

**Verslag hoorzitting**  
**Hoorcommissie d.d. 15 mei 2012**  
**Zienswijzenbehandeling Ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Zuid'.**

**AANWEZIG:**

<b>Commissie</b>	:	Dhr. mr. E. Norbart (voorzitter); Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris); Dhr. I. Kraus (adviseur); Mevr. J.C. Sittrop (notuliste).
<b>Gemeente ambtenaar</b>	:	De heer M.A.B. Kools
<b>College Burgemeester en Wethouders</b>	:	De heer J.J.C. Adriaansen.
<b>Reclamanten aanwezig:</b>		Wereldhave Management Nederland B.V. t.a.v. de heer Reulink, de heer Lindeman en de heer van den Braak. Postbus 85660 2508 C.J. Den Haag
		Van den Heuvel, Van Beers & Swart Advocaten t.a.v. de heer I.M. van den Heuvel Postbus 1015 4700 BA Roosendaal
<b>Reclamanten afwezig</b>	:	MVGM Bedrijfshuisvestiging t.a.v. de heer A.E.W.G. Nobelen Postbus 9444 4801 LK Breda
<b>Gemeenteraad</b>	:	Dhr. G. Boons. Dhr. S. Günes; Dhr. C. Janssen; Dhr. I. Musters; Dhr. M. van Osch; Mevr. L. Willemsen;

---

De voorzitter de heer Norbart opent de vergadering, waarna hij de reclamanten en andere aanwezigen welkom heet. Hij stelt de wethouder en andere leden van de commissie voor aan de aanwezigen. Hij vraagt de raadsleden zichzelf voor te stellen. Meegedeeld wordt dat de heer Nobelen verhinderd is en dat de secretaris een toelichting zal geven op de ingediende zienswijze.

Het betreft vanavond een hoorzitting in het kader van een actualisering van het plangebied Centrum Zuid, waarin o.a. is opgenomen de Roselaar en het Mill Hill plein. Het plangebied is gelegen aan het zuidelijke deel van de binnenstad, maar binnen de Ring. Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, waarbij vanavond de gelegenheid is om deze toe te lichten en mogelijk vragen te stellen.

De heer Vergouwen geeft een korte toelichting over de ingediende zienswijze van de heer Nobelen. Deze is verhinderd en er is telefonisch contact geweest. Aangegeven is dat aan hetgeen naar voren is gebracht tegemoet zal worden gekomen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de basisbestemming kantoor inclusief aanduiding maatschappelijk zal worden opgenomen.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de goothoogte naar 6 meter te verhogen en nokhoogte naar 10 meter. Dit sluit aan op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

De voorzitter stelt reclamant de heer Reulink in de gelegenheid een mondelinge toelichting te geven op de ingediende zienswijze.

De heer Reulink geeft een toelichting op de ingediende zienswijze.

Het betreft een aantal discrepanties tussen de planregels en de feitelijke situatie. Horecavestiging Mitzy heeft momenteel een oppervlakte van 280m<sup>2</sup>, terwijl in de planregels maximaal 250m<sup>2</sup> is toegestaan. Chinees restaurant Mandarin is volgens de planverbeelding niet correct bestemd. Ook zijn in de tekening de lijnen en hoogten onduidelijk. De definitie onbebouwd en bebouwd met betrekking op de passage in de Roselaar ontbreekt. Dit omdat de passage onbebouwd is terwijl hier een kap op zit. Het verzoek is om dit in het bestemmingsplan te corrigeren c.q. te verduidelijken.

Gelet op de planregels ontstaat er een inperking van de bestaande rechten voor wat betreft de vestiging van horeca in de categorieën 1a en 1b tot een maximum van 1250 m<sup>2</sup> en 350 m<sup>2</sup>. Zij willen deze graag behouden.

Het verzoek is of het bestemmingsplan meer flexibiliteit zou kunnen bieden, daar waar het hoogtemaatvoering en indeling betreft. Door flexibiliteit kunnen bijvoorbeeld delen van passage naar winkeloppervlak ingewisseld worden of omgekeerd. Dit doet niets af aan de contouren of verschijningsvorm van het winkelcentrum, maar betreft het interieur. Het recent aangekochte postkantoor geeft de mogelijkheid tot vernieuwing aan de binnen- en buitenzijde. Daarbij is flexibiliteit met betrekking tot bouwhoogte een middel om sneller een aanpassing door te kunnen voeren zonder dat hiervoor een gehele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Als laatste wordt aandacht gevraagd voor het principe "gelijke monniken gelijke kappen". Hiermee wordt bedoeld op de herbestemming van het kantoorgebouw van de Rabobank, die in het bestemmingsplan is herzien van kantoor tot centrumdoeleinden. Daarmee mag feitelijk over alle verdiepingen gewinkeld worden. De heer Reulink geeft aan dat zij het een makkelijke wijziging vinden waar zij niet om gevraagd hebben en vanuit planologische redenen geen aanleiding toe zien. Hij zegt graag hierover te willen discussiëren, waarbij hij aangeeft niet per definitie hier op tegen te zijn. Wat zij zich wel kunnen voorstellen is om samen met de gemeente en het pand van de buurman verder afspraken te maken hoe je hier met elkaar omgaat. Het wordt niet logisch gevonden dat de buurman automatisch de bestemming detailhandel heeft en hij vraagt hier aandacht voor. Dit om met name de transformatie in de toekomst mogelijk te kunnen maken.

Men wil Wereldhaven meer gezicht geven en daartoe zijn de gegeven argumenten en motivering noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan bevat een aantal beperkingen, dat de gewenste transformatie van het winkelcentrum bemoeilijkt c.q. onmogelijk maakt.

De voorzitter geeft het woord aan de secretaris.

De heer Vergouwen deelt mee tegemoet te kunnen komen op een aantal verzoeken uit de zienswijze. In het bestemmingsplan zal ten behoeve van restaurant Mandarin het woord "uitsluitend" worden gewijzigd in "tevens". Hierdoor wordt het restaurant inruilbaar voor winkelloppervlakte. Hiermee is het aantal vierkante meters gedekt. In het huidige plan zat een mogelijkheid om 5 horeca bedrijven met  $250\text{m}^2$  per stuk te kunnen realiseren. Het maximum van 5 wordt losgelaten, wel blijft alleen horeca 1a mogelijk. Het aantal vierkante meters wordt opgekrikt naar  $350\text{m}^2$ , zodat Mitzy binnen de planregels blijft en niet beperkt wordt.

Een belangrijke, maar fundamentele wijziging, is dat de aanduiding "onderdoorgang" in het winkelcentrum komt te vervallen, waardoor het gebouw in zijn geheel vrij kan worden ingedeeld. Deze wijziging levert de gevraagde flexibiliteit op waarop de transformatie kan worden gerealiseerd.

Aangegeven wordt dat het lastig is om de digitale verbeelding om te zetten in een analoge. Er zal zoveel mogelijk duidelijkheid worden verschaft, echter de digitale verbeelding is bindend.

De bedoeling is om het kantoor van de Rabobank eenzelfde bestemming te geven als de gehele Roselaar. Hierdoor krijgt heel het complex dezelfde bestemming en kan de verbinding worden gezocht.

De voorzitter vraagt aan de raadsleden of er vragen zijn en geeft vervolgens het woord aan mevrouw Willemsen.

Mevrouw Willemsen concludeert dat er vraag is naar flexibiliteit en vraagt zich af of er al concrete plannen gemaakt zijn. Daarna vraagt zij of meer hoogte nodig is omdat flexibiliteit gevraagd wordt expliciet over de hoogte 10 meter.

De heer Reulink deelt mee dat er wel plannen geschetst zijn in overleg met huurders, maar het zijn nog geen concrete plannen. Daarom is inhoudelijk nog niets met de gemeente gedeeld. Er zijn 3 componenten wenselijk waar over nagedacht wordt. Ruimtelijke structuur daar waar mensen kunnen lopen, aanbod van winkels en gebruik met name ten behoeve van evenementen voor de Roselaar, maar tevens heel de binnenstad. De heer Reulink zegt dat zij hopen dit na de zomer met de gemeente te delen.

De heer Reulink geeft aan dat meer hoogte nodig is. Over heel de Roselaar is 10 meter hoogte uitgangspunt. Hij voegt toe dat de 10 meter in de zone zit vanaf de Hema, Rabobank en postkantoor. Hij vindt dat het terecht is, dat daar een zonering is opgenomen met een lager accent vanwege de woningen aan de overkant van de straat, maar zij denken wel dat een deel tot 10 meter opgetrokken kan worden. Stedenbouwkundig moet afgestemd worden waar de hoogtegrens ligt en hoe een mooie aansluiting met de woonbebouwing van de straat kan worden gemaakt. Hij deelt mee alleen het bestaande postkantoor te willen verhogen.

De heer Musters vraagt naar de toename van aantal  $\text{m}^2$  meters voor centrum voorzieningen. Daarbij denkt hij aan winkels. Hij geeft aan dat het voor hem niet alleen gaat om de ruimtelijke component, maar ook over de kwantiteit. Hoe past dit in het beleid en wordt dat elders gecompenseerd ?

De heer Kools geeft aan dat het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit in functionele zin bevat en dat het heeft te maken met de onzekerheden op de markt. Hij voegt toe wanneer alles heel strikt wordt vastgelegd en geen uitwisselingsmogelijkheden zijn openomen het lastig kan zijn in de huidige omstandigheden om invulling aan vierkante meters te kunnen geven. Het gebouw van de Rabobank wordt toch gezien als een afronding van het winkelgebied. Het pand van Meeus aan de Laan van België, aan de overkant, valt buiten het gebied.

Gesteld wordt dat de Rabobank toch min of meer deel uitmaakt van de Roselaar in bouwkundige zin en dat flexibiliteit de mogelijkheid geeft om detailhandel daarin onder te brengen. Uiteindelijk zal de markt bepalen waar men zich binnen het centrum zal vestigen. Met de veelheid van functies kan het mogelijk zijn dat de vestiging van winkels minder tot stand komt. Op dit ogenblik zie je al aan de oostzijde van de Nieuwe Markt dat daar veranderingen ontstaan in de zin van terugval van winkelfunctie, welke worden ingevuld met dienstverlenende kantoorfuncties. Die flexibiliteit heeft zijn voordelen om op de markt een relatieve vrije invulling te geven.

De heer Musters vraagt naar de noodzakelijkheid om een functionaliteit in het bestemmingsplan op te nemen van een maximum voor vierkante meters kantoorpanden of horeca om flexibiliteit te regelen. Is hiervoor een maximum berekend op draagkracht van vierkante meters voor horeca.

De heer Kools deelt mee dat niets is vastgelegd voor wat betreft de vierkante meters. Met betrekking tot de horecafunctie in de binnenstad werd in het verleden in bepaalde gebieden een maximum aantal vastgelegd. Dit om een mogelijkheid te creëren het soort horeca daarin te regelen, maar in de praktijk werkte dat niet. De branche zal zelf moeten bepalen wat uiteindelijk bepalend is om te vestigen.

De voorzitter biedt de aanwezige reclamant de heer Van den Heuvel de gelegenheid tot het geven van een mondelinge toelichting op de kenbaar gemaakte zienswijze.

De heer Van den Heuvel geeft zijn toelichting en deelt mee dat zijn cliënten al jaren aan het procederen zijn tegen de gemeente Roosendaal over een pand aan de Hendrik Gerard Dirckxstraat. Wat hij nu concludeert is dat de gemeente met de bovenbouw op de hoek geen blijk geeft van de planologische visie maar van juridische powerplay. Het standpunt is dat zo'n bouw, die daar ooit onrechtmatig is gekomen, niet op deze manier gelegaliseerd kan worden met daaraan een bouwhoogte van 10 meter gekoppeld. Als er iets moet gebeuren zou je dit onder kunnen brengen in het overgangsrecht, maar wel met de bedoeling dat die hoogte terug gebracht kan worden naar 5,10 meter, zijnde de goothoogte van zijn cliënt. Hierbij is het probleem niet opgelost zegt de heer Van den Heuvel want de procedure tegen de gemeente gaat door op basis van oud recht waarbij een oordeel komt of het toegelaten was.

De heer Vergouwen geeft eerst een korte toelichting op de stand van zaken over de procedure bij de rechtbank en hoe deze tot op heden is verlopen. Hij wijst er op dat het vanavond wel over het bestemmingsplan gaat en niet deze kwestie. Het bestemmingsplan regelt de bestaande situatie, zoals deze nu aanwezig is. Het oorspronkelijke bestemmingplan "Nieuwe Markt Noord" dateert uit 1960. In dit bestemmingplan staat een minimum hoogte van 8,50 meter en maximum bouwhoogte van 10 meter en dat bouwrecht is vertaald naar het bestemmingsplan "Centrum Zuid". Met andere woorden het bestemmingsplan biedt niet meer bouwmogelijkheden dan destijds het geval was.

De voorzitter vraagt aan de raadsleden aan wie hij het woord mag geven.

De heer Musters vraagt wat de consequentie is als de bestemming gelijk is zoals in het oude bestemmingsplan, dus met een hoogte van 8,50m ?

De heer Vergouwen deelt mee dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogte moet worden teruggeschoefd van 10 naar 8,50 meter. Dit kan tot gevolg hebben dat een verzoek om planschade zal worden ingediend.

De heer Günes vraagt aan de heer Van den Heuvel of hij geholpen wordt wanneer de bouwhoogte zakt naar 8,50m ?

De heer van den Heuvel zegt hier niet mee geholpen te zijn.

De heer Vergouwen voegt toe dat de 8,35 meter een feit is op basis van een bestaand gerealiseerd bouwplan. Maar wanneer de hoek daar gesloopt zou moeten worden en opnieuw opgericht dan is de 10 meter hoogte hetzelfde als het aansluitende gedeelte op de Dokter Braberstraat die hebben allemaal 10 meter, dit conform oude rechten.

De voorzitter geeft het woord aan de heer Reulink.

De heer Reulink wil aanvullen dat de planologische wijziging van de Rabobank heel makkelijk en soepel gaat terwijl hij zelf al eens meer moeite heeft moeten doen om een winkelbestemming te krijgen over drie verdiepingen. Hij vindt het opmerkelijk dat een potentieel kantoorgebouw zo makkelijk hergebruikt kan worden. Hij wil erop wijzen dat planologische flexibiliteit invloed heeft op een economische waarde discussie. Hij vraagt zich af of een bestemmingsplan wel het geëigende middel hiervoor is.

De voorzitter vraagt wie van de raadsleden hij het woord mag geven.

De heer Van Osch vraagt of het mogelijk is om het pand van de Rabobank een woonbestemming te geven ?

De heer Kools deelt mee dat recentelijk de woningbouwprogrammering is vastgesteld door het college, waarin dergelijke ontwikkelingen niet zijn opgenomen. Het invullen van het pand levert dat toch een behoorlijk aantal extra woningen op, die niet in de woningbouwprogrammering zijn opgenomen.

De heer Van Osch zegt dat Roosendaal een overschot aan winkels heeft van 33 procent en in tegenstelling tot woningen geldt het argument niet. Hij merkt op dat aan de overkant ook woningen staan.

De heer Kools voegt hier aan toe dat het een locatie betreft met een behoorlijke infrastructuur en nogal wat milieutechnische belemmeringen aanwezig zijn om daar woningbouw te realiseren. De panden aan de overkant betreffen bestaande woningen.

De voorzitter geeft het slotwoord aan de secretaris.

De heer Vergouwen geeft een nadere uiteenzetting over het verdere verloop van de procedure. De commissie gaat zich beraden over het uit te brengen advies. Er zal een zienswijzen-behandeling worden opgesteld. Het is dan de bedoeling om een voorstel in het college van burgemeester en wethouders te brengen, waarna het zal worden behandeld in de vergadering van de commissie Omgeving, die over de vaststelling van het bestemmingsplan advies uitbrengt. Daarna volgt de besluitvorming door de gemeenteraad, die met inachtneming van het advies van de commissie het bestemmingsplan zal vaststellen.

Voorafgaand aan de commissievergadering ontvangen de indieners van een zienswijze de conceptraadsstukken, met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders. Hij wijst er wel op, dat tijdens de vergaderingen van de commissie Omgeving en de gemeenteraad, er geen gelegenheid meer is om in te spreken.

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het definitieve raadsbesluit ook weer toegezonden. Het plan en het vaststellingsbesluit liggen dan 6 weken ter inzage. Goedkeuring door de provincie is niet meer aan de orde op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Er is dan alleen nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening te vragen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

De voorzitter dankt een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,



Mr. J.P.C.J.M. Vergouwen.



Mr. E. Norbart.