

## **Bestemmingsplan "Centrum Zuid" - zienswijzenbehandeling**

### **1. Algemeen**

Het ontwerp bestemmingsplan "Centrum Zuid", heeft met ingang van 26 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen, nadat hiervan op 23 en 25 maart 2012 op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis is gegeven.

Naar aanleiding van dit ontwerp-bestemmingsplan zijn in totaal 3 brieven binnengekomen met een daarin verwoorde zienswijze. De naam- en adresgegevens van belanghebbenden worden hieronder vermeld:

1. MVGM bedrijfshuisvesting  
Dhr. A.E.W.G. Nobelen  
Postbus 9444  
4801 LK Breda
2. Mr. I. van den Heuvel  
Namens W.A.C. Broos en P.B.M. van der Hoeven  
Postbus 1015  
4700 BA Roosendaal
3. Wereldhave Management Nederland B.V.  
Dhr. ir. R.T.H. Reulink  
Postbus 85660  
2508 CJ Den Haag

### **2. Termijnstelling**

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep af op maandag 7 mei 2012. De brieven genoemd zijn gelet op de ontvangstdata binnen de hier bedoelde termijn ingekomen, zodat belanghebbenden tijdig van hun zienswijzen hebben doen blijken.

### **3. Behandeling zienswijzen**

Bij de verdere behandeling van de ingekomen zienswijzen is ervoor gekozen om per zienswijze afzonderlijk steeds na een korte weergave van de geleverde inbreng een gemeentelijke reactie te geven met een daarbij behorende conclusie naar aanleiding van wat naar voren is gebracht en de consequenties voor het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt nog dat voorzover hierna niet uitdrukkelijk met zoveel woorden wordt ingegaan op wat in de verschillende zienswijzen is vermeld, daarbij wel geldt dat alle naar voren gebrachte zienswijzen integraal zijn betrokken bij de beoordeling, welke heeft plaatsgevonden in het kader van de vaststellingsprocedure van het onderhavige bestemmingsplan.

(NB: De zienswijzen zijn onderstaand van een nummervolgorde voorzien volgens het onder 1. vermelde overzicht.)

### 3.1. MVGM bedrijfshuisvesting

#### Zienswijze:

*In het licht van de huidige marktomstandigheden rond kantoren en de ontwikkeling van het achtergelegen gebied, het voormalig Dr. van Dregtplein, wordt verzocht de bestemming van het pand aan de Laan van België 31 maximaal te verruimen en wel naar Centrumdoeleinden-1, Centrumdoeleinden-2 of Centrumdoeleinden-3. De bestemming "Kantoren" is te beperkt.*

#### Reactie:

De huidige mogelijkheden omtrent het pand stemmen niet meer overeen met de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden van nu. De bestemming van het pand zal worden verruimd met de aanduiding "maatschappelijk", waardoor tevens maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van jeugd- en kinderopvang en onderwijs, mogelijk worden. Daarnaast is de maximale bouwhoogte verruimd van 4m naar 6m om zodoende meer bouw mogelijkheden te bieden. Gelet op de situering buiten het bestaande winkelgebied worden functies als detailhandel en horeca op deze locatie als niet passend gezien. Een uitbreiding naar een "Centrum-bestemming" wordt om die reden niet wenselijk geacht.

**Conclusie:** Aan de zienswijze van reclamant kan (gedeeltelijk) worden tegemoetgekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2. mr. I. van den Heuvel

#### Zienswijze:

*Reclamanten kunnen zich niet verenigen met de in artikel 4.2.2. toegestane bouwhoogte van 10 meter en evenmin met de in artikel 4.4.1. aan burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid om af te wijken van de artikel 4.2.3. toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.*

*Reclamanten zijn van oordeel dat een bouwhoogte van 10 meter onacceptabel is naast hun woning. Een hoogte die niet uitgaat boven de hoogte (5,10m) van de goot aan de zuidelijke gevel van de woning van reclamanten is aanvaardbaar.*

#### Reactie:

De in de verbeelding opgenomen toegestane bouwhoogte is een vertaling van de bestaande situatie. In haar uitspraak van 17 oktober 2012 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het ingestelde hoger beroep van reclamant tegen de vrijstelling en bouwvergunning voor het naburige pand ongegrond verklaard. Met inachtneming van deze uitspraak en de vigerende planologische regeling is er geen aanleiding om beperkingen op te leggen. Het huidige pand heeft immers een hoogte van 8.35m. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt in die zin de feitelijke situatie planologisch vast.

**Conclusie:** Aan de zienswijze van reclamant kan niet worden tegemoetgekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.3. Wereldhave Management Nederland B.V.

#### Zienswijze:

*Heeft betrekking op hetgeen is opgenomen omtrent het bestaande winkelcentrum de Roselaar. Verzocht wordt het huidig gevestigde chinees restaurant Mandarin te bestemmen conform de feitelijke situatie, zijnde 460m<sup>2</sup> groot. Daarnaast wordt verzocht de term "uitsluitend" te verwijderen, zodat het restaurant ook kan worden ingevuld conform de hoofdbestemming. Verzocht wordt het in de bijlage 'staat van horeca-activiteiten' opgenomen maximale oppervlak van horeca (250m<sup>2</sup>) conform de huidige planologische regeling (350m<sup>2</sup>) op te nemen. Tevens het maximale oppervlak van 1250m<sup>2</sup> aan horeca 1a en 1b te behouden.*

*In het kader van een gewenste flexibele indeling van het winkelcentrum werkt de aanduiding "onderdoorgang" belemmerend. Verzocht wordt deze voor wat betreft de Roselaar te schrappen, zodat een vrije indeling van het pand tot de mogelijkheden behoort. Naast een flexibele indeling is het gewenst om het winkelpand gedeeltelijk een ruimere bouwhoogte te geven, zodat deze flexibiliteit maximaal benut kan worden.*

*Aan het kantoor van de Rabobank is een "Centrum-1" bestemming toegekend, daar waar in het vigerende plan deze als "kantoor" bestemd was. Het is onacceptabel dat deze herbestemming is opgenomen, terwijl hier nog steeds een kantoor is gevestigd. Ook is geen maximale bouwhoogte voor dit deel opgenomen.*

*Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de ontsluiting van de parkeergarage, waarbij tevens de toegankelijkheid en bereikbaarheid worden verbeterd.*

**Reactie:**

Het chinees restaurant Mandarin zal bestemd worden als "Centrum-1", waarbij naast deze bestemming tevens de aanduiding "h≤1c" zal worden opgenomen. Zodoende wordt het restaurant bestemd conform de feitelijke situatie en is het mogelijk om deze in te vullen als "Centrum-1". De maximale oppervlakte aan horeca 1a en 1b, zoals opgenomen in de Staat van horecabedrijven, zal worden verruimd van 250m<sup>2</sup> naar 350m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor de "Centrum-1"-bestemming alleen horeca van categorie 1a is toegestaan. De in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte van 1250m<sup>2</sup> aan horeca 1a komt te vervallen conform de standaardregeling.

Een vernieuwing van het winkelcentrum, waarbij mogelijk ook de indeling van het aantal winkels, alsmede de grootte verandert, wordt gezien als positieve ontwikkeling. Daartoe zal de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen aanduiding "onderdoorgang" komt te vervallen teneinde een vrije indeling mogelijk te maken en maximale flexibiliteit te bewerkstelligen.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan was Rabobank voornemens te verhuizen naar een andere locatie. Als gevolg hiervan is de bestemming omgezet van "kantoor" naar "Centrum-1". Inmiddels is gebleken dat de Rabobank in het pand aan de Laan van Brabant 2 gehuisvest blijft. Dit betekent dat een herbestemming van het pand niet meer aan de orde is en deze conform de vigerende planologische regeling als "kantoor" zal worden bestemd.

De parkeergarage inclusief ontsluiting is bestemd conform de feitelijke situatie. Op dit moment is er geen concreet plan omtrent de vernieuwing van het winkelcentrum en mogelijke aanpassing van de parkeergarage. De huidige bestemmingen bieden voorsnog voldoende ruimte om aan de wens te voldoen. Dit is niet zozeer een planologisch vraagstuk, maar meer verkeerstechnisch.

**Conclusie:** Aan de zienswijze van reclamant kan (gedeeltelijk) worden tegemoetgekomen c.q. hetgeen naar voren is gebracht geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **4. Hoorzitting**

Alle belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader mondeling toe te lichten tijdens een daartoe belegde hoorzitting op 15 mei 2012. Van deze gelegenheid hebben reclamant 2 en 3 gebruik gemaakt.

Kortheidshalve wordt daarom verwezen naar het van bedoelde hoorzitting gemaakte verslag.

**Bijlage behorend bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Centrum Zuid".**