



gemeente Roosendaal

4 MEI 2012

AANGETEKEND  
Gemeente Roosendaal  
Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 5000  
4700 KA ROOSEDAAL

Uw ref. : Ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid  
Onderwerp: Zienswijzen

Datum: 4 mei 2012

Geachte college,

Hierbij dient Wereldhave Nederland B.V. (hierna: "Wereldhave") gevestigd aan de (2514 JT) Nassaulaan 21-23 te 's-Gravenhage, haar zienswijzen in ten aanzien van het "Ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid" dat vanaf 26 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Wereldhave is eigenaresse van het grootste gedeelte van winkelcentrum De Roselaar. Hieronder wordt per onderwerp uiteengezet waarom Wereldhave bezwaar heeft tegen een aantal bepalingen in het Ontwerpbestemmingsplan Centrum Zuid en op welke wijze Wereldhave de tekst/bepalingen van het Ontwerpbestemmingsplan graag aangepast wil zien.

### Horeca Chinees restaurant

1. In het Ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in artikel 4.1 onder sub h dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1c' uitsluitend een horeca bedrijf gevestigd mag zijn in de vorm van een restaurant met bezorg- en/of afhaalservice op de eerste verdieping.

Deze aanduiding heeft betrekking op de huidige locatie van het Chinese restaurant, Roselaar 1c, welke valt in de categorie 1c. Uw medewerker de heer R. Kools heeft mondeling reeds geantwoord dat deze locatie in ieder geval gewijzigd kan worden, zodat hier tevens detailhandel is toegestaan. Dit blijkt nu echter niet uit het Ontwerpbestemmingsplan.

Wij verzoeken u dan ook om het woord 'uitsluitend' te verwijderen zodat ook hiervoor de bestemming 'Centrum-1' zal gelden, met als (extra) functie-aanduiding horeca tot en met horecacategorie 1c. Tevens verzoeken wij u inspelend op de vernieuwing van De Roselaar om op te nemen dat binnen de bestemming 'Centrum-1' het mogelijk is categorie 1c toe te staan ter grootte van (maximaal) het huidige Chinese Restaurant (categorie 1, 1 vestiging maximaal 460m<sup>2</sup>).

2. In artikel 4.1 onder sub o van het Ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven dat Horeca 1c maximaal 300 m<sup>2</sup> mag zijn. De oppervlakte van het Chinese restaurant aan De Roselaar 1c bedraagt echter thans reeds 460m<sup>2</sup>, exclusief de trapopgang vanaf de begane grond.

Wij verzoeken dat onder artikel 4.1 sub o 460m<sup>2</sup> wordt opgenomen, conform de huidige situatie in De Roselaar. Wij vinden het niet logisch en onwenselijk dat onze huidige/bestaande invullingsmogelijkheden en rechten worden ingeperkt.

### **Horeca algemeen**

1. Voor het gedeelte van het plangebied waar de bestemming 'Centrum-1' geldt, is in het Ontwerpbestemmingsplan slechts horeca in de categorie 1a toegestaan (artikel 4.1 sub b) welke per vestiging niet groter mag zijn dan 250m<sup>2</sup>, zo volgt uit bijlage 2 (Staat van horeca-activiteiten onder 1c).

In het huidige bestemmingsplan Roselaar - Mill Hill e.a. geldt een beperking van het totale aantal meters, totaal max. 1.250m<sup>2</sup>, een beperking van de grootte per horecavestiging van maximaal 350 m<sup>2</sup> en de bestemming horeca categorie 1a en 1b. Uit het Ontwerpbestemmingsplan blijkt niet waarom de beperking van de grootte van de horecavestigingen is verkleind van 350 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>. Wij zien in de markt echter dat er sprake is van schaalvergroting. Ook zijn wij van mening dat goede en voldoende horeca een pré is voor een winkelcentrum dat - mede door de opkomst van webshops - steeds meer als ontmoetingsplek zal functioneren. Het beperken van de grootte van de units ten behoeve van horeca zien wij dan ook als een inperking van onze huidige/bestaande rechten. Daarbij komt dat de omvang van de huidige horecavestiging 'Mitzzy', gevestigd aan de Roselaar 23, thans 285m<sup>2</sup> bedraagt en zou daarmee op grond van het Ontwerpbestemmingsplan vallen onder bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking (bijlage 2, Staat van horeca-activiteiten) en derhalve niet zijn toegestaan. Dit is nieuw voor Wereldhave en schaadt het huidige gebruik. Wereldhave wil de omvang van deze ruimte invulling behouden.

Wij verzoeken u dan ook deze omissie te corrigeren en dat de beperking van de grootte per unit wordt ingetrokken dan wel wordt aangepast naar 350 m<sup>2</sup>, onder behoud van het voorschrift dat maximaal een totaal oppervlak van 1.250 m<sup>2</sup> voor horeca in de categorie 1a en 1b behouden blijft voor De Roselaar.

### **Onderdoorgang**

1. Onder artikel 4.2.2 sub g is in het Ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'onderdoorgang' geen bebouwing is toegestaan.

Deze onderdoorgang betreft echter de overkapping/passagekap, en is in die zin dus wel overdekt/bebouwd. Het gedeelte waarvoor de bestemming 'onderdoorgang' geldt, valt bovendien binnen het bouwvlak (als bedoeld in 1.29 van de begrippen). Niet duidelijk is dan ook wat is bedoeld met het opnemen van 4.2.2 sub g waarin is bepaald dat ter plaatse van de 'onderdoorgang' geen bebouwing is toegestaan. Wij zien de onderdoorgang c.q. passage als bebouwde grond. Het is niet duidelijk waarom dit gedeelte van De Roselaar in het Ontwerpbestemmingsplan is bestempeld als onbebouwde grond. Dit is immers feitelijk onjuist en zien dit graag aangepast.

Wereldhave is verder voornemens op korte termijn het interieur van De Roselaar te vernieuwen en een herschikking van de passages zou hier onderdeel van uit kunnen maken.



Graag zouden wij in verband met eventuele (beperkte) wijziging van de (interne) routing van het winkelcentrum binnen het gebouwde bouwvlak, zoals ook in de Toelichting op p. 27 is opgenomen, in het Ontwerpbestemmingsplan willen opnemen dat voor de bestemming 'onderdoorgang' ook detailhandel mogelijk is. Derhalve vragen wij u (de voorwaarde zoals opgenomen in) artikel 4.4.2 onder a dient te laten vervallen, nu deze beperking het vrijwel onmogelijk maakt om de functies onderdoorgang en detailhandel uit te wisselen. Immers, de eis dat uitwisseling van de oppervlakte van 'onbebouwde gronden' (waarmee kennelijk de onderdoorgang wordt bedoeld) niet gewijzigd wordt ten opzichte van de situatie zoals die bestond op het moment dat het Ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd, maakt de bepaling te inflexibel. Dit is onnodig in een Bestemmingsplan en beperkt Wereldhave én gemeente bij de aanstaande vernieuwing van het winkelcentrum.

Wij verzoeken daarom het schrappen van artikel 4.2.2 sub g om misverstanden te voorkomen..

### **Maximale bouwhoogten**

1. De maximaal toelaatbare bouwhoogten zijn op de papieren versie van de Ontwerpverbeelding onduidelijk dan wel niet opgenomen.

Dit zou per dakzone duidelijker moeten worden aangegeven, ook op de papieren versie. Voor het grootste gedeelte van het winkelcentrum inclusief de onderdoorgang met het huidige plein met daarboven de daglichtkoepel heeft te gelden dat dit thans 10 meter hoog én delen van De Roselaar 7 meter hoog is. Gezien de interne vernieuwing van het winkelcentrum is het in dat kader van belang flexibiliteit in te bouwen voor een toekomst bestendig winkelcentrum.

Wij verzoeken dat voor dit deel van winkelcentrum De Roselaar een maximale bouwhoogte van 10m in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit betekent dat een bepaalde dakzone waar nu slechts 7 meter is toegestaan, moet worden verruimd naar 10 meter. Dit betreft het gedeelte Roselaar 45-47 waaronder het voormalig postkantoor (tot aan bestaande Rabobank gebouw). Kortom Wereldhave vraagt flexibiliteit in de interne invulling. Indien u geen medewerking kunt/wilt geven aan deze vorm van inpanidige flexibiliteit in het bestemmingsplan, dan zijn wij benieuwd naar uw overwegingen en argumenten.

### **Bestemming Laan van Brabant 2 (thans Rabobank)**

1. In het Ontwerpbestemmingsplan is opgenomen:  
*"De meerkleinschalige kantoor- en maatschappelijke voorzieningen worden binnen de bestemming 'Centrum' gebracht, wat betekent dat uitwisseling met andere functies mogelijk is. De Rabobank, die tegen De Roselaar aan is gebouwd, heeft de bestemming 'Centrum' gekregen zodat deze locatie breder ingevuld kan worden."*

Dit perceel is in het huidige bestemmingsplan uitsluitend bestemd voor kantoren. Aangezien hier sprake is van een conserverend bestemmingsplan, zien wij deze bestemming dan ook graag gehandhaafd. De bestemming van een kantoor op een centrumlocatie van drie lagen met parkeren in de kelder wijzigen naar detailhandel over



drie lagen, is voor ons onacceptabel. Temeer nu niet duidelijk is waarom deze bestemming zonder nadere opgaaf van reden dusdanig is verruimd. Op p. 113 (5.3.5) van de Toelichting is opgenomen dat de bestaande kantorenlocaties in het bestemmingsplan een positieve bestemming krijgen. De Toelichting geeft verder aan (p. 113). Waarom deze verruiming hier is opgenomen is niet nader toegelicht, terwijl hier momenteel nog steeds een kantoor is gevestigd.

Wij verzoeken u dan ook om deze verruiming niet in het definitieve Bestemmingsplan op te nemen en de Laan van Brabant 2 tot kantoor als bedoeld in artikel 10 van het Ontwerpbestemmingsplan te bestemmen, nu dit immers geen onderdeel uitmaakt van winkelcentrum De Roselaar. Ook ten aanzien van dit gedeelte van het plangebied is overigens op de papieren verbeelding geen maximale bouwhoogte weergegeven.

### **Parkeren, ontsluiting en verkeer**

Wij vragen tot slot aandacht voor de ontsluiting van de parkeergarage. Graag willen we dat in de toelichting een tekst wordt opgenomen dat in de toekomst bij planverbetering ook de ontsluiting, toegankelijkheid en bereikbaarheid van de garage wordt geoptimaliseerd. Ruimtelijk dient dit opgelost te worden, zodat er een veilige situatie ontstaat voor verkeersgebruikers.

Wij vertrouwen er op dat onze zienswijzen duidelijk zijn, en vertrouwen er op dat de bovenstaande punten worden meegenomen in het bestemmingsplan. Indien er vragen zijn vernemen wij dat graag.

Hoogachtend,  
Wereldhave Management Nederland B.V.



ir. R.T.H. Reulink  
Directeur Ontwikkeling



gemeente Roosendaal  
4 MEI 2012

Gemeente  
Roosendaal  
datum ontvangst: - 4 MEI 2012  
paraaf ontvangst:

**BEZORGEN**

Aan de raad van de gemeente Roosendaal,  
Stads erf 1  
ROOSENDAAL

*Te Gubbe*

Inzake: Van den Heuvel  
/Bestemmingsplan Langdonk II  
Ref.: VdH 30604

Roosendaal, 4 mei 2012

Edelachtbaar college,

Bij dezen dient ondergetekende zijn zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan "Langdonk".

In artikel 5.4.2. is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven af te wijken van artikel 5.2.5. indien aan de in artikel 5.4.2. omschreven voorwaarden is voldaan. Ik ben van mening dat die voorwaarden zó vaag en multi-interpretabel zijn dat ze in strijd zijn met de rechtszekerheid.

Eenzelfde soort bezwaar heb ik tegen artikel 5.6.3., waar burgemeester en wethouders een eveneens veel te ruim geformuleerde afwijkingsmogelijkheid wordt toegekend ten aanzien van de Horeca bestemming.

Tenslotte meen ik dat de in artikel 5.2.4. toegestane hoogtes van reclamemasten te hoog is: 15 meter op zo korte afstand van wonen bederft het uitzicht. Bovendien kunnen reclamemasten worden opgericht aan de vanaf de woningen aan de Bovendonk niet zichtbare zijde van het hotel.

Hoogachtend,

I.v.d. Heuvel

I. v.d. Heuvel  
Bovendonk 72  
4707 ZT ROOSENDAAL