

Inspraak- en overlegrapport

**“Bestemmingsplan De Stok fase 2 en
2A”**

Inleiding

Er is een bestemmingsplan opgesteld voor de gronden waarop het factory outlet center Rosada is gesitueerd, alsmede voor de gronden ten zuiden van de Wouwbaan waar naast een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning met loods de afgelopen jaren een kantoor ten behoeve van de buisleidingenbeheerder, een tuincentrum, een volkstuinencomplex en een compensatiebos zijn gerealiseerd.

Deze gronden waren sinds de ontwikkeling van Rosada, dat in november 2006 zijn deuren voor het publiek opende, nog niet opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Met dit bestemmingsplan wordt nu voorzien in een afrondende juridisch-planologische regeling voor het gebied.

Het bestemmingsplan legt voor wat betreft Rosada alleen datgene vast, wat op basis van eerdere procedures mogelijk werd gemaakt. Het bestemmingsplan is daarmee te beschouwen als een consoliderend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Wel voorziet het bestemmingsplan nog in de mogelijkheid om een reclamezuil op Rosada op te richten.

Ook de gronden ten zuiden van de Wouwbaan zijn feitelijk reeds ingevuld. Deze invulling liep voor een belangrijk deel gelijk op met de realisering van het factory outlet center, omdat diverse functies naar deze nieuwe locatie verplaatst moesten worden in verband met de bouw van Rosada (zoals het tuincentrum, het volkstuinencomplex en de aanleg van een compensatiebos).

Met ingang van 26 oktober 2015 is het voorontwerpbestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' op grond van de Inpraakverordening 6 weken ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens toegezonden aan diverse overheidsinstanties en andere overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 10 november 2015 vond een inloop inspraakbijeenkomst plaats, waarbij gelegenheid werd geboden om het bestemmingsplan in te zien en desgewenst mondeling van gedachte te wisselen en een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn diverse (mondelinge en/of schriftelijke) inspraakreacties ingekomen, die alle betrekking hebben op de mogelijkheid tot het oprichten van een reclamezuil ten behoeve van Rosada.

Naar aanleiding van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn eveneens opmerkingen ingekomen. In bijgaande notitie zijn de ingediende reacties van een gemeentelijk antwoord voorzien, alsmede van een conclusie of de reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Provincie Noord Brabant

Allereerst merkt de provincie op dat de provinciale reactie zich richt op de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 per 15 juli 2015.

De provincie constateert, dat voor de invulling van het terrein van het factory outlet center in het verleden diverse omgevingsvergunningen zijn verleend. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van de bestaande vergunningen.

De provincie heeft opmerkingen ten aanzien van de plandelen die betrekking hebben op het gebied ten zuiden van de Wouwbaan. Daarbij is naar het oordeel van de provincie het plan niet geheel in overeenstemming met de Verordening ruimte.

De provincie constateert dat in het gebied ten zuiden van de Wouwbaan een woonbestemming, een bedrijfsbestemming en een recreatieve bestemming zijn geprojecteerd. Deze bestemmingen zijn ingevolge de Verordening geprojecteerd in 'gemengd landelijk gebied'.

Het ter plaatse nog geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen van 2001 legt op de betreffende gronden een andere bestemming dan thans wordt voorgesteld in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan. In de plantoelichting wordt weliswaar in diverse paragrafen een korte toelichting gegeven op de nieuwe ter plaatse gevestigde functies, maar er ontbreekt een verantwoording hoe deze functies zich verhouden tot het bepaalde in artikel 7 van de Verordening ruimte 2014 (vestiging, splitsing en uitbreiding) en of er in het verleden een planologische procedure is gevoerd voor het bestaan van deze functies.

Ook ontbreekt in het plan een onderbouwing van het vereiste van een kwaliteitsverbetering van het landschap ingevolge artikel 3.2 van de Verordening.

Niet-agrarische functies

Binnen de geprojecteerde bestemming 'Bedrijf-2' worden bedrijven toegelaten tot maximaal 3.1 en ook een tuincentrum. Ingevolge artikel 3.4.4 van de planregels zijn detailhandelsbedrijven mogelijk met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m². Gelet op het bepaalde in artikel 7.10, lid 1, sub a, d en g van de Verordening geldt een maximale kavelomvang van 5000 m² en is detailhandel gemaximeerd op 200 m². Ook is niet duidelijk waarom hier niet gekozen is voor een specifieke bestemming van het tuincentrum.

Woonbestemming

Binnen de woonbestemming is door middel van aanduidingen tevens detailhandel (tot ca. 85 m²) en een bedrijf in milieucategorie 2 (ca. 800 m²) toegestaan. De afsplitsing van het (voormalige) agrarisch bouwvlak is niet verantwoord. De provincie is van oordeel dat de toegelaten functies in de betreffende omvang niet passen binnen een woonbestemming.

Ecologische hoofdstructuur

Zowel het compensatiebos als de Engebeek met aangrenzende gronden zijn ingevolge de Verordening gelegen binnen de EHS. Het beleid in de EHS is onder meer gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de gebieden. Geconstateerd wordt dat binnen de bestemming 'Bos' middels een omgevingsvergunning de aanleg van wegen/paden/verhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m² afweegbaar gemaakt wordt. De provincie is van oordeel dat de geboden mogelijkheid niet afhankelijk mag zijn van de oppervlakte en dat de toelaatbaarheid van werken of werkzaamheden géén aantasting van de waarden tot gevolg mag hebben.

Hetzelfde is ook van toepassing op de bestemming 'Natuur'.

Verzocht wordt ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5.1 van de Verordening de artikel 4 en 6 van de planregels te herzien.

Ten aanzien van de bestemming 'Water' merkt de provincie op, dat deze bestemming zowel is gelegd op de Engebeek als op de watervoorziening aan de voorzijde op de grens van het factory outlet center. De Engebeek is ingevolge de Verordening gelegen binnen de EHS.

De in de planregels neergelegde algemene waterbestemming en de daarin geboden mogelijkheden zijn echter niet gericht op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden van de Engebeek. Om die reden geeft de provincie in overweging om de Engebeek te voorzien van een meer passende bestemming en een daarbij behorend beschermingsregime. De provincie geeft als suggestie mee: 'Waternatuur'.

Aanduidingen verbeelding

De provincie wijst erop dat ter plaatse van het tuincentrum ook de specifieke aanduiding 'wasserette' is opgenomen, hetgeen een kennelijke fout in het digitale plan betreft. Ook ontbreekt de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor-kantoor ten behoeve van de leidingstraat'. Verzocht wordt een en ander aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De reactie van de provincie richt zich vooral op de gebieden ten zuiden van de Wouwbaan. Daar zijn aanwezig en als gevolg van de bouw van het factory outlet center de volgende functies gerealiseerd c.q. aanwezig.

- De bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning met loods die onderdeel uitmaakte van het oorspronkelijk ter plaatse gevestigde tuinbouwbedrijf.
- Het volkstuinencomplex 'Het Brompotje' dat met de realisering van Rosada verplaatst is naar deze nieuwe locatie.
- Een tuincentrum, aanvankelijk voor de vestiging van het tuincentrum Semper Florens, dat indertijd eveneens verplaatst moest worden ten behoeve van de bouw van het factory outlet center.
- Een compensatiebos, ter compensatie van de bossen zoals deze op de gronden van Rosada aanwezig waren.

Nadat Semper Florens vanwege faillissement de bedrijfsactiviteiten moest beëindigen, is het perceel in handen gekomen van LSNed die het bedrijfsgebouw van Semper Florens heeft ingericht als kantoor van het bedrijf. Aldus was de vestiging van het kantoor direct naast de leidingstraat zelf. Omtrent de vestiging van LSNed is eind 2011 overleg gevoerd met de provincie. Omdat daaruit een positief standpunt van de provincie uit voortvloeide, heeft LSNed met instemming van de gemeente zich in de voormalige winkel met kantoorruimte gevestigd en deze ruimte getransformeerd tot kantoor.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag verklaring van geen bezwaar artikel 19, lid 1, WRO (oud) d.d. 11 mei 2004 (ten behoeve van de bouw van het factory outlet center eerste fase), is in diverse paragrafen aandacht geschonken aan de invulling van de gronden ten zuiden van de Wouwbaan als gevolg van de realisering van het factory outlet center.

Zo wordt in paragraaf 3.6 van de ruimtelijke onderbouwing onder het kopje "Groen" ingegaan op de boscompensatie die noodzakelijk was omdat op de locatie van het factory outlet center bestaand bos moest worden gekapt. Aangegeven werd waar deze compensatie zou gaan plaatsvinden.

Ook werd in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat een gedeelte van de aangekochte gronden zou worden ingericht ten behoeve van het te verplaatsen tuincentrum Semper Florens en een volkstuinencomplex. In figuur 17 behorende bij de betreffende paragraaf uit de ruimtelijke onderbouwing, gaf inzicht in de wijze waarop deze gronden zouden worden ingevuld.

In paragraaf 4.4 van de betreffende ruimtelijke onderbouwing werd nog een doorkijk gegeven naar het nieuwe bestemmingsplan. Daarin werd ten aanzien van de bestaande woning aan de overzijde van de Wouwbaan nog gesteld dat deze als zodanig wordt bestemd evenals de aansluitende locaties van het nieuwe tuincentrum en de volkstuinen.

Daarmee is in de ruimtelijke onderbouwing van 2004 -impliciet- ingegaan op de invulling van de gronden ten zuiden van de Wouwbaan. Deze functionele invulling was onlosmakelijk verbonden met de bouw van het factory outlet center, omdat het functies betrof die daar letterlijk plaats voor moesten maken, nl. het compensatiebos, het volkstuinencomplex en het tuincentrum.

In 2004 is gewerkt aan het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan. Dit plan werd in september 2004 ter advisering voorgelegd aan de Provinciale Planologische Commissie. Daarbij is door de Directie Ruimtelijke Ordening en Handhaving uitgebracht (d.d. 22 december 2004/1025235/1056191). In het advies memoreert de Directie dat de vestiging van het factory outlet center consequenties heeft voor de directe omgeving, die zal leiden tot het verleggen van de Engebeek, de verplaatsing van het tuincentrum Semper Florens, de aanpassing van de wegen, de verplaatsing van het volkstuintencomplex en de aanleg van een nieuw bos.

Uit het advies kan worden afgeleid dat de Directie instemde met de voorgestelde invulling van het gebied.

Ten aanzien van de vestiging van het tuincentrum werd daarbij nog expliciet aangegeven dat met de vestiging van een tuincentrum in een kernrandzone (de gronden ten zuiden van de Wouwbaan worden als zodanig aangemerkt) kon worden ingestemd.

Wel werd nog opgemerkt in het advies dat het betreffende advies geen zelfstandige basis bood voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO(oud).

Ten aanzien van de verplaatsing van het volkstuintencomplex was op dat moment sprake van een acute situatie. Om die reden werd door de gemeente de keuze gemaakt om de verplaatsing mogelijk te maken middels de kortst mogelijke procedure. Dat was het doorlopen van een artikel 17 WRO (oud)-procedure. Het was de bedoeling in het daaropvolgende nieuwe bestemmingsplan te voorzien in een definitieve bestemmingsregeling. De verdere procedurele afronding van het bestemmingsplan heeft niet plaatsgevonden. Dat had mede te maken met de diverse procedures die toen nog liepen met betrekking tot het factory outlet center en de keuze om eerst alle aandacht te richten op een succesvolle afronding van die procedures.

Ervan uitgaande dat de verplaatsing van het volkstuintencomplex een ontwikkeling betrof die rechtstreeks voortvloeide uit de realisering van het factory outlet center en een en ander beschreven werd in de ruimtelijke onderbouwing werd dit door de gemeente niet als onoverkomelijk gezien: alle partijen waren namelijk op de hoogte van de invulling van de gronden ten zuiden van de Wouwbaan.

Met dezelfde procedure werd tevens de vestiging van het tuincentrum Semper Florens meegenomen. Ook hier was immers sprake van een urgente verplaatsingsnoodzaak.

Door de gemeente is bij brief van 12 april 2005 aan de provincie gevraagd om ten behoeve van de aanleg van het compensatiebos en de definitieve bedrijfsbebouwing van het tuincentrum gebruik te mogen maken van de -toenmalige- mogelijkheid van artikel 19, lid 2, WRO (oud). Bij brief van 21 juni 2005 (1092180/1109943) besloten Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot categorieaanwijzing als bedoeld in artikel 19, lid 2, WRO.

Enige jaren daarna is het toenmalige Semper Florens in een faillissement geraakt als gevolg waarvan de betreffende gronden met bebouwing vrijkwamen. LSNed, de leidingbeheerder van de buisleidenstrook, was op dat moment op zoek naar een nieuwe vestigingslocatie. Omdat het gebouw (winkel annex kantoor) van Semper Florens een fraaie uitstraling had, goed getransformeerd kon worden naar een representatief kantoor en bovendien gesitueerd was naast het 'werkgebied', de buisleidingenstraat zelf, was de gemeente van oordeel dat de betreffende invulling van het gebouw door LSNed een goede invulling was. Hieromtrent heeft de toenmalige accountmanager bedrijven van de gemeente overleg eind 2011 gevoerd met ambtenaren van de provincie, hetgeen een positieve stellingname opleverde, op basis waarvan LSNed zich vestigde in het op dat moment leegstaande gebouw.

Ten aanzien van de woonbestemming die betrekking heeft op de voormalige bedrijfswoning met loods en kleinschalige winkel wordt opgemerkt dat de eigenaar indertijd bij de verkoop van de gronden ten zuiden van de woning (de gronden waarop het tuinbouwbedrijf was gesitueerd) uitdrukkelijk heeft bedongen dat de bestaande loods zou mogen worden benut voor opslag en koeling. Ook werd bedongen dat de kleinschalige detailhandelsactiviteit (detailhandel in groenten en fruit) gecontinueerd mocht worden. Naar het oordeel van de gemeente kan op deze contractuele afspraak niet meer teruggekomen worden.

De gronden van het voormalige tuincentrum hebben in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf 2 gekregen. Deze bestemming is opgesteld op het moment dat LSNed het voormalige bedrijfspand van Semper Florens in gebruik nam als kantoor en de daarbij behorende gronden zouden kunnen worden ingezet als bedrijfsruimte ten behoeve van LSNed (onder voor de

opslag van onderhoudsmaterieel voor het beheer van de buisleidingenstraat). Omdat LSNed niet alle gronden daarvoor nodig had, werd gezocht naar mogelijkheden om deze gronden te kunnen invullen met (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten. Gekozen werd voor de bestemming Bedrijf-2, waarbinnen ook bedrijven vallend in milieucategorie 3.1 tot de mogelijkheden zouden behoren. Dit staat inderdaad op gespannen voet met het bepaalde in artikel 7.10, lid 1 sub a, d en g van de Verordening ruimte waar de ten hoogst toegelaten milieucategorie is beperkt tot 2 en de kavelomvang van een bedrijf is vastgelegd op maximaal 5000 m². Om die reden is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Bedrijf op deze onderdelen aangepast. Dit betekent dat alleen bedrijven vallend in de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn, de maximale kavelgrootte per bedrijf 5000 m² mag bedragen.

Omdat een deel van het perceel een bedrijfsbestemming krijgt, kan dit beschouwd worden als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied waarbij op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 kwaliteitsverbetering van landschap van toepassing is. Daartoe is een rapport opgesteld 'Locatie Wouwbaan 135, kwaliteitsverbetering landschap'. In totaal 4543 m² van het totale perceel krijgt nu een bedrijfsbestemming. Als tegenprestatie wordt een bestaande natuurvoorziening van 542 m², die bestemd was voor een tuincentrum nu bestemd tot natuur. Verder wordt er een beukenhaag van 1,2 m. breed met een oppervlakte van 209 m² aangelegd. De in het rapport voorgestelde maatregelen zijn in het bestemmingsplan door middel van de bestemming 'Natuur' vastgelegd. De anterieure overeenkomst waarborgt de aanleg en instandhouding van de te treffen natuurvoorzieningen.

Omdat ter plaatse sinds twee jaar toch weer een tuincentrum is gestart en dit ook mogelijk was op basis van de indertijd verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2, WRO(oud) is op de betreffende gronden de aanduiding 'tuincentrum' gelegd. Voor een tuincentrum geldt niet de beperking van de kavelgrootte van 5000 m² en evenmin dat detailhandel is gemaximeerd op 200 m².

De artikelen 4 en 6 van de planregels, de bestemmingen 'Bos' respectievelijk 'Natuur' zijn aangepast overeenkomstig de opmerkingen van de provincie. Dit betekent, dat in 4.4.1. en in 6.4.1 de zinsnede 'met een totale oppervlakte van meer dan 200 m²' is geschrapt. In 4.4.3 en 6.4.3 is het woord 'onevenredig' komen te vervallen.

Naar aanleiding van de opmerking van de provincie ten aanzien van het beschermingsregime van de Engebeek is ervoor gekozen, de functieaanduiding 'ecologische verbindingzone' te leggen op de Engebeek. Daar wordt tevens een beschermingsregime op van toepassing verklaard. De door de provincie gedane suggestie in de vorm van een nieuwe bestemming 'Waternatuur' past niet in de Roosendaalse standaard, reden waarom niet gekozen is voor deze bestemming.

De fouten in het digitale plan zijn gecorrigeerd. De 'specifieke aanduiding wasserette' is vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor - kantoor ten behoeve van leidingstraat'.

LSNed leidingenstraat Nederland

Reactie

1. LSNed wijst op de onjuistheid, dat de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – wasserette' niet klopt.
2. LSNed wijst erop dat eind 2011 een intentieverklaring is opgesteld tussen de gemeente Roosendaal en LSNed waarbij overeengekomen is dat de gemeente bereid is te komen tot een andere marktconforme bestemming. Daarbij denkt LSNed aan de mogelijkheid om een zelfstandig kantoor in het pand onder te brengen.
3. Er wordt beschreven dat een tweede bedrijfswoning niet is toegestaan; LSNed merkt op, dat de bouw van één bedrijfswoning niet duidelijk is opgenomen in de regels van de bestemming Bedrijf-2.

Beantwoording

Ad 1 Een en ander is gecorrigeerd.

Ad 2 Er werd in het voorontwerpbestemmingsplan voorzien in een bestemming die ter plaatse de volgende functies mogelijk maakt: een kantoor ten behoeve van de buisleidingenstraat, een

bedrijfsbestemming en een tuincentrum.

Dat ter plaatse een algemene kantoorfunctie zou worden toegestaan is niet vanzelfsprekend. Het betreft immers een locatie die in geen enkel opzicht valt aan te merken als een kantorenlocatie. Het feit dat ter plaatse een kantoor ten behoeve van de leidingstraat is gevestigd heeft te maken met het feit dat de locatie grenst aan de buisleidingenstraat en uit contacten met de provincie de bereidheid werd uitgesproken met deze specifieke invulling in te stemmen.

Het perceel werd in 2004 aangewezen als locatie voor de herhuisvesting van voor de vestiging van een tuincentrum. Omdat het gebied valt aan te merken als kernrandzone stuit de vestiging van een tuincentrum niet op bezwaren. Het feit dat ter plaatse feitelijk ook weer een tuincentrum is gevestigd, valt daarom alleen maar toe te juichen. Daarnaast worden ook vormen van lichte bedrijvigheid mogelijk gemaakt. Daarbij dient de gemeente wel een zodanige regeling te kiezen, die zich conformeert aan de provinciale Verordening ruimte van 2014. Dit betekent, dat slechts de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn en dat de kavelgrootte per bedrijf niet groter mag zijn dan 5000 m². Naar het oordeel van de gemeente is hetgeen nu in het bestemmingsplan is vastgelegd het maximaal haalbare. Een en ander laat onverlet de mogelijkheid dat bij het vertrek van de huidige kantoorfunctie een heroverweging van de bestemming kan plaatsvinden. Het wordt echter op dit moment juridisch niet haalbaar geacht daar nu al op vooruit te lopen.

- Ad 3 Ter plaatse is de vestiging van een bedrijfswoning niet toegestaan. Om die reden is de bepaling omtrent de tweede dienstwoning, komen te vervallen, omdat deze bepaling suggereert dat één dienstwoning wel zou zijn toegestaan.

Waterschap Brabantse Delta

Reactie

Het Waterschap constateert dat enkele gehanteerde cijfers in de waterparagraaf licht afwijken hetgeen in watervergunning met als kenmerk 14UTO22994 is vastgelegd. Het is beter de in de vergunning aangegeven cijfers te hanteren.

Het waterschap deelt mee een positief wateradvies te geven, omdat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

De opmerkingen zijn verwerkt.

Delta Infrabeheer B.V., Middelburg

Reactie

Delta Beheer BV voert namens DOW Benelux BV het omgevingsbeheer uit en reageert namens deze partij.

Delta Infra BV geeft aan dat het woord 'onevenredig' in artikel 12.4.3 van de regels van het voorontwerpbestemmingsplan suggereert dat het bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft bij de afweging om over te gaan tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden. Het Bevi biedt volgens actuele jurisprudentie de beoordelingsvrijheid niet, reden waarom verzocht wordt het woord 'onevenredig' in het betreffende artikellid te schrappen.

Beantwoording

Deze reactie is verwerkt in het betreffende artikel dat overigens in het ontwerpbestemmingsplan is vernummerd.

Milieuadviesraad

Reactie

De MAR heeft geen opmerkingen, maar spreekt wel de zorg uit over de staat van de wal die langs de Wouwseweg is gelegen. Enerzijds is deze dijk naar het oordeel van de MAR lelijk en ligt Rosada nu verstopt achter een dijk. Daarnaast verzakt het zand op de dijk nu al en schuift deels het water in. De MAR vraagt zich af hoe het er over een paar jaar zal uitzien.

Beantwoording

De dijk maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig concept van Rosada, een 'Brabants rivierdorp'. De dijk zal worden ingeplant zodat een groene dijk ontstaat.

De GGD, de gemeente Steenbergen en de gemeente Woensdrecht hebben middels brief/e-mail aangegeven geen opmerkingen te hebben. De overige aangeschreven instanties hebben geen reactie ingezonden.

De inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure zijn reacties ingekomen die alle betrekking hebben op de in het plan mogelijk gemaakte realisering van een reclamezuil ten behoeve van Rosada.

De reacties zijn afkomstig van:

- Mevrouw A. Mouwen-van de Weijgaert, wonende Wouwbaan 133 te Roosendaal: de reclamezuil is horizonvervuilend, leidt tot waardevermindering van haar eigendommen, leidt tot lichtvervuiling en leidt tot aantasting van het uitzicht. Bovendien wordt een claim tot schadevergoeding ingesteld.
- Mevrouw Lianne van Wijk: geen nadere toelichting
- 'Diverse bewoners Wouwseweg/Mauvestraat', fam. Van Aart, Mauvestraat 20 te Roosendaal: geen nadere toelichting.
- Bruyns, Wouwseweg 172 te Roosendaal: geen nadere toelichting.
- De heer A.M. de Nijs: heeft bij voorbaat bezwaar en heeft vragen met betrekking tot de hoogte van de mast, de soort verlichting, de hoeveelheid licht die de mast uitstraalt, de kleuren, de vraag of de mast kan draaien, de vraag of de reclame alleen aan de bovenkant is bevestigd, de vraag of de mast geluid maakt.
- De heer R.A.J. Claassen, wonende Wouwseweg 184a te Roosendaal.
De heer Claassen voert de volgende argumenten waarom hij bezwaar maakt tegen de oprichting van een reclamemast:
 - Een reclamemast leidt de aandacht af van de verkeersdeelnemers van de A17/A58. Zeker bij het knooppunt De Stok gebeuren al regelmatig ongelukken.
 - Het zicht vanuit tuin, woonkamer, slaapkamer en bijkeuken wordt volgens de heer Claassen onacceptabel aangetast.

Antwoord

Bij een voorziening als Rosada hoort een stuk herkenbaarheid. Om die reden wordt de aanwezigheid van een reclamemast door de eigenaar wenselijk geacht. De gemeente kan dit standpunt onderschrijven en is van oordeel dat een reclamemast bij een voorziening als een factory outlet center een aanvaardbaar element is. Daarbij dient wel aan bepaalde voorwaarden te worden voldaan om ervoor te zorgen dat een dergelijk element geen (noemenswaardige) overlast oplevert voor de omgeving.

De mast wordt blijkens diverse inspraakreacties als (zeer) problematisch ervaren. Daarbij speelt vooral het bezwaar dat een reclamemast een dermate storend element is als gevolg waarvan overlast zou kunnen ontstaan voor het woongenot. Het gaat dan vooral om lichtvervuiling en horizonvervuiling.

De inspraakreacties zijn intensief besproken met de eigenaar van Rosada. Dit heeft geleid tot het volgende.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de mast nabij de entree van Rosada ter hoogte van de rotonde te plaatsen. Het bord wordt naar de A58 gericht. Het oorspronkelijke idee was om twee schermen te realiseren, maar dit wordt teruggebracht tot één scherm. Daarmee wordt in ieder geval voorkomen dat bewoners rechtstreeks op het scherm kunnen kijken.

Bovendien zijn eisen zijn gesteld met betrekking tot de lichtintensiteit en gaat het scherm na 22.00 uur op zwart (met logo). Tussen 22.00 en 6.00 uur zal er een zwart scherm zijn met zeer gedimd het Rosada logo, dus geen bewegend scherm en veranderende reclames.

De vraag of sprake is van een gerechtvaardigde claim om schadevergoeding vanwege planschade kan pas beantwoord worden nadat een planschadeanalyse is verricht.

Concluderend: er is geen reden om de oprichting van een reclamemast niet toe te staan. Bij de verdere uitwerking van de uitvoering van de reclamemast zullen belangen van de bewoners in de omgeving ten aanzien van lichte horizonvervuiling worden meegewogen.