologisch onderzoek. Daaruit mag niet blijken dat vestiging op het retailpark leidt tot ongewenste gevolgen voor de winkelvestigingen in dezelfde branche in de eigenlijke winkelgebieden (met name de binnenstad). Niet valt in te zien waarom dit niet ook zou kunnen gelden voor de gebieden in de omgeving van Oostpoort, in het bijzonder voor het perceel van cliënte. Anders gezegd, waarom kan wat voor Oostpoort gaat gelden niet ook gaan gelden voor het gebied daar vlak naast, waar zich ook bedrijven bevinden?

Cliënte merkt op dat de in het ontwerpbestemmingsplan voorziene situatie een heel andere is dan die waarover de detailhandelsnota spreekt. De detailhandelsnota stelde een ruimtelijke eis, namelijk dat vestiging op Oostpoort pas tot de mogelijkheden behoort indien vestiging in de binnenstad ruimtelijk onhaalbaar is. Het voorontwerp-bestemmingsplan kent een mildere eis: geen nadelige gevolgen voor de winkelvestigingen in de eigenlijke winkelgebieden. Per saldo is vestiging op Oostpoort dus altijd mogelijk indien daar ruimte beschikbaar is en middels een distributie-planologisch onderzoek summierlijk is aangetoond dat gelijksoortig winkelaanbod in de binnenstad er geen nadelige gevolgen van ondervindt. De eis van ruimtelijke onhaalbaarheid van vestiging in de binnenstad is daarmee definitief van de baan.

Bij de ter inzage gelegde stukken zat ook een distributieplanologisch onderzoek (dpo). Na bestudering daarvan stelt cliënte vast dat het hier slechts om een formaliteit gaat en eenvoudig naar het gewenste resultaat (vestiging op Oostpoort) toe geschreven kan worden. Het betreffende dpo heeft betrekking op een BCC-vestiging. Op geen enkele wijze is onderzocht of aangetoond dat een vestiging van BCC in de binnenstad (ruimtelijk) onhaalbaar is en vestiging op de locatie Oostpoort derhalve noodzakelijk. Kort samengevat wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het aanbod in bruin- en witgoed gewenst is mits bestaande zaken er geen noemenswaardige hinder van ondervinden, behoudens de normale concurrentie die een nieuwe speler op de markt altijd tot gevolg heeft. Bovendien wordt vestiging op Oostpoort als een aanwinst omschreven.

Conclusie

Cliënte is op zichzelf niet tegen verruiming van brancheringmogelijkheden, maar wel wanneer dat slechts op de locatie Oostpoort gebeurt en in het aangrenzende gebied, waaronder de locatie van cliënte valt, niet. Te meer als dat ook nog eens in

strijd is met het nog zeer recente detailhandelsbeleid van de gemeente Roosendaal. Cliënte constateert dat haar locatie, die op zichzelf al beperkte mogelijkheden had, er door een verruiming van de mogelijkheden in het aangrenzende gebied Oostpoort, alleen maar onaantrekkelijker op wordt. Vanzelfsprekend is cliënte daar op tegen. Cliënte verzoekt dan ook de grenzen van het plangebied aan de oostzijde zodanig op te verruimen dat ook de naastgelegen percelen, waaronder dat van cliënte daar deel van gaan uitmaken en dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden krijgen als de percelen die (al) binnen het plangebied vallen.

Cliënte stelt vast dat haar belangen, ondanks diverse eigen Initiatieven in het verleden, niet zijn betrokken in de ontwikkelingen in en om Oostpoort. Gelet op de concreetheid van de voorstellen van cliënte had dat hoe dan ook voor de hand gelegen. Cliënte voelt zich op punten die voor haar eigen perceel aan de Rucphensebaan 23 en voor Oostpoort volstrekt gelijk zijn, toch ongelijk behandeld. Wat de reden van die ongelijke behandeling is, blijft onduidelijk. Een deugdelijke motivering of onderbouwing van die ongelijke behandeling ontbreekt vooralsnog volledig.

In dit kader blijft cliënte onverkort van mening, dat er naar haar mening (geen steekhoudende) bezwaren zijn tegen vestiging van een supermarkt in zijn bedrijfspand waartoe de bestemming, althans de mogelijkheid tot gebruik van het bedrijfspand als supermarkt, in het nieuwe bestemmingsplan dient te worden gewijzigd c.q. aangepast. Cliënte verwijst in dit verband naar de bespreking die op 8 juli 2008 heeft plaatsgevonden tussen _____ van uw gemeente, _____ van _____ en _____ van _____ die namens cliënte de bespreking heeft bijgewoond over de relocatie van de supermarktvestiging van Dirk van den Broek aan de Laan van Henegouwen naar het bedrijfspand van mijn cliënte.

Dit verzoek wordt mede ingegeven door het feit dat het registergoed van mijn cliënte in het verleden aan diverse partijen is verhuurd, maar een belangrijk deel van het pand heeft jarenlang leeg gestaan (in de periode 1998 tot en met 2005). Op 1 oktober 2005 tot 1 mei 2007 is in haar bedrijfspand een autosupermarkt gevestigd geweest. Vanaf dat moment staat het pand weer leeg.

Het College heeft zich naar aanleiding van deze bespreking op het standpunt gesteld, dat geen detailhandelsactiviteiten zijn toegelaten anders dan op het gebied van woninginrichtingartikelen/meubelboulevard en enkele uitgezonderde categorieën. Naar het oordeel van mijn cliënte is het College dienaangaande echter niet consequent geweest. Immers, elders aan de Rucphensebaan is sinds 2004/2005 het tuincentrum GroenRijk gevestigd en dit bedrijf heeft in de loop der jaren detailhandelsactiviteiten uitgeoefend, waarbij naast tuinartikelen ook speelgoedartikelen worden/werden verkocht hetgeen tot heden het geval is.

Cliënte ziet dus niet in waarom de supermarkt die elders in Roosendaal (buiten het kernwinkelapparaat) is gevestigd, zich niet op de huidige locatie van mijn cliënte zou kunnen vestigen. Bovendien is de verkeerssituatie ter plaatse van de Beethovenlaan aanzienlijk verbeterd in de richting van de Rucphensebaan terwijl inmiddels eveneens een ontsluiting is gerealiseerd van de Rucphensebaan richting Landerij richting de Meeten 2.

Cliënte verzoekt u mitsdien om af te zien van de beoogde brancheverruiming, wanneer die niet ook voor de percelen vlak naast het plangebied gaan gelden. Anders gezegd, cliënte verzoekt de grenzen van het plangebied aan de oostzijde te verruimen zodat ook het perceel van cliënte de ontwikkelingsmogelijkheden van Oostpoort krijgt.

Voorts verzoekt cliënte de bestemming zodanig te wijzigen, dat in het bedrijfspannend van mijn cliënte eveneens detailhandelsactiviteiten op het gebied van food kunnen worden gevestigd alles onder dusdanige beperkingen en voorschriften als de Raad redelijk mocht achten, althans de bestemming en gebruiksmogelijkheden van het perceel van mijn cliënte zodanig te wijzigen dat aan haar belangen volledig tegemoet wordt gekomen.

Tot slot merk ik nog op dat cliënte graag in de gelegenheid gesteld wil worden om haar zienswijze te zijner tijd mondeling toe te lichten en/of verder aan te vullen.

Hoogachtend,