



0027853

cc Griffie

**AANGETEKEND MET**  
**HANDTEKENING RETOUR**

Tevens per telefax: (0165) 579 338  
Gemeenteraad Roosendaal  
Postbus 5000  
4700 KA ROOSENDAAL

Datum: 6 augustus 2010  
Onderwerp:  
Kenmerk:  
Betreft: Zienswijze bestemmingsplan "Majoppeveld locatie Oostpoort"

Geachte gemeenteraad,

Door deze en derhalve tijdig, dien ik namens cliënten,  
gevestigd aan de te  
en , gevestigd aan de  
te een zienswijze  
in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Majoppeveld locatie Oost-  
poort", dat vanaf 28 juni 2010 gedurende zes weken ter inzage ligt.

**Belanghebbende**

Cliënten zijn belanghebbenden ten aanzien van het besluit. Cliënten zijn werkzaam in dezelfde branche (elektronica, bruin- en witgoed) als BCC. Daarbij hebben zij dezelfde klantenkring (consumenten) en hebben zij hetzelfde verzorgingsgebied (Roosendaal). heeft namelijk een vestiging aan de te Roosendaal. heeft eveneens een vestiging in Roosendaal aan de

Door het ontwerpbestemmingsplan, dat voorziet in een bestemming voor GDV ten behoeve van BCC, worden cliënten rechtstreeks in hun economisch belang geraakt.

**Provinciaal beleid**

Volgens provinciaal beleid, als vastgelegd in de beleidsbrief 'Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen' op pagina 16, is grootschalige detailhandel van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Uit een regionaal afgestemde onderbouwing (Regionale Detailhandelsstructuurvisie) moet blijken dat er ruimtelijke en distributieplanningologische mogelijkheden zijn voor geconcentreerde vestiging van

grootschalige detailhandel binnen een stedelijke regio. Als er ruimte is, dan dient de GDV bij voorkeur direct aansluitend aan een binnenstedelijk winkelconcentratiegebied gesitueerd te worden. Pas als dit niet mogelijk blijkt, dient gezocht te worden binnen of direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied, op multimodaal (trein, bus, fiets en auto) ontsloten knooppunten.

De locatie Oostpoort is niet direct aansluitend aan het binnenstedelijk gebied. Evenmin is de locatie Oostpoort op een multimodaal ontsloten knooppunt gelegen. De locatie is niet of nauwelijks bereikbaar per openbaar vervoer. Oostplein ligt op circa 2,7 kilometer (30 minuten lopen) van het Centraal Station van Roosendaal. Ook de busverbinding is verre van optimaal. Volgens pagina 36 van de toelichting bij het bestemmingsplan komt lijn 12 ieder uur langs Oostpoort. Dit kan in alle redelijkheid geen behoorlijke ontsluiting worden genoemd.

#### **Gemeentelijk beleid**

Pagina 19 en 41 van het eindrapport detailhandelsnota van uw gemeente, stellen dat vestiging van grootschalige detailhandel primair in de binnenstad moet. Vestiging op de locatie Oostpoort kan pas als inpassing in de binnenstad ruimtelijk bezien niet mogelijk of haalbaar is.

BCC hoort zich dus te vestigen in de binnenstad van Roosendaal. In een vergelijkbare zaak heeft de Raad van State uitgemaakt dat "Media Markt geen bedrijf betreft, 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 detailhandelbedrijven in bruin- en witgoed en computerartikelen veelvuldig zijn gevestigd in woongebieden en winkelcentra." (ABRvS 15 februari 2006, *LJN* AV1761, r.o. 2.3)

In die zaak betrof het een verzoek om bouwvergunning en vrijstelling voor de vestiging van een Mediamarkt met een oppervlakte van maar liefst 3.666 m<sup>2</sup>. Dat is meer dan twee keer zo groot als het filiaal dat BCC aan het Oostplein wil realiseren. De Raad van State stelt in deze uitspraak vast dat er geen sprake is van detailhandel in volumineuze goederen. Detailhandelbedrijven in bruin- en witgoed en computerartikelen zijn immers veelvuldig gevestigd in woongebieden en winkelcentra en Media Markt is geen bedrijf dat niet past in een winkel-

centrum of woongebied. BCC bevindt zich in exact dezelfde branche als Media Markt, te weten die van bruin- en witgoed en elektronica. Ook BCC moet zich dus gewoon in de binnenstad kunnen vestigen, nu het niet gaat om volumineuze goederen en aangezien dit soort bedrijven zich veelvuldig in de binnenstad vestigen.

./ BCC hóórt niet alleen in de binnenstad, BCC kán zich ook feitelijk in de binnenstad vestigen. Er is cliënten op dit moment in ieder geval één geschikt en vrijstaand pand bekend in Roosendaal. Het pand aan de Markt 39 te Roosendaal heeft circa 1.150 m<sup>2</sup> vloeroppervlak en is per 1 mei 2010 te huur als winkelruimte (bijlage 1). De stelling van BCC en het college van B&W – in de ontheffingenprocedure ex art. 3.23 Wro – dat er geen geschikte grote panden zouden zijn in de binnenstad van Roosendaal, gaat te makkelijk voorbij aan het uitgangspunt van uw eigen gemeentelijk beleid; ook GDV hoort primair in de binnenstad.

Het bestemmingsplan “Majoppeveld locatie Oostpoort” maakt groot-schalige detailhandel in alle branches mogelijk in de periferie, terwijl detailhandel juist in het centrum thuis hoort. Alleen met voldoende gevarieerd en nieuw aanbod van detailhandel in het centrum, blijft het stadshart levendig. Nu staat er echter een groot pand op de Markt leeg, terwijl een meubelboulevard aan de rand van de stad wordt opgevuld met oneigenlijke detailhandel.

Primair is het huidige ontwerpbestemmingsplan dus in strijd met het provinciaal en gemeentelijk beleid inzake grootschalige detailhandel.

#### **Distributieve ruimte**

Op dit moment loopt er nog een beroepsprocedure voor de rechtbank Breda (nummer 10/1863 WRO) ter zake van een ontheffing ex art. 3.23 Wro voor de vestiging van BCC op de locatie Oostpoort. Die ontheffing ziet op een oppervlakte van maximaal 1.500 m<sup>2</sup> detailhandel in multimedia, bruin- en witgoed. Nu dit minder dan 1.500 m<sup>2</sup> is, betreft het een PDV-vestiging (Perifere DetailhandelsVestiging).

In het ontwerpbestemmingsplan “Majoppeveld locatie Oostpoort” wordt voorgenomen om de vestiging van BCC onder GDV te scharen. Op pagina 62 van de toelichting op het bestemmingsplan staat dat op dit moment sprake is van vestiging van twee grootschalige de-

tailhandelsbranches, zijnde outdoor en wit-/bruingoedzaak. Met die laatste branche wordt BCC bedoeld. GDV (Grootschalige Detailhandels Vestiging) is een vestiging met een minimum van 1.500 m<sup>2</sup> (zie ook de definitie van artikel 1.35 van de voorschriften). Slechts voor de gezamenlijke, totale GDV geldt een maximum van 6.500 m<sup>2</sup>.

Uit het distributie-planologisch onderzoek (dpo) van BRO d.d. 4 juni 2009, blijkt dat er ruimte is voor ten hoogste 1.850 m<sup>2</sup> wvo in de bruin- en witgoedbranche. Met de huidige bestemming, waarbij slechts een totaal maximum geldt van 6.500 m<sup>2</sup>, is onvoldoende gewaarborgd dat de vestiging van BCC binnen de beschikbare distributieve ruimte blijft. Dit leidt tot de conclusie dat het huidige ontwerpbestemmingsplan duurzame ontwrichting van het bestaande voorzieningenniveau tot gevolg kan hebben.

Subsidiair dient er dus een strikte limiet te worden gesteld aan het winkelvloeroppervlak van de BCC-vestiging op de locatie Oostpoort in de voorschriften van het bestemmingsplan.

Overigens is het dpo inzake BCC onzorgvuldig voorbereid en is het onderzoek al te zeer verouderd. Het eindrapport dateert van 4 juni 2009 en is opgesteld in het kader van de art. 3.23 Wro-procedure. Naar dit verouderde onderzoek kan nu niet simpelweg in de bestemmingsplanprocedure worden verwezen.

#### **Oppervlakte GDV**

Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan is voorzien in "een gezamenlijke en totale brutovloeroppervlak van maximaal 6.500 m<sup>2</sup>" grootschalige detailhandel. Op dit moment is echter volgens de toelichting (pagina 62) vestiging van slechts twee grootschalige detailhandelsbranches aan de orde: wit-/bruingoed en outdoor & travel. Niet valt in te zien waarom het bestemmingsplan nu al voorziet in maar liefst 6.500 m<sup>2</sup> GDV. Door deze zeer ruime bestemming kunnen winkels in alle branches (m.u.v. food) zich immers vestigen op die locatie met een bvo van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

Ook valt uit de huidige formulering van art. 3.1 sub b onder 2 niet op te maken waar de limiet van 6.500 m<sup>2</sup> exact op ziet. Is dat voor het gehele bestemmingsplangebied "Majoppeveld locatie Oostpoort"? Of per bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein - 1' met de aanduiding 'spe-

cifieke vorm van bedrijventerrein - woonboulevard en grootschalige detailhandel'?

### **Binnenplanse ontheffing**

De huidige bepaling ter zake van GDV biedt onvoldoende rechtsbescherming voor belanghebbenden. Weliswaar wordt de vestiging van GDV in art. 3.1 sub b onder 2 afhankelijk gesteld van een dpo, maar hiertegen staat voor belanghebbenden geen met voldoende waarborgen omklede procedure open.

De vestiging van GDV is afhankelijk gesteld van een onderzoek naar de distributieve ruimte. Bij een dergelijke vorm van bestemming, waarbij nader onderzoek nodig is, dient het gebruik slechts mogelijk te worden gemaakt met een binnenplanse ontheffing. Op die wijze kunnen belanghebbenden namelijk de uitkomsten van het dpo – indien nodig – bestrijden bij het bestuursorgaan en de bestuursrechter.

Ingevolge het art. 3.1 sub b onder 2 zoals het nu luidt kan het dpo niet worden getoetst door derden. Er worden in de voorschriften in het geheel geen nadere eisen gesteld aan de inhoud, actualiteit en totstandkoming van het dpo. Reden te meer waarom een bestuursrechtelijke rechtsgang voor belanghebbenden noodzakelijk is.

Een binnenplanse ontheffing is tevens van belang om aan toekomstig beleid te kunnen toetsen. Zonder binnenplanse ontheffing kunnen er grootschalige detailhandelsvestigingen ontstaan die in strijd zijn met provinciaal en gemeentelijk beleid, terwijl daar niet aan kan worden getoetst. Middels een binnenplanse ontheffing wordt gewaarborgd dat de vestiging van GDV altijd in overeenstemming zal zijn met het actuele beleid.

Meer subsidiair is er dus met de huidige vorm van bestemming geen adequate rechtsbescherming voor belanghebbenden met betrekking tot de vestiging van BCC.

### **Verzoek**

Derhalve verzoek ik u primair het bestemmingsplan met inachtneming van deze zienswijze zodanig vast te stellen dat detailhandel in de bruin- en witgoedbranche niet mogelijk is op de locatie Oostpoort.

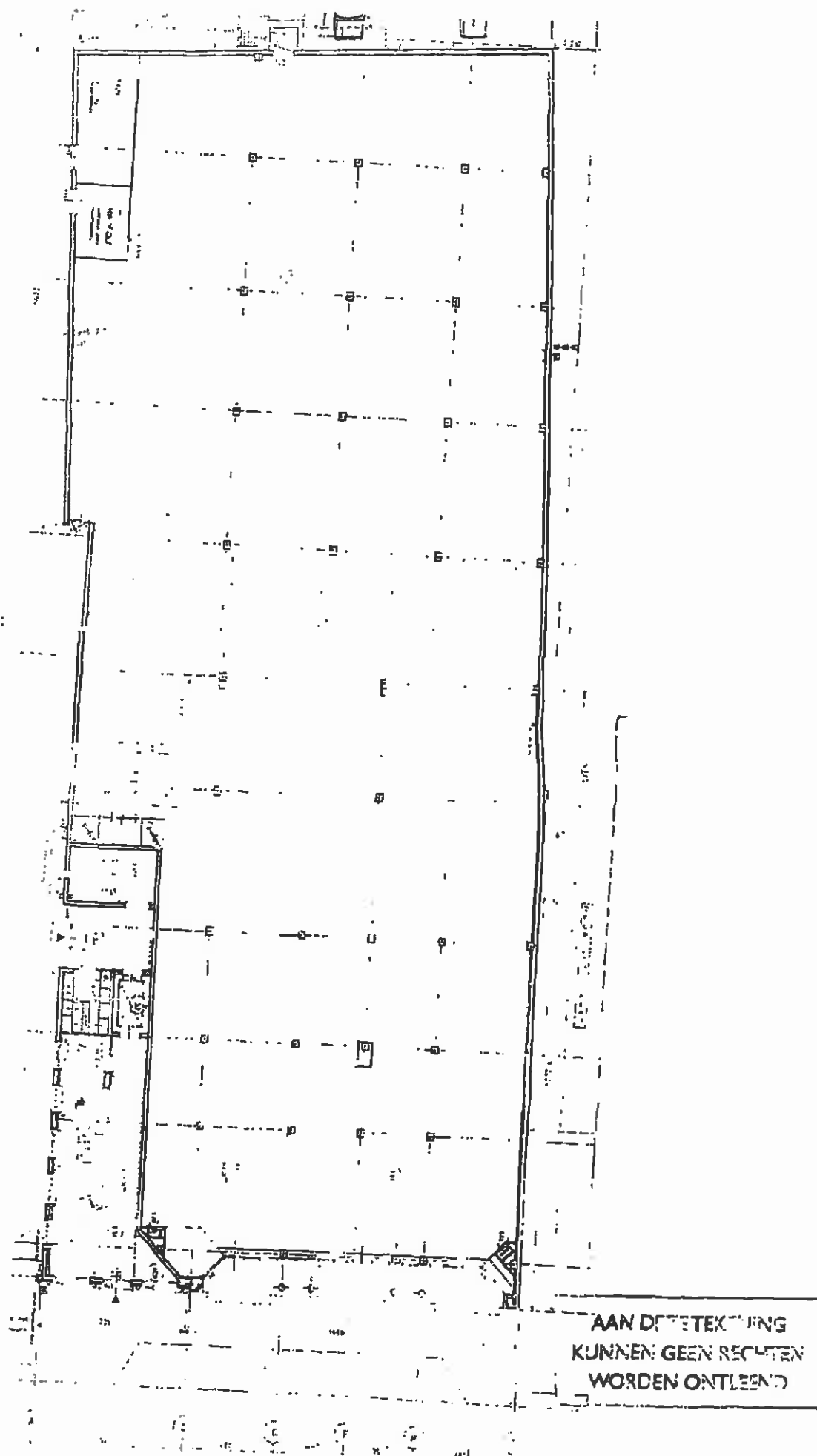
Subsidiar dient een maximum te worden gesteld aan het winkel-  
vloeroppervlak van de BCC-vestiging.

Meer subsidiair dient GDV slechts mogelijk te worden gemaakt met  
een binnenplanse ontheffing.

Hoogachtend,

# VRUJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE

|                              |                                                                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Object</b>                | <b>Markt 39 (4701 PB) Roosendaal</b><br><b>Circa 1.150 m² op de begane grond met een frontbreedte van 15 m.</b>               |
| <b>Huurprijs</b>             | € 110.000,- per jaar exclusief BTW.                                                                                           |
| <b>Servicekosten</b>         | Huurder dient zelf en voor eigen rekening zorg te dragen voor de noodzakelijke aansluitingen zoals gas, water en elektra.     |
| <b>Huurperiode</b>           | 10 jaar + 2 x 5 verlengingsjaren.                                                                                             |
| <b>Huurbetaling</b>          | Per kwartaal vooruit.                                                                                                         |
| <b>Huuringangsdatum</b>      | Per 1 mei 2010.                                                                                                               |
| <b>Opleveringsniveau</b>     | Casco staat, waarbij de pui, toiletten en pantry deel uitmaken van het gehuurde.                                              |
| <b>Huurprijsaanpassing</b>   | Ieder jaar op basis van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI) Alle Huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS (2000 = 100). |
| <b>Zekerheidstelling</b>     | Bankgarantie gelijk aan 3 maanden huur, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde BTW.                                   |
| <b>Contractvoorwaarden</b>   | Standaard ROZ (2003) huurovereenkomst winkelruimte, aangevuld met eigenaarvoorwaarden.                                        |
| <b>Voorbehoud verhuurder</b> | Goedkeuring                                                                                                                   |



AAN DE TEKSTING  
KUNNEN GEEN RECHTEN  
WORDEN ONTLEEND

