



Wereldhave Management Nederland B.V.

DOOR DE RECEPTIE IN
ONTVANGST GENOMEN
D.D. 16 DEC. 2011

PER KOERIER

Gemeente Roosendaal
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Stads erf 1
4701 NK ROOSENDAAL

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-1064/VLL/KTL

Datum: 16 december 2011

Onderwerp: zienswijzen op omgevingsvergunning uitbreiding Rosada Factory
Outlet

Geacht college,

Hierbij dient Wereldhave Nederland B.V. (hierna: '**Wereldhave**'), eigenaresse van winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal, zienswijzen in tegen het ontwerp-besluit (**bijlage 1**, hierna: '**Besluit**') van uw college om een omgevingsvergunning te verlenen voor de uitbreiding van de Rosada Factory Outlet (hierna: '**Rosada**'), in de stukken aangeduid als de realisatie van fase 2 van Rosada.

Het feit dat het Besluit er ligt en dat de stukken ter inzage liggen is aangekondigd in de Stads erf 1 van 6 november, de wekelijkse informatierubriek van de Gemeente Roosendaal. Het Besluit zat echter niet bij de stukken die op het stadskantoor ter inzage lagen. Na herhaalde verzoeken hebben wij eerst gisteren - op 15 december 2011 - een kopie van het Besluit ontvangen. Gelet op de korte termijn die nog resteert voor het indienen van de zienswijzen is er onvoldoende tijd om het Besluit goed te kunnen bestuderen.

Wereldhave wenst dan ook een nadere termijn van twee (2) weken na heden om haar zienswijzen van nadere gronden te voorzien. Op grond van vaste jurisprudentie dient u ons hiervoor in de gelegenheid te stellen. Vooruitlopend hierop wenst Wereldhave alvast de volgende zienswijzen in te dienen naar aanleiding van de stukken die wel ter inzage lagen op het stadskantoor. De zienswijzen zien op alle onderdelen van het Besluit.

Gebreken publicatie

Er kleeft een aantal gebreken aan de publicatie van het Besluit van uw college. Deze zullen hier eerst besproken worden alvorens in te gaan op de inhoud van het Besluit.

1. In de publicatie staat ten onrechte geen termijn waarbinnen zienswijzen tegen het Besluit kunnen worden ingediend. Logischerwijs begint de termijn met in achtneming van de Algemene termijnenwet te lopen op 7 november 2011 en eindigt deze op 19 december 2011. Gelet hierop dient Wereldhave hierbij tijdig haar zienswijzen in.
2. In de publicatie wordt voorts ten onrechte geen gelegenheid geboden voor het indienen van mondelinge zienswijzen (art. 3:15 lid 1 Awb).
3. Evenmin staat aangegeven wie zienswijzen kunnen indienen (ingevolge art. 3.12 lid 5 Wabo en 3:12 Awb is dat 'een ieder').

4. Tot slot had het Besluit tevens gepubliceerd moeten worden in de Staatscourant, nu sprake is van een Besluit voor een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan waarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing nodig is (art. 2:12 lid 1a onder 3 Wabo, 3:12 Wabo, 6:14 Bor). Wereldhave heeft geen publicatie in de Staatscourant kunnen vinden.

Als gevolg van de gebrekkige bekendmaking/publicatie van het Besluit is niet uitgesloten dat de gerechtigden tot het indienen van zienswijzen zijn benadeeld, omdat zij geen zienswijzen hebben kunnen indienen. Dit leidt ertoe dat de procedure feitelijk geen doorgang kan vinden.

Indien uw college besluit de hiervoor genoemde gebreken niet te herstellen, de procedure te staken en opnieuw op te starten, dan heeft Wereldhave de navolgende inhoudelijke zienswijzen op het Besluit.

Inhoudelijke zienswijzen

De bij het Besluit ingediende ruimtelijke onderbouwing (hierna; '**Ruimtelijke Onderbouwing**', **bijlage 2**) geeft aan dat de belangrijkste conclusie voor de realisatie van fase 2 van Rosada uit de gemeentelijke Detailhandelsnota d.d. 19 december 2007 komt (delen 1 en 2 hierna: '**Detailhandelsnota**', **bijlage 3**). Deze nota dateert uit 2007 en omvat onder andere de volgende uitgangspunten:

- De bovenregionale aantrekkingskracht van Roosendaal moet worden versterkt;
- Rosada moet complementair zijn aan de binnenstad van Roosendaal;
- Door in te spelen op combinatiebezoeken kan de binnenstad meeliften op de bovenregionale aantrekkingskracht van Rosada (synergie);
- Er mag buiten de binnenstad geen non-food worden gevestigd die concurreert met de binnenstad.

Waar in de Detailhandelsnota (deel 2) nog gesproken wordt over het versterken van de binnenstad o.a. door combinatiebezoek met Rosada, blijkt van deze versterking anno 2011 zo goed als geen sprake. Uit de Binnenstadsmonitor 2010 (hierna; '**Binnenstadsmonitor**', **bijlage 4**) blijkt dat 11% van de bezoekers van de Roselaar wel eens een combinatiebezoek aflegt. Negen van de tien bezoekers doen dat niet, omdat men daar geen behoefte aan heeft (42% van de gevallen). Zie Binnenstadsmonitor, p.18.

Van de bezoekers van Rosada maakt 14% wel eens gebruik van een combinatiebezoek. Het merendeel van de bezoekers van Rosada (86%) legt echter geen combinatiebezoek af. De belangrijkste reden hiervoor is dat men daaraan geen behoefte heeft. Daarnaast vindt 22% van de bezoekers de afstand van een combinatiebezoek te groot (Binnenstadsmonitor, p.19).

Uit de hiervoor genoemde percentages blijkt dat slechts een heel klein deel van de bezoekers van ofwel de Roselaar ofwel Rosada een combinatiebezoek afleggen en dat zo goed als geen sprake is van synergie tussen deze twee winkelgebieden. De twee winkelgebieden lijken derhalve niet complementair aan elkaar. Procentueel gezien lijken de bezoekers van Rosada iets meer een combinatiebezoek af te leggen dan de bezoekers van de Roselaar. Echter, als de percentages worden uitgedrukt in absolute getallen (gerelateerd aan de werkelijke bezoekersaantallen) van beide winkelgebieden dan ontstaat er een ander beeld.



Het aantal bezoekers van de Roselaar bedroeg in 2010 ca. 5 miljoen per jaar. Als daarvan 11% wel eens een combinatiebezoek aflegt, dan gaat dat om 550.000 consumenten per jaar. Rosada trok circa 1 miljoen bezoekers per jaar. Als daarvan 14% wel eens een combinatiebezoek aflegt, dan gaat dat slechts om 140.000 consumenten. Met andere woorden, in plaats van synergie vloeien er juist consumenten af van de Roselaar naar Rosada.

Dat weinig sprake is van complementariteit, combinatiebezoeken en synergie blijkt overigens ook wel uit het feit dat de pendelbus die in de beginfase van Rosada werd ingeschakeld voor het vervoer van bezoekers van Rosada naar de binnenstad niet succesvol genoeg was om in stand te houden.

Op grond van het voorgaande kan niet anders worden geconcludeerd dan dat tussen de binnenstad en Rosada geen sprake is van complementariteit, combinatiebezoeken en synergie. Eerder lijkt sprake van afvloeiing van de bestedingen in de binnenstad naar Rosada. Van versterking van de binnenstad is zeer zeker geen sprake. Dit effect zal nog groter worden als Rosada wordt uitgebreid met fase 2.

Wereldhave is van mening dat de gewenste bovenregionale aantrekkingskracht ook kan worden bereikt door het verbeteren van en investeren in de binnenstad. Wij achten het dan ook van belang dat de Gemeente zich eerder inzet voor een verbetering van de binnenstad in plaats van het de uitbreiding van Rosada.

In aansluiting hierop geldt dat nu al sprake is van forse leegstand in de binnenstad. Volgens het NRC Handelsblad (2011) staat Roosendaal met 16,7% leegstand in de binnenstad nationaal gezien op de zevende plaats (**bijlage 5**). Zulks bleek ook al uit de Detailhandelsnota (p. 7 van deel 1). Door het reeds bestaande gebrek aan complementariteit, combinatiebezoeken en synergie in combinatie met nog eens een uitbreiding van Rosada, ontstaat nog minder marktruimte voor en nog meer leegstand in de binnenstad. Hierdoor bestaat het risico dat de binnenstad zal verloederen, wat nadelige gevolgen heeft voor de levendigheid en de sociale veiligheid. De binnenstad zal haar functie van "winkelen" en "verblijven" meer en meer verliezen. Immers, het koopmotief voor de binnenstad en Rosada zijn identiek, te weten recreatief winkelen (Detailhandelsnota deel 2, p.12). Eén en ander is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, in die zin dat vanwege het bouwplan beduidend minder sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de binnenstad.

Met de bestaande leegstand in de binnenstad en het risico dat deze verder zal toenemen, ontstaat de vraag of de uitbreiding van Rosada niet feitelijk 'bouwen voor leegstand' betekent: zowel leegstand in de binnenstad als leegstand in Rosada. Met betrekking tot dat laatste blijkt uit de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende stukken immers niet althans wordt niet nader onderbouwd wat men verwacht ten aanzien van de verhuurbaarheid/invulling van fase 2 van Rosada.

Voorts vraagt Wereldhave zich af of geen sprake zal zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad, in die zin dat vanwege de te verwachten verergering van de leegstand in de binnenstad het de consument niet langer mogelijk wordt gemaakt om binnen een aanvaardbare afstand van zijn woonplaats zijn geregelde inkopen te blijven doen.

Verder wijzen wij u erop dat in het tweede deel van de Detailhandelsnota is opgenomen dat naast de binnenstad geen non-food meer mag worden gevestigd (deel 2, p. 11). Een uitzondering wordt



slechts gemaakt voor de woonboulevard, het huidige "Go Stores". In dat kader is de uitbreiding van Rosada in strijd met de Detailhandelsnota waarop de ruimtelijke onderbouwing is gebaseerd en houdt de ruimtelijke onderbouwing geen rekening met dit punt uit de Detailhandelsnota.

Wereldhave merkt op dat zij (nog) niet beschikt over de volledige bouwaanvraag alsmede de bijlage(n) waaraan in hoofdstuk 4 (Onderzoeken) van het voorontwerp bestemmingsplan De Stok 2 en 2A (onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing) wordt gerefereerd. Zij kan derhalve niet beoordelen of een en ander goed ruimtelijk is onderbouwd. Met betrekking tot de bijlagen bij het voorontwerp gaat om de milieu-aspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, geluid (akoestisch), externe veiligheid, bodem, ecologie en water.

Voorts wordt in hoofdstuk 5 (Visie op het plangebied) in paragraaf 1 voortgeborduurd op de Detailhandelsnota, terwijl hiervoor al is aangegeven dat (de uitbreiding) van Rosada daarmee feitelijk in strijd is. In de paragrafen 5.2 en 5.3 wordt gerefereerd aan een masterplan en samenwerkingsovereenkomst en in hoofdstuk 6 aan een privaatrechtelijke (realisatie)overeenkomst die (nog) niet beschikbaar zijn voor Wereldhave, zodat de inhoud daarvan in relatie tot het voorontwerp bestemmingsplan niet getoetst kan worden. Verder wordt in de paragrafen 5.2 en 5.3 ingegaan op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling, groen, verkeer en infrastructuur zonder dat echt duidelijk wordt wat de impact van de uitbreiding op deze aspecten is.

Tot zover onze zienswijze. Wereldhave zal twee weken na heden haar zienswijzen van nadere gronden voorzien. Voor het overige verzoeken wij u nu reeds op basis van het voorgaande het Besluit te heroverwegen en om de omgevingsvergunning te weigeren. Wij verzoeken u voorts de kosten die wij in deze procedure hebben moeten maken te vergoeden. Wij zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting indien daaraan behoefte bestaat.

Met vriendelijke groet,
namens Wereldhave Nederland B.V.

mr. H.M. Kasteel
Legal counsel

DRET Development Fund C.V.
t.a.v. Dhr. D. Uhlenbroich
Schenkkade 65
2595 AS 's-Gravenhage
NEDERLAND

contactpersoon : B. Looymans
doorkiesnummer : (0165) 579524
onderwerp : Omgevingsvergunning
het uitbreiden van Rosada Factory Outlet
Rosada ongenummerd te Roosendaal

Roosendaal : 7 november 2011
ons kenmerk : 2011WB0332 (W20_vrl_OU)
bijlage : Geen

Geachte heer Uhlenbroich,

Inleiding

Op 2 mei 2011 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel gelegen aan de Rosada ongenummerd te Roosendaal. Met betrekking tot deze aanvraag delen wij u het volgende mee.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de besluitvormingsprocedure zoals genoemd in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit besluit is met gewaarmerkte bijlagen bijgevoegd.

Mede in uw eigen belang attenderen wij u op het volgende. Het project moet worden uitgevoerd volgens de gewaarmerkte tekeningen en bijlagen van de omgevingsvergunning. Het is niet toegestaan om daarvan af te wijken. Wij wijzen u er op dat er sprake dient te zijn van een onherroepelijke vergunning.

Wij attenderen u er op dat op verschillende momenten tijdens de uitvoering wordt gecontroleerd of het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning.

Tijdens de werkzaamheden gelden er onder andere regels voor het verstrekken van informatie over de voortgang van de werkzaamheden, de veiligheid op de bouwplaats, de afscheiding van de bouwplaats en het scheiden van bouwafval. Hiervoor verwijzen wij u naar de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat daarin rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

bladaanduiding : 2/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Nadere informatie

Voor een snelle en juiste afhandeling verzoeken wij u bij alle correspondentie en telefonisch contact het intern kenmerk **2011WB0332** te vermelden. Voor tussentijdse vragen kunt u contact opnemen met B. Looymans op maandag t/m donderdag telefonisch bereikbaar van 09.00–14.00 uur, op het nummer 0165-579524.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Bijlagen:

- Beschikking
- Gewaarmerkte bijlagen

ONTWERP

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 2 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van DRET Development Fund C.V. voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie H, nummer 2315 en plaatselijk bekend Rosada ongenummerd te Roosendaal. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2011WB0332.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van het besluit vormen:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)
4. Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)
5. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- N.t.b.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

1. N.t.b.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken.

Intrekkingsgrond omgevingsvergunning uitweg

Een omgevingsvergunning voor de activiteit "het aanleggen of veranderen van een uitweg" kan worden ingetrokken indien gedurende drie jaar geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Dit houdt in dat als de uitweg na 3 jaar na afgifte van de vergunning nog niet is aangelegd of veranderd wij de verleende vergunning kunnen intrekken.

bladaanduiding : 4/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Procedure aanleg uitweg (na vergunningverlening)

Als u een omgevingsvergunning voor het aanleggen of veranderen van een uitweg heeft ontvangen, start hiermee de procedure voor aanleg van de uitweg. Door de afdeling Leefomgeving, team contractering wordt een (offerte) prijsspecificatie opgevraagd bij een aannemer. Zodra deze binnen is zal door deze afdeling contact met u worden opgenomen en zult u een schriftelijke offerte van ons ontvangen. Door het getekend terugsturen van de (offerte) prijsspecificatie (ter attentie van de heer Tukker van de afdeling Leefomgeving, team contractering) kunt u aangeven of u akkoord gaat met de kosten. Bij de offerte (prijsspecificatie) is ook een acceptgiro gevoegd. Door middel hiervan kunt u de kosten die gemaakt worden bij aanleg van de uitweg voldoen. Zijn de kosten voldaan en is de door u voor akkoord getekende offerte ontvangen dan zal de afdeling Leefomgeving, team Contractering, contact met u opnemen om af te spreken hoe en wanneer de benodigde werkzaamheden zullen worden verricht. Vervolgens krijgt een aannemer de opdracht de uitweg aan te leggen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

ONTWERP

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met het registratienummer 2011WB0332, aan DRET Development Fund C.V. voor het project het uitbreiden van Rosada Factory Outlet op het perceel kadastraal bekend gemeente Roosendaal, sectie H, nummer 2315 en plaatselijk bekend Rosada ongenummerd te Roosendaal:

Procedureel	6
Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a).....	8
Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b).....	10
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c).....	11
Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a).....	12
Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e).....	14

Procedureel

Gegevens aanvrager

Op 2 mei 2011 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen. Het betreft een verzoek van: DRET Development Fund C.V., Schenkade 65, 2595 AS te 's-Gravenhage, Nederland.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het uitbreiden van Rosada Factory Outlet.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)
2. Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)
4. Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)
5. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop meerdere malen in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, alsmede de latere aanvullingen daarop, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Gedurende de periode van 7 november 2011 tot en met 19 december 2011 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

bladaanduiding : 7/15

ons kenmerk : 2011WB0332

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 21 april 2011 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

ONTWERP

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit;

het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

de activiteit in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen";

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

het project in het kader van de beoordeling aan redelijke eisen van welstand ter advies is voorgelegd aan de welstandscommissie;

uit het advies van de welstandscommissie d.d. 13 oktober 2011 blijkt, dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

het uitgebrachte advies van de welstandscommissie door het college van burgemeester en wethouders wordt onderschreven;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bij dit besluit behorende stukken en met inachtneming van onderstaande voorwaarden;
2. een exemplaar van de vergunning en de gewaarmerkte stukken moeten op het werk aanwezig zijn en op verzoek van de ambtenaar van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving getoond kunnen worden;
3. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (artikel 2.7, lid 1, onder a van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
4. uiterlijk drie weken voor aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u de gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft (artikel 2.7, lid 1, onder b van hoofdstuk 2 van de Regeling omgevingsrecht) indienen bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het werk mag niet beginnen voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;

bladaanduiding : 9/15

ons kenmerk : 2011WB0332

5. tenminste twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden moet u de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk op de hoogte stellen (artikel 4.5 Bouwverordening);
6. uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden moet u het einde van die werkzaamheden schriftelijk melden bij de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving (artikel 4.12 Bouwverordening). Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld of wanneer er niet is gebouwd overeenkomstige de verleende vergunning;
7. in verband met gevaar of hinder moet het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden (artikel 4.9 Bouwverordening). Met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet overlegd worden welke voorzieningen getroffen moeten worden;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald (artikel 2.1 lid 1 onder b)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen" van kracht is; aan het perceel Rosada ongenummerd te Roosendaal de bestemmingen "bos/natuur" en "landelijk gebied" zijn toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende doeleindenomschrijving op de gronden bestemd voor "bos/natuur" en "landelijk gebied" geen werkzaamheden als de onderhavige is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

ter plaatse het bestemmingsplan "Reparatieplan Buitengebied Roosendaal en Nispen" van kracht is;

aan het perceel Rosada ongenummerd te Roosendaal de bestemmingen "bos/natuur" en "landelijk gebied" zijn toegekend waarop de aanvraag betrekking heeft;

ingevolge de bij het bestemmingsplan behorende regels op de gronden bestemd voor "bos/natuur" en "landelijk gebied" géén bebouwing als de onderhavige is toegestaan;

de aanvraag derhalve niet voldoet aan genoemd bestemmingsplan;

in geval de activiteit bouwen strijdig is met het bestemmingsplan ingevolge artikel 2.10 lid 1 aanhef en onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de aanvraag ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, mede aangemerkt moet worden als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo (planologisch strijdig gebruik);

de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a sub 3° Wabo slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

hiertoe wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing "Factory Outlet Center Rosada, fase 2" van 16 februari 2011;

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal. Op 21 april 2011 hebben wij van de gemeenteraad van de Gemeente Roosendaal een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het slopen van een bouwwerk (artikel 2.2 lid 1 onder a)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Roosendaal;

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. Het slopen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van in hoofdstuk 8 van de bouwverordening van gemeente Roosendaal
2. Aan de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving moet schriftelijk opgaaf worden verstrekt van de naam en het adres van degene die met het slopen is belast. Betreffend sloopbedrijf zal alsnog naar de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving schriftelijk moeten aangeven welke werkwijze bij het slopen zal worden toegepast. Naar aanleiding daarvan kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld.
3. De te slopen gebouwen moeten gedurende de periode dat ze niet meer worden gebruikt, alsmede tijdens de sloopwerkzaamheden buiten de werkuren, afdoende worden beschermd tegen het betreden van deze gebouwen door onbevoegden.

Veiligheid:

4. Met het slopen mag niet worden aangevangen, voordat in overleg met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving een afscheiding met een hoogte van ten minste 2.2 meter is aangebracht.

Bescherming van de omgeving:

5. Met het slopen mag niet worden aangevangen, voordat een afscheiding met een hoogte van ten minste 2.2 m. is aangebracht. Deze afscheiding moet aan de bovenzijde zijn voorzien van een vangschot (met een breedte van ten minste 0.75 m.) samengesteld uit aaneensluitende delen van ten minste 2 cm. dikte, deugdelijk bevestigd en ondersteund. Indien de afstand van het vangschot tot de rijweg minder dan 1.5 m. bedraagt, moet de afscheiding met een vangschot in overleg met de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving op andere wijze worden aangebracht. Tegen de afscheiding mag geen materiaal worden opgeslagen.
6. Het slopen moet met voorzichtigheid geschieden, het afkomende materiaal moet zonder overlast van stof worden afgelaten of afgedragen en zonder toestemming van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving alsmede de commandant Brandweer mogen op het terrein geen materialen worden verbrand.
7. Als blijkt dat het plaatsen van een afscheiding met vangschot niet mogelijk is, moet in overleg met en ten genoegen van de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving passende veiligheidsmaatregelen worden getroffen.
8. Het gebruik van explosieven is niet toegestaan.
9. Het gebruik van een mobiele puinbreekinstallatie is niet toegestaan.
10. De bescherming van nabijgelegen bouwwerken dient te zijn gewaarborgd tegen vervorming, inzakking, scheurvorming en instortingsgevaar.

Scheiden sloopafval:

11. Alle afkomende en naar aard gescheiden materialen moeten terstond van het werk worden afgevoerd, tenzij materialen zijn bestemd voor hergebruik ter plaatse.
12. Het zondermeer storten van sloopafval op een (regionale) stortplaats is niet toegestaan. De vrijkomende materialen moeten op het werk op de navolgende wijze worden gescheiden:
 - a. Steenachtige fractie: Voor eventueel hergebruik als funderingsmateriaal etc. en als toeslagmateriaal voor asfalt, beton etc.
 - b. De materialen: Zoals koper, lood en zink in leidingen, dakgoten en kranen voor eigen gebruik of ander hergebruik.
 - c. Hout: In de vorm van planken, deuren, kozijnen etc. voor eigen gebruik (direct verwerkbaar of hergebruik en eventueel voor energiewinning).
 - d. Kunststoffen: Voor hergebruik (in soortgelijke produkttoepassingen als de niet verontreinigde grondstoffen).
 - e. Het gevaarlijk afval (chemisch verontreinigd sloopafval):
 - f. Het niet verwerkbare afval- en de reststoffen:
 - g. Asbesthoudende-materialen: Afkomende asbesthoudende materialen worden beschouwd als Gevaarlijk (chemisch verontreinigd) afval en moeten als zodanig volgens de daarop betrekking hebbende richtlijnen worden verwijderd.
13. Het sloopafval moet in gescheiden vorm worden afgevoerd naar een daartoe bestemde bewerkingsinrichting of verwerkingsinrichting die over een vergunning beschikt ingevolge de Wet milieubeheer en/of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
14. Afleveringsbonnen, waaruit blijkt dat de steenachtige fractie is geleverd aan een puinbreekinrichting, alsmede van de overige gescheiden materialen en de niet-verwerkbare afval- en reststoffen alsmede de gevaarlijke (chemisch verontreinigde) fractie, dienen ter inzage ter beschikking te worden gesteld aan de Afdeling Leefomgeving Team Handhaving.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e)

A. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- op grond van artikel 2:12 lid 1 van de Algemene plaatselijke verordening het niet is toegestaan zonder vergunning van burgemeester en wethouders een uitweg te maken naar de weg of verandering aan te brengen in een bestaande uitweg naar de weg;
- in artikel 2:12 lid 3 van de Algemene plaatselijke verordening is vermeld welke belangen er moeten worden beschermd. Het blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van deze belangen. Ook is getoetst aan de gemeentelijke "Spelregels voor het verlenen van uitwegvergunningen". Uw aanvraag is hiermee in overeenstemming;
- de uitweg geen gevaar oplevert voor de verkeersveiligheid en de groenvoorziening.

B. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden:

1. De vergunning is verleend voor het hebben van een uitweg, ter breedte van meter.
2. De uitweg mag uitsluitend door of namens de gemeente, op kosten van vergunninghouder, worden aangelegd c.q. worden verwijderd.
3. De vergunning geldt zowel voor de vergunninghouder als voor diens rechtsopvolgers.
4. Voor rekening van de vergunninghouder zijn de kosten welke de gemeente in geval van intrekking van de vergunning zal moeten maken om het trottoir en/of overige in gebruik gegeven gemeentegrond in de oorspronkelijke toestand terug te brengen.
5. De gemeente is altijd gerechtigd de uitweg te gebruiken of op te breken, indien dit naar haar oordeel noodzakelijk is in verband met onderhoud of wijziging van zich in de grond bevindende dienst- of nutsleidingen of anderszins, zonder dat vergunninghouder aanspraak kan maken op één of andere soort schadevergoeding, hoe ook genaamd.
6. Voor het gedeelte gelegen op gemeentegrond behoudt de gemeente zich het recht voor het gebruik van de uitweg ook aan anderen toe te staan, zonder dat vergunninghouder recht heeft op één of andere soort schadevergoeding, hoe ook genaamd;
7. De kosten van aanleg/verbreding en onderhoud van de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op niet-gemeentegrond, komen voor rekening van vergunninghouder;
8. De kosten van onderhoud van de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op gemeentegrond, welke niet gerekend kunnen worden tot de normale onderhoudskosten, komen eveneens voor rekening van vergunninghouder;
9. Het is vergunninghouder niet toegestaan de uitweg, voor wat betreft het gedeelte gelegen op gemeentegrond, op te breken of aard of breedte van de uitwegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van de uitweg;
10. De vergunninghouder is verplicht (de redelijkerwijs mogelijke) maatregelen te nemen teneinde te voorkomen, dat de gemeente dan wel derden, door het gebruikmaken van deze vergunning schade lijden;
11. Indien zich aan de uitweg een gebrek mocht openbaren, dan is de vergunninghouder verplicht de gemeente daar zo spoedig mogelijk van in kennis te stellen;

bladaanduiding : 15/15
ons kenmerk : 2011WB0332

12. De vergunninghouder dient bij de gebruikmaking van de uitweg de nodige zorgvuldigheid te betrachten teneinde de verkeersveiligheid niet in gevaar te brengen;

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
namens dezen,
de teamleider Vergunningen

Mevr. R.A. Ramsaran

ONTWERP

Gemeente / Roosendaal
Bestemmingsplan / De Stok fase 2 en 2A

procedure	datum
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld
inwerkingtreding
onherroepelijk

opdrachtgever	gemeente Roosendaal ING Real Estate Investment Management BV
opdrachtnemer	amer / ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort 033-4621623 bureau@amer.nl www.amer.nl
status	voorontwerp
projectnummer	19-152
plan-idn	NL.IMRO.1674.2016DESTOKFASE2-0202
documentdatum	16 februari 2011

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Doel	8
1.3 Ligging plangebied	9
1.4 Geldende bestemmingsregeling	10
1.5 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER	15
2.1 Rijksbeleid	15
2.2 Provinciaal beleid	17
2.3 Beleid waterschap	34
2.4 Gemeentelijk beleid	36
Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLANGEBIED	51
3.1 Historische analyse	51
3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied	52
3.3 Functionele analyse van het gebied	57
Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN	61
4.1 Bedrijven- en milieuzonering	61
4.2 Geur	63
4.3 Luchtkwaliteit	64
4.4 Geluid	67
4.5 Externe veiligheid	68
4.6 Veiligheidsrapportage (VER)	76
4.7 Bodem	77
4.8 Ecologie	79
4.9 Water	83
4.10 Belemmeringen	84
4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten	85
Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED	87
5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	87
5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen	90
5.3 Functionele ontwikkeling	98
Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN	99
6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)	99
6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	100
6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling	101
6.4 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'	102
6.5 Regeling overige bestemmingen	103
Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	109
Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSpraak	111
8.1 Overleg	111
8.2 Inspraak	111
BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	113

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Begin 2003 heeft de McMahon Development Group (MDG), een Amerikaanse onderneming, contact gezocht met de gemeente Roosendaal, inzake het ontwikkelen van een Factory Outlet Center (FOC). De gemeente heeft zich destijds bereid verklaard aan een locatie-onderzoek mee te werken. Hier is uiteindelijk de voorkeurslocatie nabij De Stok aan de rand van Roosendaal naar voren gekomen.

Op 19 maart 2003 is er vervolgens een "Memorandum of Understanding" ondertekend door de beide partijen. In juni 2003 is vervolgens het locatie-onderzoek in de gemeenteraad behandeld, waar ook is besloten tot ontwikkelen van het Factory Outlet Center bij De Stok, nabij het knooppunt van de A17 en de A58.



Afbeelding - Overzicht stand van zaken voorjaar 2008

Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. Rosada Factory Outlet is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde Factory Outlet Center in Nederland.

Voor de betreffende locatie is op basis van gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden en in overeenstemming met (contractuele) afspraken tussen partijen een Masterplan ontwikkeld. Het Masterplan heeft betrekking op de gronden die tot het Factory Outlet Center behoren.

De vestiging van het Factory Outlet Center op de betreffende locaties had fysieke consequenties voor de directe omgeving:

- ten behoeve van de realisatie van het Factory Outlet Center is een gedeelte van de Engebeek verlegd. Met realisering van het Factory Outlet Center is de Engebeek als natte ecologische verbindingszone ingericht. De ecologische kwaliteit en samenhang van de beek is na de omlegging verbeterd;
- aan de Heirweg was oorspronkelijk het tuincentrum Semperflorens gevestigd. De realisatie van het Factory Outlet Center maakte verplaatsing daarvan nodig. Verplaatsing heeft inmiddels plaatsgevonden naar een nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan langs de Engebeek;
- de aansluitende wegen, in het bijzonder de Wouwbaan, zijn heringericht en gereed gemaakt voor de lokale verkeerstoename;
- het huidige volkstuintencomplex 'Het Brompotje' is vanuit het aansluitende recreatiepark De Stok (Stok fase 1) verplaatst naar een locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan. Hierdoor ontstaat ruimte om het recreatiepark verder af te ronden;
- tot slot is in het onderhavige plangebied, achter het nieuwe tuincentrum en het volkstuintencomplex, een nieuw bos aangelegd.

Al tijdens de bouw van de eerste fase was een aanzienlijk deel van deze fase verhuurd. Een deel van de huidige huurders en een aantal potentiële huurders wacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen af of de tweede fase van het Factory Outlet Center -met een omvang van 5.000 m² vvo- ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

In 2009 heeft ING Real Estate Investment Management BV (ING REIM) het complete eigendom verworven van Rosada FOC en heeft de procedure voor de tweede fase opgestart. Een snelle realisatie van de tweede fase is voor het succes van de eerste fase van belang. De tweede fase betreft circa 25 extra winkelunits.

De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC. Door realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center neemt de parkeerbehoefte toe. Tegelijkertijd komt de parkeervoorziening P1, aan de voorzijde van het center, grotendeels te vervallen; deze parkeerplaatsen worden elders op het terrein gecompenseerd. Op P2 en een gedeelte van P1 wordt voorzien in de realisatie van een parkeervoorziening met drie parkeerdekken om de vervallen parkeerplaatsen op te kunnen vangen.

Tot slot wenst ING REIM op basis van in het verleden gemaakte afspraken tussen ontwikkelaar MDG en de gemeente Roosendaal de mogelijkheid open te houden om op een nader te bepalen plaats een reclamemast met een hoogte van circa 45 meter te kunnen situeren.

1.2 Doel

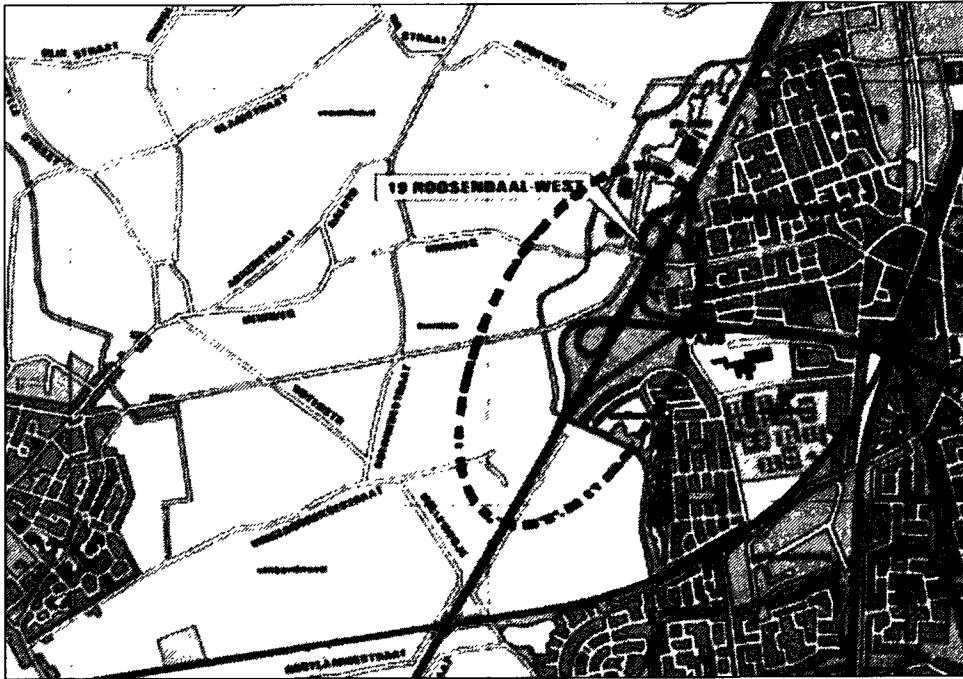
Het doel van dit bestemmingsplan is allereerst om de nieuwe situatie, zoals hierboven beschreven, juridisch-planologisch vast te leggen. Het tweede doel van het bestemmingsplan is om de gewenste nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor de eerste en tweede fase is al medio september 2004 een voorontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd. In de daarop volgende periode zijn om diverse redenen de werkzaamheden aan het plan meerdere malen stil komen te liggen.

De gemeente Roosendaal en de eigenaar hebben nu de intentie om het bestemmingsplanproces integraal weer op te pakken en te komen tot een actueel, definitief bestemmingsplan, waarin het beheer en de ontwikkeling van het FOC adequaat zijn geregeld.

1.3 Ligging plangebied

Het onderhavige plangebied De Stok 2 en 2a ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de A17 met de A58. Het gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de binnenstad van Roosendaal. De locatie wordt via aansluiting 19 Roosendaal-West vanaf de A17 ontsloten.

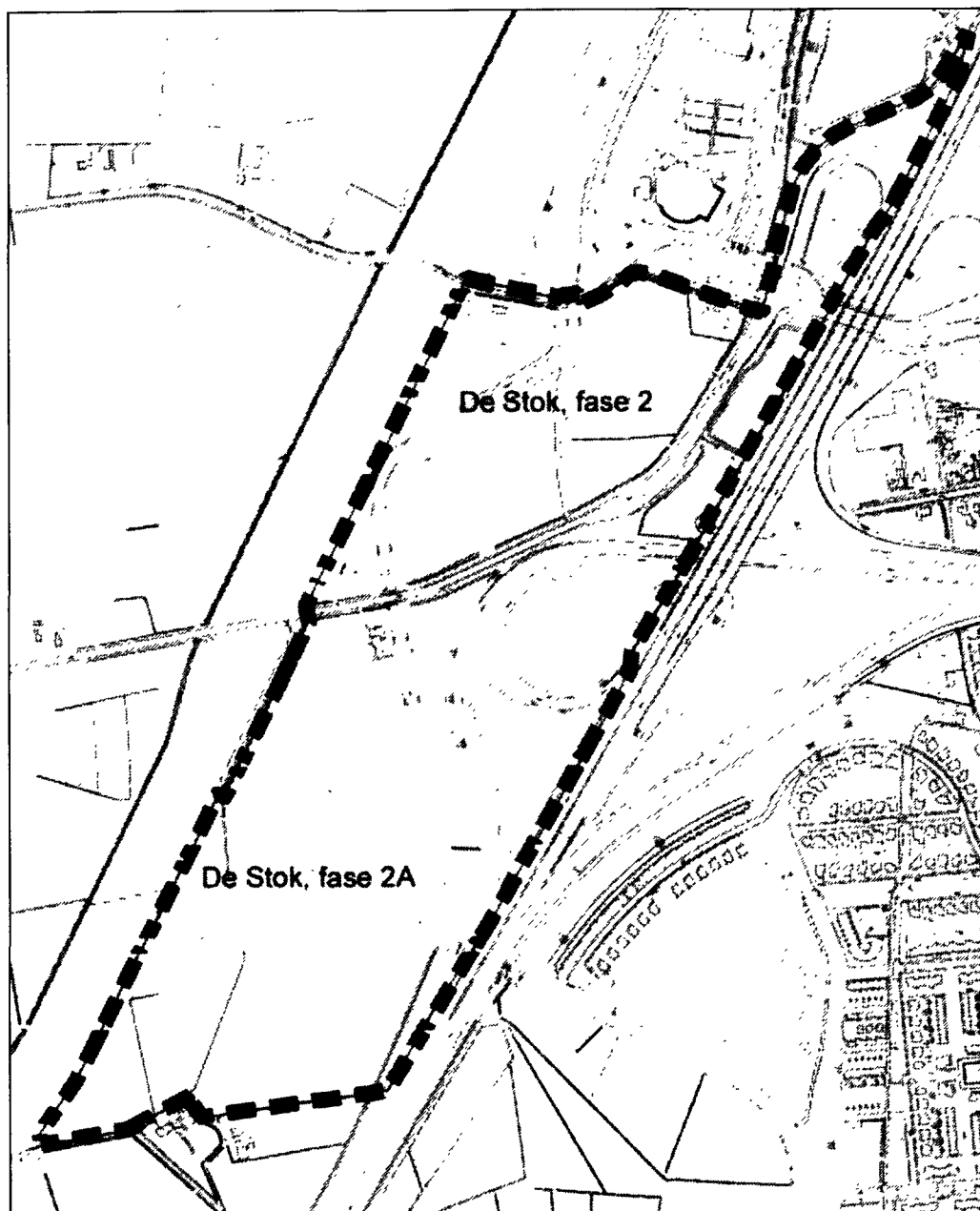


Afbeelding - Globale ligging van het plangebied

Zoals uit de afbeelding 'Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2a' blijkt wordt het plangebied begrensd door het recreatiepark De Stok en de Heirweg aan de noordzijde, de A17/A58 aan de oostzijde en de buisleidingenstraat aan de westzijde.

Het plangebied loopt in het zuiden tot ongeveer ter hoogte van de Vinkenbroeksestraat. De oostelijke plangrens is gelijk aan de plangrens van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal - Nispen.

De totale omvang van het plangebied is ongeveer 40,9 ha.



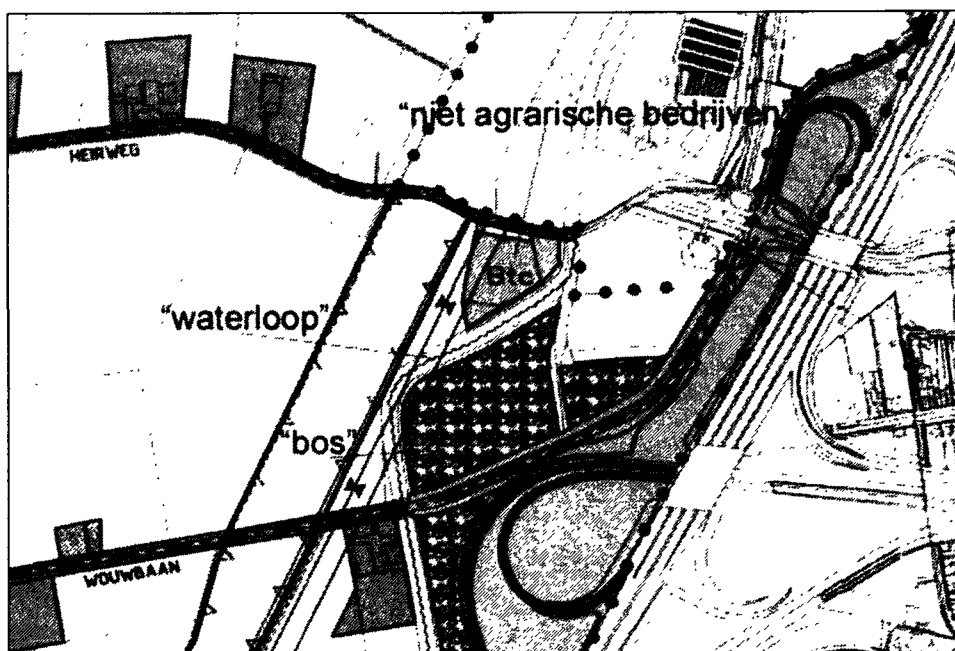
Afbeelding - Begrenzing van het plangebied De Stok fase 2 en 2a

1.4 Geldende bestemmingsregeling

Voor De Stok 2 en 2a gelden twee bestemmingsplannen

bestemmingsplan	nr.	vastgesteld	goedgekeurd	ABRS
Buitengebied Roosendaal - Nispen	201	21-12-2000	17-07-2001 10-06-2003	
Recreatiepark De Stok – fase 1	191	27-05-1999	21-12-1999	

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen

Op grond van het bestemmingsplan buitengebied Roosendaal-Nispen zijn er meerdere bestemmingen die voor het gebied van toepassing zijn.

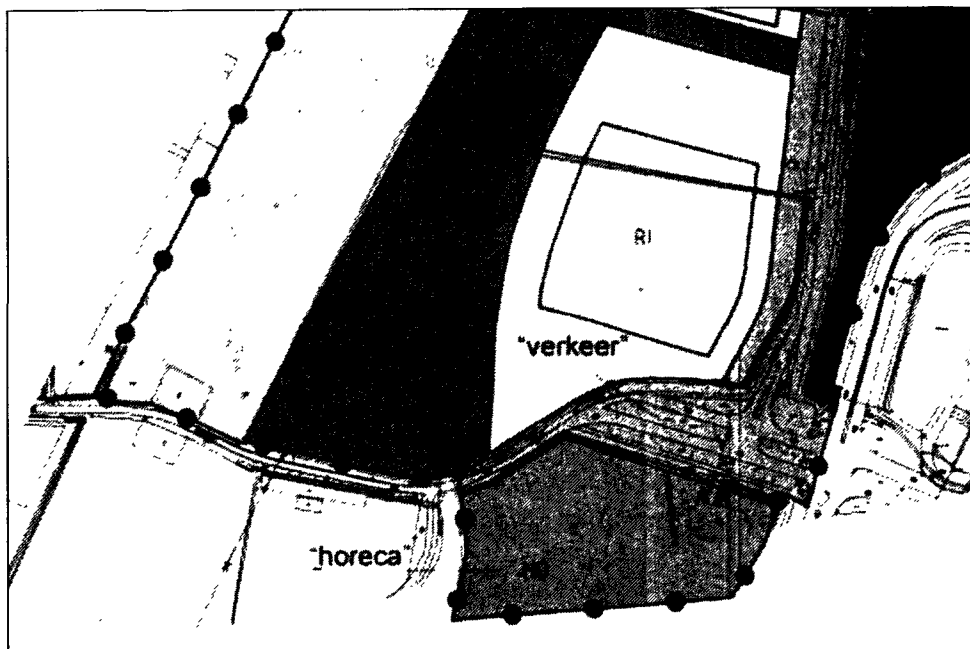
Delen van het plangebied zijn binnen de bestemming "BOS / NATUURGEBIED", nader bestemd als "bos". De voormalige locatie van tuincentrum 'Semperflorens' is binnen de bestemming "NIET-AGRARISCHE BEDRIJVEN", nader aangeduid als "tuincentrum (Btc)". De resterende gronden hebben de bestemming "LANDELIJK GEBIED", met aan de zuidzijde van de Wouwbaan een agrarisch bouwblok. De op en afritten van de A17/A58, de Wouwbaan en een gedeelte van de Heirweg hebben de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Het tracé van de Engebeek is binnen de agrarische bestemming nader geregeld als "waterloop". Op de plankaart -kaart 1- is de Engebeek niet als (indicatieve) ecologische verbindingzone opgenomen. Op de kaart 2 Streefbeeld is deze (indicatieve) ecologische verbindingzone echter wel voorzien. Ter plaatse van de onderhavige locatie is aan de aanduiding 'Stadsrandgebied' door GS goedkeuring onthouden.

Ten westen van het terrein ligt noord-zuidgericht langs het plangebied de buisleidingenstrook. De naastgelegen hoogspanningsleiding loopt gedeeltelijk over het plangebied. Beide hebben in het bestemmingsplan een dubbelbestemming gekregen.

Herziening bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen

Met betrekking tot het gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied Roosendaal-Nispen dat door gedeputeerde staten buiten goedkeuring is gehouden, is een herziening van dat bestemmingsplan opgesteld, krachtens artikel 30 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

1.4.2 Bestemmingsplan De Stok – fase 1



Afbeelding - Uitsnede bestemmingsplan de Stok – fase 1

Vanwege de nabijheid van het knooppunt van rijkswegen (i.c. De Stok) was hier oorspronkelijk een horecavoorziening gepland. In het bestemmingsplan De Stok – fase 1 zijn de gronden (incl. de carpoolplaats) dan ook bestemd als 'HORECA'.

1.4.3 Vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO

Omdat beide geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' en 'Recreatiepark De Stok - fase 1' de realisatie van een Factory Outlet Center op De Stok 2 niet mogelijk maken is voor de eerste fase van het FOC van vrijstellingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Onderdeel van deze vrijstellingsprocedure was de 'Ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in mei 2004 met de ruimtelijke onderbouwing ingestemd, waarna bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar is gevraagd voor de eerste fase van het Factory Outlet Center.

Op 1 september 2004 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de ontwikkeling van fase 1 van het Factory Outlet Center evenals de verlegging en inrichting van de Engebeek als "natte ecologische verbindingzone". Op 2 september 2004 heeft het college van B&W bekend gemaakt dat zij, met gebruikmaking van de provinciale verklaring van geen bezwaar:

- vrijstelling hebben verleend van de bestemmingsplannen "Buitengebied Roosendaal – Nispen" en "Recreatiepark De Stok fase 1" op grond van artikel 19 lid 1 WRO voor de realisering van een Factory Outlet Center als beschreven in "ruimtelijke onderbouwing Factory Outlet Center Roosendaal";
- bouwvergunning hebben verleend.

Eind 2004 is gestart met de voorbereidende werkzaamheden van de bouw van het Factory Outlet Center. Vanwege bezwaren tegen de bouwvergunning dienden de nodige juridische procedures doorlopen te worden. Dit heeft geleid tot een vertraging in de realisatie van bijna een jaar. Op 4 november 2005 trof de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een voorlopige voorziening waarin de opschorting van de werking van de verleende bouwvergunning werd opgeheven, waardoor de bouw kon worden hervat. Op 1 november 2006 is uiteindelijk de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting:

- de **verbeelding**: daarop zijn de bestemmingen van de betreffende gronden aangegeven;
- de **regels**: hierin wordt per bestemming een omschrijving van de doeleinden gegeven en voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruik van de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- de **toelichting**: hierin worden onder meer de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, evenals een interpretatie (en voor zover nodig uitleg) van de gebruikte bestemmingen.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In **hoofdstuk 2 BELEIDSKADER**" wordt het beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Vooral het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod.
- In **hoofdstuk 3 'BESCHRIJVING PLANGEBIED'** wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.
- In **hoofdstuk 4 'ONDERZOEKEN'** worden de resultaten van de relevante onderzoeken beschreven.
- **Hoofdstuk 5 'VISIE OP HET PLANGEBIED'** bevat een beschrijving van het plan, waarbij de planologische aspecten en de visie ten aanzien van de ontwikkeling van het plangebied aan de orde komen.
- **Hoofdstuk 6 'JURIDISCHE ASPECTEN'** bevat de juridische planbeschrijving.
- In **hoofdstuk 7 'ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID'** wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
- In **hoofdstuk 8 'OVERLEG EN INSpraak'** is plaats ingeruimd voor korte toelichting op het overleg en de inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota ruimte

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland.
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
- Borging van veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte wordt een aantal uitgangspunten geformuleerd, die voor de concrete doorvertaling van ruimtelijke ordening op gemeentelijk niveau van belang zijn. Zo wordt een ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie verwacht. Ruimtelijke knelpunten voor economische groei worden in de Nota Ruimte zoveel mogelijk weggenomen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft in de optiek van het kabinet veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende en toetsende rol.

2.1.2 Nationaal bestuursakkoord water

Op basis van het rapport van de Commissie Waterbeheer 21 e eeuw en het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' hebben het rijk, de provincies, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) ondertekent. Het NBW is doorgevoerd in de provinciale en regionale beleidsplannen.

Relevante aspecten uit het NBW zijn:

- Toepassen van de watertoets als procesinstrument op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

- Toepassen van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren', met als eerste insteek het vasthouden van water.
- Toepassen van de trits 'schoon houden - zuiveren - schoon maken', met als eerste insteek het voorkomen van vermenging van schoon hemelwater van dakvlakken en afvalwater en het gebruik van bijvoorbeeld een bodempassage voor hemelwater van druk bereiden straatvlakken,
- Wateropgave (de benodigde bergingscapaciteit voor het opvangen van pieken in neerslag) bepalen aan de hand van de NBW normen regionale wateroverlast.

In het kader van het NBW dient in de toekomst ondermeer de wateropgave (zowel in het stedelijk als ook in het landelijk gebied) te worden uitgewerkt. Hierbij zijn werknormen, de kans dat voor een bepaald grondgebruik het peil van het oppervlaktewater het maaiveldniveau mag overschrijden, maatgevend. Ten behoeve van deze wateropgave kan in de toekomst ruimte voor waterberging benodigd zijn binnen de bestemmingsplangrenzen. Op basis van de thans beschikbare informatie is echter hiervoor nog geen ruimtelijke reservering voorzien.

Indien sprake is van nieuw verhard oppervlak, wordt op basis van de werknormen in het 'Nationaal Bestuursakkoord Water' voor het stedelijk gebied T=100 geëist, dat wil zeggen een opvangcapaciteit voor een neerslaggebeurtenis, die 1 keer per 100 jaar voorkomt.

Het meest voor de hand ligt dat deze opvangcapaciteit (vaak eenvoudig mogelijk door toestaan van peilstijging tot aan het maaiveld) wordt meegenomen in de aan te leggen infiltratie / retentievoorziening. Het is echter toegestaan om deze retentie te realiseren in groenstroken en op straat, indien er geen afwenteling plaatsvindt op andere gebieden en geen wateroverlast optreedt in woningen en bedrijven. Dit laatste is vaak alleen mogelijk als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

2.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door deze Waterwet en de zes verschillende vergunningen worden opgenomen in één vergunning. Met de Waterwet hebben het rijk, waterschappen, provincies en gemeenten moderne wetgeving in handen om integraal waterbeheer te realiseren, om te zorgen voor waterveiligheid en om watervervuiling, wateroverlast en watertekorten tegen te gaan. Ook verplicht de Waterwet waterschappen en gemeenten om hun taken en bevoegdheden onderling af te stemmen, in het bijzonder voor de riolering en de zuivering van afvalwater.

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning, die met een wettelijk vastgesteld aanvraagformulier kan worden aangevraagd. Verder kunnen waterbeheerders via waterakkoorden afspraken maken met andere overheden over het te voeren waterbeheer. Dit akkoord is vormvrij en kan over alle onderwerpen van waterbeheer gaan. Ook biedt de wet de mogelijkheid om tot bestuurlijke afspraken te komen tussen een waterschap en een gemeente. Deze laatste mogelijkheid is procedureel eenvoudiger. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle

indirecte lozingen vallen onder het Wm bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder het gezag van de Waterwet (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de rijkswateren).

De directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet Milieubeheer (Wm).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijke beleid. Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken en recreëren in Noord-Brabant veranderen. Noord-Brabant wil blijven ontwikkelen, maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

In het licht van deze opgaven is het vigerende ruimtelijke beleid bekeken. De conclusie is dat een groot deel van het provinciale ruimtelijke beleid nog steeds actueel is en daarom ongewijzigd blijft. Voorbeelden zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, het verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en het concentratiebeleid voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

Relatie met de Agenda van Brabant

Na vaststelling van de ontwerp structuurvisie in februari 2010, hebben Provinciale Staten in juni 2010 de Agenda van Brabant vastgesteld. Hierin zijn de opgaven voor de provincie voor de komende jaren en de rol die de provincie daarin neemt beschreven. Dit heeft direct invloed op de structuurvisie. De structuurvisie is de eerste van vier strategische beleidsdocumenten (Provinciaal Waterplan, Provinciaal Verkeers en Vervoersplan en het Provinciaal Milieu Plan) dat na de Agenda van Brabant wordt vastgesteld. In de structuurvisie komen de ruimtelijk-fysieke opgaven uit de drie andere strategische plannen samen. In die zin is de structuurvisie een integratiekader voor die plannen en bepalend voor de rol die de provincie neemt in het ruimtelijk fysieke domein. De Agenda van Brabant benoemt het ruimtelijk-fysieke domein als één van de kerntaken voor de provincie.

De lijn van de Agenda van Brabant is als volgt in de concept-structuurvisie verwerkt:

- Algemeen: de structuurvisie vormt de uitwerking en verdieping van de keuzes uit de Agenda van Brabant voor het ruimtelijk fysieke domein;
- Hoofdstuk 2 Trends en ontwikkelingen: de ruimtelijke opgaven uit de structuurvisie sluiten aan bij de ruimtelijk relevante opgaven uit de Agenda van Brabant;
- Hoofdstuk 3 Visie: de ruimtelijke visie staat in het perspectief van het optimaliseren van het vestigings- en leefklimaat van Brabant, vanuit het streven naar een complete kennis- en innovatieregio;
- Hoofdstuk 4 Sturingsfilosofie: de sturingsfilosofie is benaderd vanuit de drie kernrollen: gebiedsautoriteit, systeemverantwoordelijke en regisseur van de uitvoering. Dit sluit aan op de vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

Inhoud Structuurvisie

In de structuurvisie benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in onderstaande dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen. Dat zijn:

1. Regionaal samenwerken:
in vier regio's West, Midden, Noordoost en Zuidoost stelt de provincie samen met de gemeenten regionale agenda's op voor wonen en werken.
2. Ontwikkelen:
in negen gebiedsontwikkelingen (Brabantse Wal, Oostelijk Langstraat, Groene Woud, Levende Beerze, Brainport Oost, Grenscorridor, Waterpoort, Peelhorst en de As N65) neemt de provincie het initiatief en is zij bereid ontwikkelingsgerichte instrumenten in te zetten. Daarnaast onderscheidt de provincie een aantal thematische ontwikkelopgaven, zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de herstructurering van bedrijventerreinen.
3. Beschermen:
De provincie zet de Verordening ruimte in voor het veiligstellen van een aantal provinciale belangen. De kern is de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Die omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
4. Stimuleren:
De provincie ondersteunt andere partijen door middel van subsidies en stelt kennis en

informatie beschikbaar. De provincie zet actief in op cultuurhistorische landschappen en heeft zogenaamde gebiedspaspoorten opgesteld.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: *1. de groenblauwe structuur, 2. het landelijk gebied, 3. de stedelijke structuur en 4. de infrastructuur.*

Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

De manier waarop dit perspectief wordt gerealiseerd is opgenomen in de uitvoeringsparagrafen van de structuren. Daarin komen de vier manieren van sturen terug en is af te lezen voor welke wijze van sturen de provincie kiest bij de realisatie van haar doelen. De ruimtelijke structuren zijn opgenomen in Deel B van de structuurvisie. Samen vormen ze de provinciale ruimtelijke structuur.

Het laatste onderdeel van de structuurvisie is de uitwerking gebiedspaspoorten. De gebiedspaspoorten geven aan wat het provinciale belang van landschap is.

De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn ingetrokken. In de Verordening ruimte zijn het verstedelijkingsbeleid en de zoekgebieden voor verstedelijking vastgelegd. De sturing op de kwalitatieve opgave per regio is in de structuurvisie opgenomen.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in de ontwerp AMvB Ruimte opgenomen. De provincie heeft een aantal onderwerpen, die bij het opstellen van de structuurvisie niet ter discussie staan in de Verordening ruimte (fase 1) uitgewerkt. Uit de keuzes die in de structuurvisie worden gemaakt, volgt nog een aantal nieuwe onderwerpen waarvoor de provincie het instrument verordening wil inzetten. Deze zijn opgenomen in de Verordening ruimte (fase 2) en zijn een aanvulling op de Verordening ruimte fase 1. Daarnaast wordt ook een aantal provinciale ruimtelijke belangen die voortkomen uit het vastgestelde Provinciaal Waterplan opgenomen in de Verordening ruimte.

Het beleid dat gold op grond van de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de Paraplunota Ruimtelijke Ordening. Deze Paraplunota (dus inclusief de beleidsnota's die daar deel van uitmaken) is ingetrokken. Dit betekent een aanzienlijke deregulering en vereenvoudiging van de regelgeving waarmee gemeenten rekening moeten houden in de ruimtelijke besluitvorming.

Gedeputeerde Staten hebben op 20 juli 2010 de structuurvisie vastgesteld. Hierbij zijn de inspraakreacties betrokken. Op 24 september 2010 volgde eerst de bespreking in de statencommissie Ruimte en Milieu en vervolgens op 1 oktober 2010 de besluitvorming in Provinciale Staten.

2.2.2 Verordening ruimte, fase 1

Algemeen

Per 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte, fase 1 van de provincie Noord-Brabant. Dit is het belangrijkste provinciale instrument om de ruimtelijke ontwikkeling van de steden, dorpen en buitengebied te sturen.

In de verordening zijn instructieregels voor bestemmingsplannen en projectbesluiten/omgevingsvergunningen opgenomen. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. In de eerste fase van de verordening ruimte zijn beleidspunten uit de eerdere Interimstructuurvisie opgenomen die niet veranderd zijn, namelijk:

- stedelijke ontwikkeling;
- wonen en bedrijventerreinen;
- ecologische hoofdstructuur;
- ontwikkelmogelijkheden van intensieve veehouderij;
- ruimte-voor-ruimte-regeling;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- teeltondersteunende voorzieningen;
- regionale waterbergingsgebieden.

Stedelijke regio's

De stedelijke regio's worden beschouwd als ruimtelijk samenhangende, verstedelijkte gebieden. Binnen deze regio's liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing ervan is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties. Ook hebben natuur- en landschapswaarden een rol gespeeld. De ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwaters is eveneens van belang, omdat dit mogelijkheden biedt voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen op goed ontsloten, multimodale knooppunten. Dit sluit aan op het denken in netwerken.

Stedelijke regio's ontwikkelen zich tot complete stedelijke gebieden. Dit betekent dat ze een aantrekkelijk, in verschillende dichtheden vormgegeven woon-, werk- en leefmilieu bieden. Bijzondere aandacht is er voor bereikbaarheid, groen, milieu, recreatiemogelijkheden dicht bij huis, en een verbrede landbouw die inspeelt op de vraag vanuit de steden. Er wordt gestreefd naar verscheidenheid van woonmilieus, met een menging van woningtypen, bevolkingsgroepen en functies. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd zal het echter in een aantal gevallen onontkoombaar zijn het landelijke, niet verstedelijkte gebied te benutten om te voorzien in de ruimtebehoefte voor verstedelijking.

Landelijke regio's

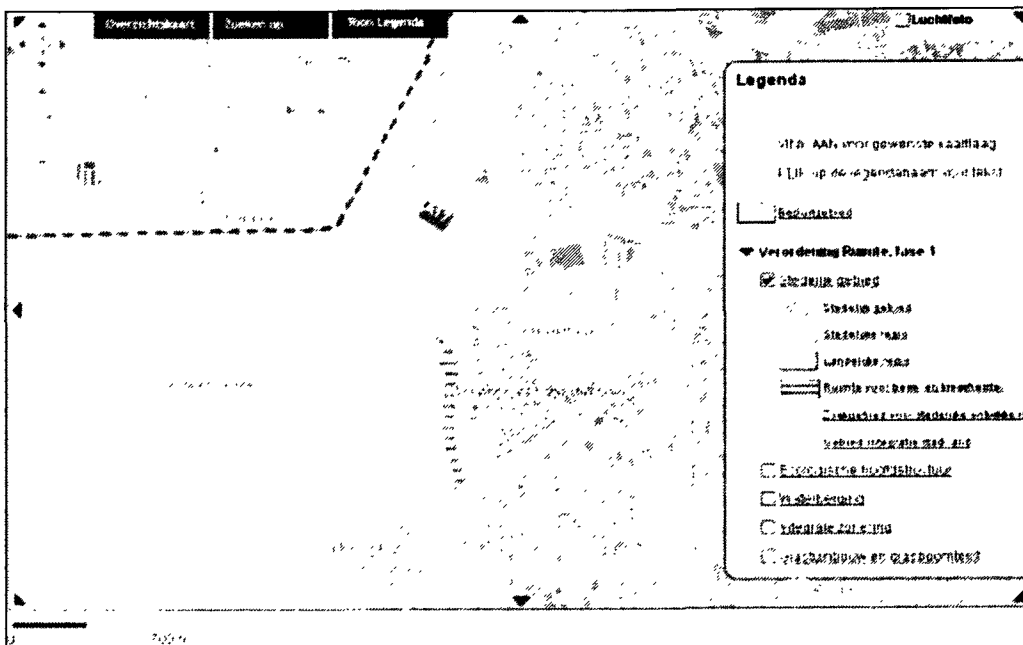
Buiten de stedelijke regio's liggen de landelijke regio's. Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijke regio. In op enige afstand van de stedelijke regio's gelegen (delen van) landelijke regio's kunnen ook grote bedrijven uit de regio terecht op een regionaal bedrijventerrein. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Bestaand stedelijk gebied

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden, dient de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast te stellen. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen, is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte aan de hand van de gegeven omschrijving het bestaand stedelijk gebied verbeeld op een kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stede-

lijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing.

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij - binnen de grenzen van andere wetgeving - om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 2.1.6) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.7), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 2.1.8) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijke regio's (artikel 2.1.9).



<http://www.brabant.nl/kaarten/ruimtelijke-ordening-kaarten/verordening-ruimte-fase-1.aspx>

Afbeelding - Uitsnede Kaart Verordening ruimte - fase 1

De Stok Fase 2 en 2A

Op de Kaart Verordening ruimte - fase 1 ligt het plangebied voor een deel -met daarbinnen het FOC- in het 'gebied integratie stad - land'. Binnen een dergelijke gebied is een 'stedelijke ontwikkeling', i.c. het FOC, alleen mogelijk met ontheffing van gedeputeerde staten (artikel 2.1.3 en 2.1.5 Verordening ruimte). Een deel van het plangebied, buiten het FOC, ligt binnen de aanduiding 'landelijke regio'.

In het geval van het voorliggende bestemmingsplan betreft het in eerste instantie het vastleggen van een bestaande situatie en een geplande uitbreiding (fase 2) van een al bestaande stedelijke functie (FOC).

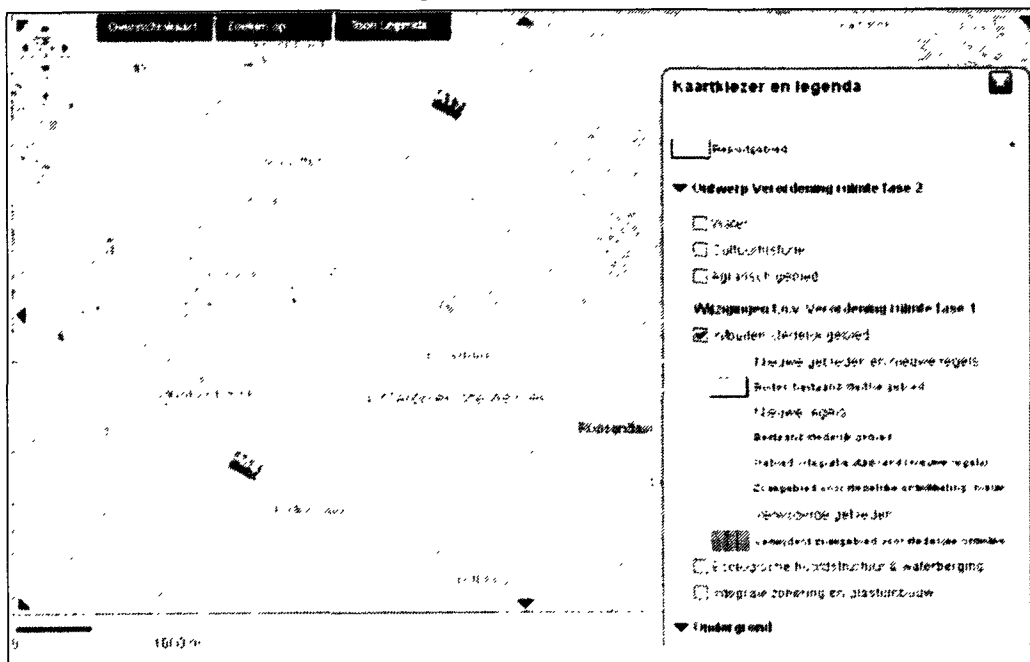
Voor het onderhavige bestemmingsplan is de ontheffing als bedoeld in artikel 2.1.5 van de Verordening ruimte verleend op <datum>.

2.2.3 Verordening ruimte, fase 2

Algemeen

In de tweede fase van de Verordening, die op 1 juni als ontwerp is gepubliceerd, volgen nieuwe onderwerpen die voortkomen uit de herziening van de paraplunota:

- GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw;
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- milieuaspecten;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en -verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische waarden;
- aardkundige waarden;
- overlegzones infrastructuur;
- kantoren, voorzieningen en detailhandel;
- land- en tuinbouw (overige agrarische functies, niet-agrarische functies buitengebied);
- nieuwe economische dragers;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen



<http://www.brabant.nl/kaarten/ruimtelijke-ordening-kaarten/verordening-ruimte-fase-2.aspx>

Afbeelding - Uitsnede 2Kaart Verordening ruimte - fase 2

De Stok Fase 2 en 2A

Op de ontwerp van de Kaart Verordening ruimte - fase 2 is ter hoogte van het plangebied niets veranderd. Ook de regels zijn niet gewijzigd.

Voor de gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan wordt verwezen naar de conclusie in par. 2.2.2.

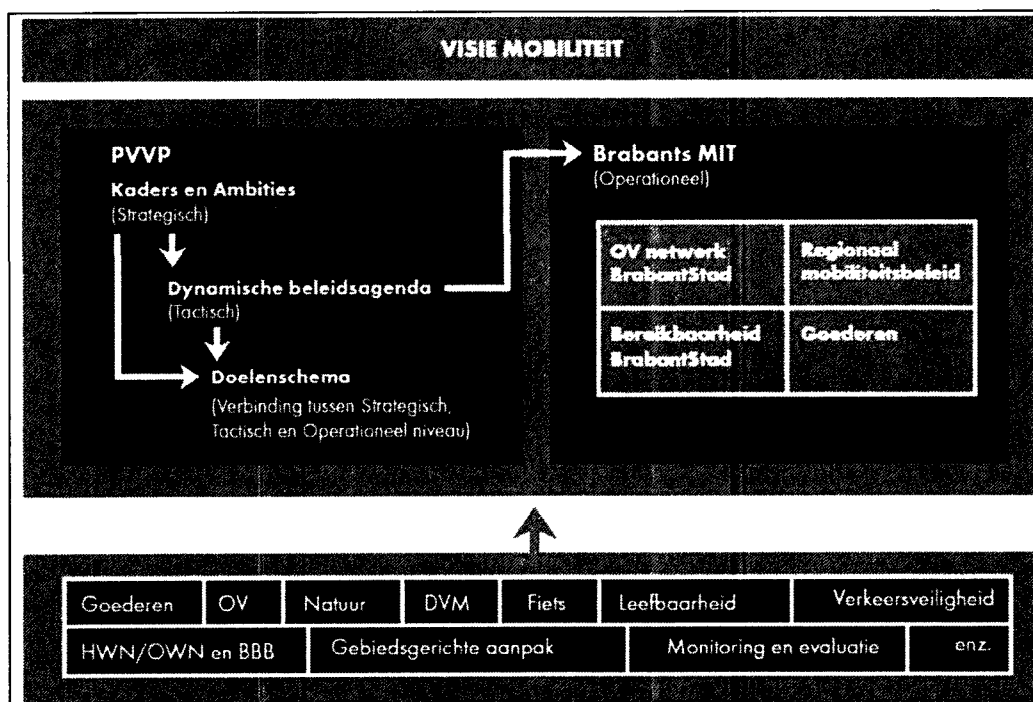
2.2.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan 'Verplaatsen in Brabant'

Hoe houden we de Brabantse steden bereikbaar? Hoe voorkomen we dat de provincie dichtslibt? Hoe zorgen we er voor dat reizigers binnen een acceptabele tijd van A naar B komen? Vanuit verschillende invalshoeken zoekt de provincie naar innovatieve en duurzame antwoorden op deze vragen. In het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) 'Verplaatsen in Brabant' geeft de Provincie haar visie op de mobiliteit voor de komende 15 jaar. Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'- benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stedelingen, dorpingen en bedrijven hebben verschillende behoeften; hoe is hieraan tegemoet te komen? Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger.

De Provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken. Bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer. Nu kan de reiziger niet echt kiezen, mede doordat er onvoldoende actuele informatie is. Dat gaat veranderen. Met het PVVP loopt Noord-Brabant op mobiliteitsgebied voorop in Nederland. Onderscheidend zijn de regionale aanpak en de gebiedsgerichte oplossingen. Dus geen standaardoplossingen voor de hele provincie maar maatwerk per gebied. Dat is alleen waar te maken door vergaande regionale samenwerking met gemeenten. Samen kijken welke oplossingen er per regio het best passen bij de gebruikers én het gebied. Bij werkelijk 'samen werken' past het niet om als Provincie tal van regels van bovenaf op te leggen. Er is veel ruimte voor de regio's om zelf met oplossingen te komen binnen de mobiliteitskaders die de Provincie stelt. In die zin is het PVVP ook een vorm van deregulering. Minder regels, beter samenwerken. Alleen zo zijn de mobiliteitsdoelen in dit plan te bereiken.

Het PVVP bestaat uit:

1. 'Kaders en Ambities 2006-2020' (de richting van het beleid voor de komende 15 jaar);
2. de 'Dynamische Beleidsagenda 2008-2012' (concrete doelen voor de komende vijf jaar);
3. een jaarlijks 'Uitvoeringsprogramma ' (voor de praktische uitvoering van het PVVP).



Afbeelding - Opbouw PVVP

Het hoofdrapport 'Kaders en Ambities 2006 - 2020' geeft de richting van het beleid aan met de daarbij te hanteren uitvoeringsstrategie. Dit deel loopt qua geldingsduur gelijk op met het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (de Nota Mobiliteit). De tactische doelen met de daaraan verbonden projecten voor de komende vijf jaar zijn weergegeven in het document 'Tactisch uitvoeren, Dynamische Beleidsagenda 2008- 2012'. Daarbij is voor elk tactisch doel aangegeven welke partijen betrokken zijn, welke strategische doelen gediend worden, welke projecten eraan bijdragen en welke effecten er verwacht worden.

De provincie zal de dynamische beleidsagenda elke twee jaar actualiseren. Het Doelenschema biedt een bondig overzicht van de strategische en tactische effectdoelen, gekoppeld aan indicatoren waarmee de vorderingen in beeld worden gebracht. Het doelenschema is daarmee het instrument om de monitoring en evaluatie van het PVVP in te vullen.

Daarnaast is als uitwerking van het PVVP op operationeel niveau een Brabants Meerjarenplan Infrastructuur en Transport (BMIT) opgesteld. Dit is het uitvoeringsprogramma voor de periode 2008-2012, waarin jaarlijks een toelichting wordt gegeven op concrete projecten van Rijk, provincie en gemeenten die in uitvoering komen, met een doorkijk naar de daaropvolgende jaren. Het Brabants MIT wordt jaarlijks bijgesteld.

Het PVVP is een onderdeel van de politieke afweging bij de opstelling van het bestuursakkoord. Besluitvorming over financiële middelen vindt jaarlijks plaats wanneer het Brabants MIT wordt vastgesteld. Met de vaststelling van de Dynamische beleidsagenda wordt nadrukkelijk geen besluit genomen over welke provinciale bijdrage dan ook. Dat zal altijd per activiteit afzonderlijk plaatsvinden, binnen de financiële kaders en de te stellen prioriteiten en accenten vanuit het bestuursakkoord. De realisering van de ambities is daardoor afhankelijk van de besluitvorming door PS en de beschikbaarstelling van extra financiële middelen.

Doelen en ambities PVVP

Het PVVP moet op verschillende manieren bijdragen aan de kwaliteiten van Brabant. Maar wat gaat er nu concreet gebeuren? Het streven naar duurzame bereikbaarheid is terug te zien in de doelen en ambities van dit PVVP. Samengevat geeft dat het volgende beeld:

PVVP-bijdrage aan economische kwaliteit:

- Een beter vestigingsklimaat door betrouwbare bereikbaarheid van economische centra, met prioriteit voor Brabantstad en de relaties met Randstad, Ruhrgebied en Vlaamse Ruit;
- Goed functionerende infrastructuurnetwerken die ook nog eens goed met elkaar zijn verknoopt;
- Ruimte houden voor aanleg van nieuwe infrastructuur;
- Zo ver mogelijk omlaag brengen van transportkosten.

PVVP-bijdrage aan sociale kwaliteit:

- Gegarandeerde en betere sociale bereikbaarheid met keuzemogelijkheden voor de reiziger;
- Verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;
- Verbetering van de sociale veiligheid;
- Garanties voor de bereikbaarheid in het landelijk gebied.

PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit:

- In het ruimtelijk beleid voorkomen van mobiliteitsproblemen die negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de toekomst;
- Bescherming en ontwikkeling van natuur en landschap bij inpassing van nieuwe infrastructuur;
- Ontsnippering van natuur en landschap;
- Vermindering van uitstoot en van het energie- en grondstoffengebruik door verkeer.

Een betrouwbare bereikbaarheid van deur tot deur draagt bij aan een beter economisch vestigingsklimaat. Om deze ambitie waar te maken heeft de Provincie een grote hoeveelheid maatregelen in petto. De basis daarvoor is gelegd met een visie op de autobereikbaarheid (Beter Bereikbaar Brabant), een kwaliteitsnet voor het goederenvervoer, regionale fietsnetwerken en een vernieuwde visie op het openbaar vervoer. Het PVVP draagt bij aan een sociaal Brabant. Die bijdrage bestaat uit het beperken van ongewenste neveneffecten van de mobiliteit op de leefkwaliteit. Daarvoor wil de Provincie met haar partners werken aan: verkeersveiligheid, sociale veiligheid, externe veiligheid en sociale bereikbaarheid. Een stiller, schoner en zuiniger verkeers- en vervoerssysteem. Dat is de PVVP-bijdrage aan de ecologische kwaliteit van Brabant. Dat betekent dat in Noord-Brabant de geluids- en luchtkwaliteitsnormen straks niet meer worden overschreden. Ook wordt het verkeer en vervoer energiezuiniger en werken alle wegbeheerders aan ontsnippering van natuurgebieden.

Tactisch Uitvoeren, Dynamische Beleidsagenda 2008-2012

De Dynamische Beleidsagenda 2006 - 2010 bevat een totaaloverzicht van de activiteiten en thema's die de Provincie Noord-Brabant in de periode 2006 - 2010 zelfstandig of samen met haar regionale partners wil oppakken. De activiteiten bestaan uit het uitvoeren van infrastructurale maatregelen, pilotprojecten, onderzoeken, netwerkstudies en lobbytrajecten ten behoeve van duurzame mobiliteit. De genoemde activiteiten dragen bij aan het realiseren van de gestelde doelen zoals geformuleerd in 'Kaders en Ambities 2006 - 2020'. De beleidsagenda is dynamisch. De beleidsagenda wordt elke twee jaar geactualiseerd op basis van de monitoring van de mobiliteit in Brabant en nieuwe politieke inzichten.

De Dynamische Beleidsagenda is een naslagwerk, waarin de provinciale en regionale projecten en activiteiten voor de komende vijf jaar op het terrein van verkeer en vervoer zijn opgenomen. De Dynamische Beleidsagenda is onderverdeeld in 20 tactische doelen. Daarin onderscheidt het zich van het PVVP dat een meer strategisch karakter heeft.

De Stok Fase 2 en 2A

Het plangebied wordt niet concreet genoemd in het PVVP, de dynamische beleidsagenda of het doelenschema.

2.2.5 Provinciaal Milieuplan 2011-2014 (ontwerp)

Wettelijk kader en doel actualisatie

Het Provinciale Milieuplan (PMP) is de schakel tussen het Nationale Milieubeleidsplan en de Milieuplannen van de in de provincie Noord-Brabant gelegen gemeenten. Het bevat de milieudoelen van de provincie en hoe deze gerealiseerd kunnen worden. Provinciale Staten dienen bij het vaststellen van de Provinciale Milieuverordening rekening te houden met dit plan. Het ontwerp Provinciaal Milieuplan is gericht op de periode 2011-2014. Het voorgaande provinciale milieuplan, de Integrale Strategie Milieu (ISM) 2006-2010, komt met de vaststelling van het Provinciale Milieuplan 2011-2014 te vervallen. Het PMP wordt conform de Wet milieubeheer minimaal één keer per vier jaar door Provinciale Staten vastgesteld.

Visie en uitgangspunten

"Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen", aldus de definitie van de VN-commissie Brundtland uit 1987.

Ondanks dat de provincie haar zegeningen kan tellen bij het milieubeleid, blijft ze kampen met een aantal hardnekkige problemen. De luchtkwaliteit met fijnstof en ammoniak voldoet niet aan de normen, er is sprake van een forse belasting van water en bodem met nutriënten, er zijn veiligheidsproblemen bij het goederenvervoer per spoor, de contrasten stad-land vervagen snel, stedelijke milieuproblemen sluipen het platteland op (en omgekeerd) en op het gebied van klimaatbestendigheid staat de uitvoering nog in de kinderschoenen. Oude problemen blijken omvangrijker te zijn dan gedacht of er komen nieuwe bij zoals het broeikaseffect.

Basiselementen van de provinciale visie zijn:

- Mensen in Noord-Brabant wonen, werken en recreëren in een gezonde, schone en veilige leefomgeving.
- Noord-Brabant draagt bij aan het verminderen van de mondiale milieubelasting voor dat deel waarvoor de provincie verantwoordelijk is.
- Het verbeteren binnen de planperiode van de basiskwaliteit voor de verschillende milieuthema's.
- Het stimuleren van het schoonmaken en schoonhouden van water, bodem en lucht.
- Het bevorderen van het zuinig omgaan met energie en grondstoffen en stimuleren van het gebruik van duurzame energie.
- Richten op het uitvoeren van wettelijke taken en aangegane afspraken.

Thema's als duurzaamheid en klimaatbestendigheid vormen van meet af aan randvoorwaarden voor elk provincieplan en worden daarom in dit PMP niet verder uitgewerkt.

De duurzaamheidsdefinitie uit het Brundtlandrapport is leidend voor het Europese milieubeleid en zo overgenomen door Nederland. Dat geldt ook voor Europese milieu-, water- en

bodemrichtlijnen en het landelijke NMP4 met het principe 'de vervuiler betaalt'. Ook de uitgangspunten uit het ISM 2006-2010 worden onverkort gehandhaafd:

- erfgoed: behouden van kwaliteit van water, bodem en lucht;
- eco-efficiency: economisch ontwikkelen zonder dat de druk op het milieu toeneemt;
- deregulering: minder regels en anders omgaan met normen.

Milieu en gezondheid

Gezondheid krijgt in dit PMP een bijzonder accent. Milieufactoren kunnen een negatief effect hebben op de gezondheid. Gezondheid is niet alleen de afwezigheid van ziekte of handicap, maar een toestand van compleet fysiek, mentaal en sociaal welbevinden. De kans dat een vervuiling of andere milieufactoor ziekte veroorzaakt, hangt af van twee dingen. Namelijk de schadelijkheid van die milieufactoor en daarnaast de mate waarin iemand ermee in contact komt. Asbest kan zeer gevaarlijk zijn, maar wie nooit met asbest werkt, krijgt er geen last van.

De fysieke omgeving bepaalt aan welke omgevingsfactoren we blootgesteld worden. In dit Provinciale Milieuplan gaat de aandacht vooral uit naar het beïnvloeden van de fysieke omgeving.

Opzet van het PMP

Het PMP biedt een sturend kader voor negen thema's: Externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, geluid, licht, afval, stortplaatsen en concrete onderdelen van water en bodem die niet elders zijn geregeld. Daarnaast is er aansturing van het milieu voor biodiversiteit, energie, water, inrichting en mobiliteit in andere strategische plannen.

Bij de behandeling van elk inhoudelijk milieuthema wordt de volgende indeling aangehouden:

- Waar gaat het thema over, wat is de relatie met gezondheid en hoe staan we ervoor?
- Wat voor wettelijke sturingsmogelijkheden gelden er?
- Welke ambities hebben we?
- Wat gaan we de komende jaren concreet doen?

Per milieuthema is gekozen voor een beperkte set (1 - 3) aan milieu-indicatoren. Dit zorgt voor een representatief, maar ook overzichtelijk beeld van de toestand van het milieu in onze provincie. Tevens is er een koppeling gemaakt naar de provinciale begroting.

Er zijn specifieke Brabantse problemen die een Brabantse oplossing vereisen en die voldoen aan de randvoorwaarden uit de Agenda van Brabant. Naast een terugtrekking op wettelijke taken is er een koers aangegeven onder wat voor voorwaarden taken daar aan toegevoegd kunnen worden. Er zijn milieuproblemen die in Noord-Brabant pregnanter optreden, hardnekkiger van aard zijn of een veel zwaarder beslag leggen op volksgezondheid en het gebruik van water, bodem en lucht dan elders in Nederland. Deze worden voorzien van extra aandacht, beleid of middelen om de problematiek sneller op te lossen of door hogere normen te stellen dan landelijk of Europees is afgesproken. Er zijn drie concrete onderwerpen waar de provincie in 2011-2014 mee aan de slag gaat:

1. *Luchtkwaliteit*

De provincie wil luchtwassers bij de intensieve veehouderij. Deze zijn bedoeld om ammoniak, fijnstof, geur en verspreiding van zoönosen op te vangen. De provincie wil dat binnen enkele jaren alle nieuwe en bestaande intensieve veehouderijen vanaf een nader te bepalen ondergrens, uitgerust worden met een luchtwasser die op alle genoemde punten een bijdrage levert aan de vermindering van emissies. Tevens willen wij dat ze worden uitgerust met een controlesysteem waardoor overheden makkelijk kunnen controleren of ze functioneren. Deze maatregelen in de Provinciale Milieuverordening die-

nen aan te sluiten bij het stikstofconvenant Natura2000.

De provincie wil met het bedrijfsleven een convenant gaan afsluiten, vergelijkbaar zoals dat met de landbouw en natuurorganisaties is gebeurd, dat zich richt op maatregelen om de ammoniakuitstoot verdergaand te beperken.

2. *Waterkwaliteit*

De provincie wil met het landbouwbedrijfsleven en waterschappen afspraken gaan maken hoe zij de overdaad aan fosfaat in water en bodem kan verminderen. Deze bedreigen de natuurkwaliteit en drukken negatief op het halen van doelstellingen bij Natura2000-gebieden.

3. *Footprint en biodiversiteit*

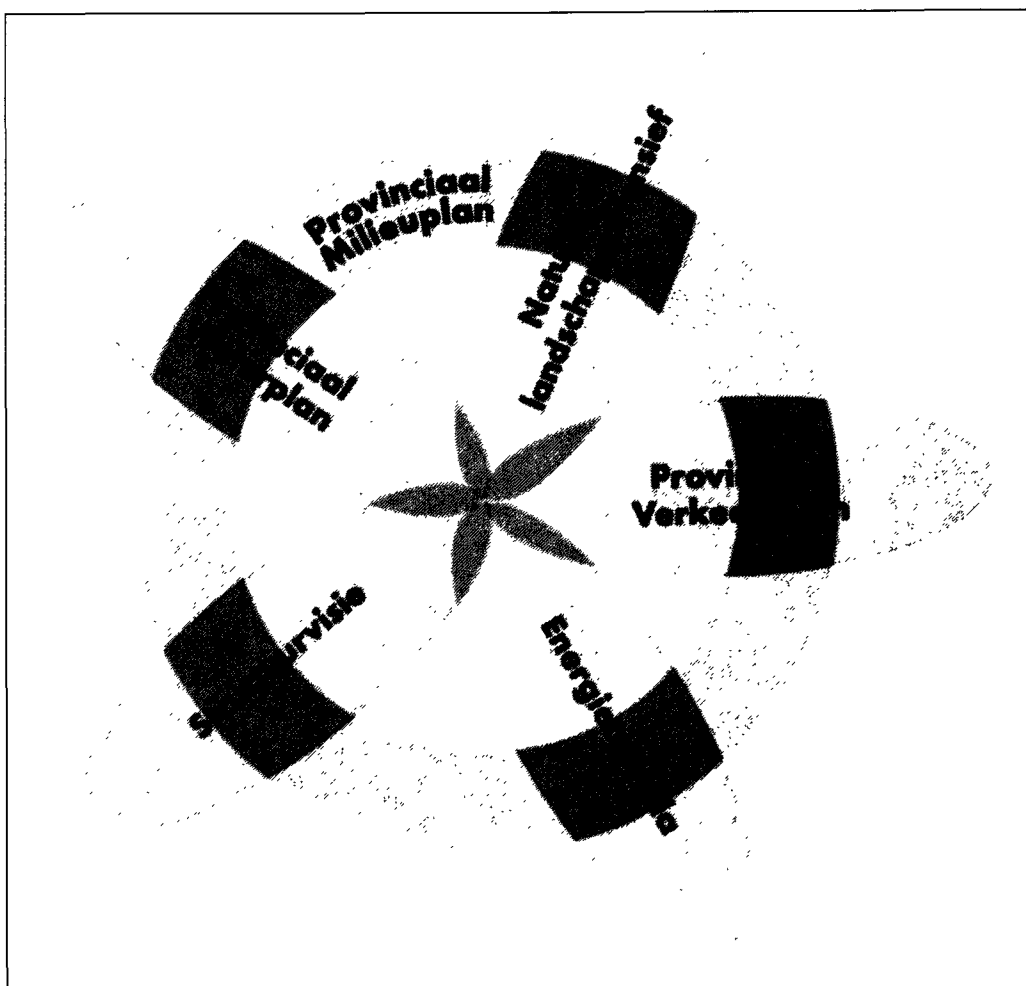
Om de teruggang in biodiversiteit tegen te gaan, wil de provincie aan de slag met adviezen van de landelijke Taskforce Biodiversiteit. Ze wil met Brabantse organisaties afspraken gaan maken over maatregelen die zij kunnen nemen. Ze hebben betrekking op ambitieuze biodiversiteitsdoelen, gebiedsbescherming en groene industriepolitiek met benutting van economische instrumenten.

Randvoorwaardelijk voor strategische plannen

Het provinciale milieubeleid krijgt niet alleen vorm in het PMP. De provincie heeft naast het PMP nog vijf andere strategische plannen die de inrichting en het gebruik van de leefomgeving regelen:

1. Structuurvisie en Verordening Ruimte
2. Provinciaal Waterplan
3. Provinciaal Verkeers- en Vervoers Plan
4. Energieagenda
5. Natuur- en Landschapsoffensief

In al deze plannen zitten milieumaatregelen. In het PMP wordt het beleid en de onderlinge afstemming voor negen thema's geregeld. Sommige van deze thema's hebben grote invloed op het behalen van doelstellingen in de vijf andere strategische plannen. Anderzijds hebben de vijf plannen ondersteuning nodig vanuit het PMP voor het behalen van de eigen doelstellingen. Over het algemeen is het PMP randvoorwaardelijk en de plannen en projecten kunnen vaak via koppeling met andere belangen in uitvoering genomen worden. Door de onderlinge integrale afstemming en de versterking op kernthema's komt het totale milieubeleid aan bod. Het PMP is gelijkwaardig aan de andere strategische plannen en bevat geen beleidsuitspraken die dwingend of opleggend zijn voor deze plannen. Het PMP is gebaseerd op bestaande ambities, zowel vanuit de thema's van het PMP als van de overige beleidsvelden.



Afbeelding - Plannen waarin provinciaal milieubeleid wordt geregeld

Verlagen regeldruk bedrijven

Het terugdringen van regeldruk voor bedrijven en medeoverheden is één van de beleidsdoelstellingen van de provincie. Zij wil een toekomstig milieubeleid realiseren met zo min mogelijk regels en lasten voor het bedrijfsleven. Het is tevens de intentie om de huidige regels en lasten bij het bedrijfsleven te reduceren. Door de komst van de Wabo en ICT-oplossingen ontstaan er op dit vlak nieuwe kansen. De provincie kijkt hierbij over haar eigen grenzen en zoekt actief aansluiting bij andere overheden en belangenorganisaties. Ook op provinciaal niveau blijft de provincie zich inzetten om een vermindering van regeldruk voor het bedrijfsleven te realiseren. Minimaal éénmaal per jaar zal het provinciaal bestuur met het bedrijfsleven om tafel gaan zitten om actief op zoek te gaan naar concrete voorbeelden voor lastenverlichting.

2.2.6 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Waar water werkt en leeft'

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens

beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De provincie hanteert de volgende hoofddoelstelling voor het waterbeleid in Noord-Brabant: 'De provincie wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

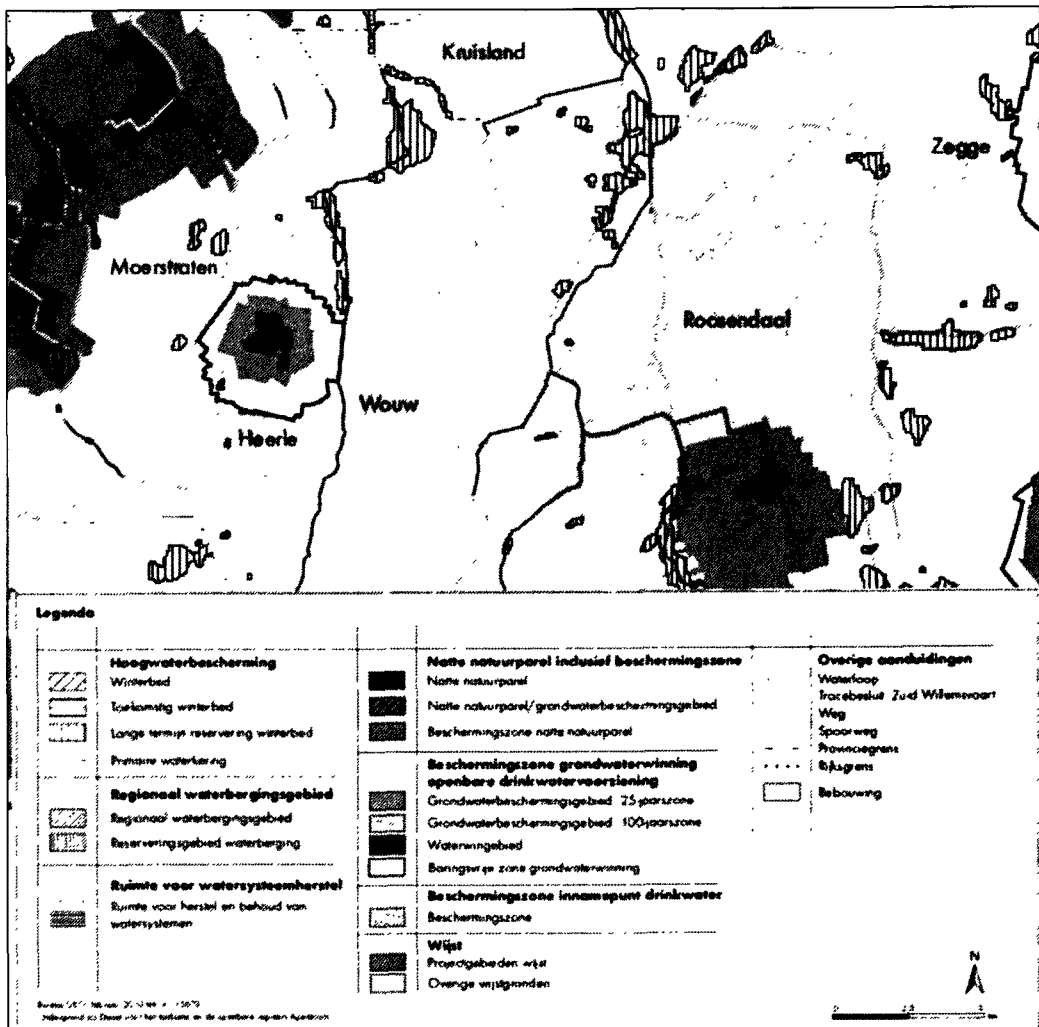
In Noord-Brabant worden acht waterhuishoudkundige functies onderscheiden waarvoor naast de bovengenoemde algemene doelstellingen ook meer specifieke doelstellingen gelden, namelijk:

- Functie 'Waternatuur'
- Functie 'verweven voor waterlopen'
- Functie 'ecologische verbindingszone langs waterlopen'
- Functie 'Scheepvaart'
- Functie 'Zwemwater'
- Functie 'water voor de Groene Hoofdstructuur'
- Functie 'water voor de Agrarische Hoofdstructuur'
- Functie 'water in bebouwd gebied'

In de meeste gevallen betreft het functies die zonder of met slechts beperkte aanpassingen zijn overgenomen uit het vorige Waterhuishoudingsplan (WHP 2003), omdat de evaluatie van het waterbeleid geen aanleiding tot verandering heeft gegeven. De functie 'scheepvaart' daarentegen is nieuw. De functie 'verweven' is een verbreding van de functie 'viswater' uit het WHP 2003, die in dit plan is vervallen.

Provinciaal Waterplan als structuurvisie

Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. Hier wordt invulling aan gegeven door in dit plan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid vast te leggen voor zeven typen van doelstellingen. Er wordt daarbij gestreefd naar verankering in de bestemmingsplannen via de mogelijkheden die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Indien de ruimtelijke verankering via overleg onvoldoende gestalte krijgt, zal de provincie de aanpak volgen zoals opgenomen in de structuurvisie.



Afbeelding - Uitsnede uit Plankaart Structuurvisie Water

De ruimtelijke aspecten die in het Waterplan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor Ecologische verbindingzones), de Natte natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden (gebieden waar ijzerrijk grondwater langs diepe breuken in de ondergrond naar het oppervlak wordt gestuwd, om daar na een veelal langdurig ondergronds verblijf in sloten, greppels of tot in het maaiveld uit te treden).

De Engebeek speelt een rol in het herstel en behoud van watersystemen.

2.2.7 Cultuurhistorische Waardenkaart

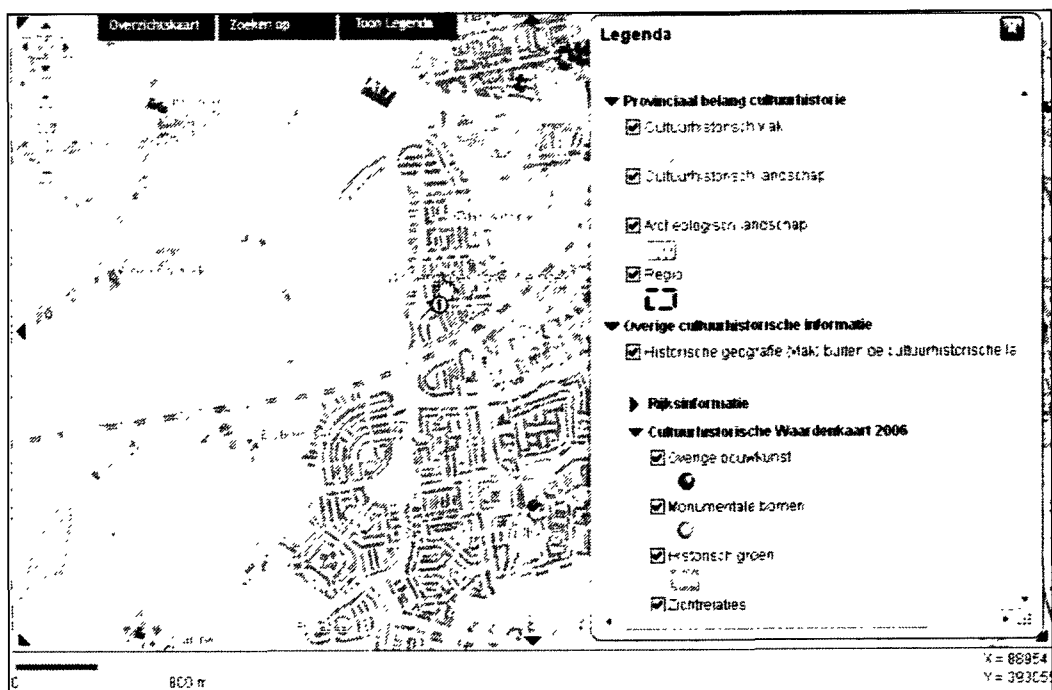
De provincie Noord-Brabant heeft een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld in 2000. Deze kaart is dynamisch en wordt regelmatig aangepast. De CHW is op 21 december 2010 opnieuw vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De CHW 2010 treedt in werking per 1 februari 2011.

Het verschil met de vorige CHW is het benoemen en begrenzen van het provinciaal cultuurhistorisch belang. Hiervoor zijn 21 cultuurhistorische landschappen en de hierin gelegen cultuurhistorische vlakken geselecteerd en begrensd. De vorige HW is hiervoor de basis geweest.

Tegelijkertijd zijn 16 archeologische landschappen geselecteerd en begrensd. Van al deze landschappen zijn beknopte beschrijvingen gemaakt. De bestaande beschrijvingen van de cultuurhistorische vlakken zijn geactualiseerd. De overige waarden zijn overgenomen van de vorige CHW of betreffen de bestanden van derden.

Roosendaal valt in de regio West-Brabantse Venen. De CHW bestaat uit een aantal onderdelen:

- historische bouwkunst: dit zijn de 'monumenten' uit het dagelijks taalgebruik;
- historische stedenbouw: dit betreft de combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. Het kan gaan om een gehucht, dorp, stad, woonwijk of industrieel complex. Selectie en waardering heeft plaatsgevonden op basis van de historische waarde van de structuur en de bebouwing en de onderlinge samenhang daarvan, de herkenbaarheid van beide elementen en de samenhang met de historisch-landschappelijke omgeving.
- Een gedeelte van het plangebied is qua historische stedenbouw als hoog gekwalificeerd.
- historische geografie: aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving;
- historisch groen: de groenelementen en structuren die door ingrepen van de mens ontstaan;
- historische zichtrelaties, hieronder vallen: molenbiotopen, schootsvelden, eendenkooien en zichtrelaties;
- archeologische monumenten: deze kaartlaag bestaat uit de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant (AMK);
- indicatieve archeologische waarden, naast de hierboven genoemde archeologische monumenten zijn op de cultuurhistorische waardenkaart indicatieve archeologische waarden af te lezen.



<http://www.brabant.nl/kaarten/culturele-kaarten/cultuurhistorische-waardenkaart-2010.aspx>

Afbeelding - Uitsnede concept Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

Uit het concept van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat er voor het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden bekend zijn.

De gemeente Roosendaal zal in de loop van 2011 zelf een Cultuurhistorische Waardenkaart presenteren via internet, waarbij de Provinciale CHW is verrijnd en ondersteund wordt met aanvullende gegevens zoals bijvoorbeeld luchtfoto's uit 1934, 1958, 1975 en 1985. Op basis van deze gemeentelijke verrijning zal de Provinciale CHW worden aangepast.

2.2.8 Aardkundige waardenkaart

De provincie wil aardkundige waarden behouden vanwege de ecologische en cultuurhistorische betekenis. Ze zijn onvervangbaar. Vanuit die gedachte heeft de provincie veertig gebieden van provinciale of nationale betekenis opgenomen in het streekplan en voorzien van aanvullende ruimtelijke bescherming.

De aardkundig waardevolle gebiedenkaart is de concrete uitwerking van de veertig, tot nu toe alleen globaal begrensde, gebieden. Hij bestaat uit een kaartatlas en een toelichting. De provincie geeft op deze manier een impuls aan behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden, in én buiten de veertig gebieden. Op 3 augustus 2005 is de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Brabant bekendgemaakt. Een dag later is het vaststellingsbesluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant in werking getreden. In tegenstelling tot de Cultuurhistorische Waardenkaart is de Aardkundige Waardenkaart geen dynamische kaart die regelmatig wijzigt.

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

2.3 Beleid waterschap

2.3.1 Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta

Het waterschap stelt regels op voor het onderhoud van sloten, beken, rivieren en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Ook zijn er regels om te voorkomen dat dijken en kaden beschadigd worden. Dat is noodzakelijk om West-Brabant te beschermen tegen overstromingen. Deze regels worden aangeduid als de keur. De volledige aanduiding is: 'Keur waterkeringen en oppervlaktewateren waterschap Brabantse Delta'. Dit is een verordening met voorschriften die aangeven wat al of niet is toegestaan in en langs waterlopen en dijken. Voor het toestaan van activiteiten in en langs waterlopen en dijken kent de Keur vergunningplichten. In beleidsregels beschrijft het waterschap hoe met de vergunningverlening wordt omgegaan. Zo kan men niet alleen zien waar een vergunning voor nodig is, maar ook hoe een vergunningsaanvraag beoordeeld zal worden en welke voorwaarden gesteld kunnen worden.

Het Waterschap Brabantse Delta heeft in 2009 een nieuwe Keur opgesteld, naar aanleiding van de nieuwe Waterwet. Beiden zijn in december 2009 in werking getreden. De wet vangt allerlei bestaande wetten op het gebied van water. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlaktewater, het grondwater en de waterbodem (het watersysteem), en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Kwantiteit

Op basis van de keur is een vergunning noodzakelijk voor het lozen op oppervlaktewater van hemelwater dat afkomstig is van een verhard oppervlak van 2000 m² of meer. Bij kleinere oppervlaktes volstaat een melding aan het waterschap. Indien door de ontwikkeling het verhard oppervlak met meer dan 2000 m² toeneemt eist het waterschap compensatie voor de uitbreiding van verharding. Dit heeft als doel te voorkomen dat de ontwikkeling leidt tot een versnelde en/of vergrote afvoer van hemelwater uit het gebied. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. Voor het aanleggen van een overstort-/lozingsconstructie moet nog wel een ont-heffing in het kader van de Keur worden aangevraagd.

Compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde:

1. Infiltreren
2. Retentie binnen het plangebied
3. Retentie buiten het plangebied
4. Berging in bestaand watersysteem

Bij het dimensioneren van de retentie-/infiltratievoorziening dient rekening te worden gehouden met het hele frequentiebereik van hoeveelheden met een herhalingstijd van 1 tot 100 jaar. Aangezien de retentiebehoefte het grootst is bij T = 100 is deze waarde maatgevend.

Indien afkoppeling van bestaande verharding plaatsvindt, het bestaande rioolstelsel niet wordt aangepast en lozing binnen het bestaande rioleringsgebied wordt gesitueerd, is compensatie van de berging in het stelsel niet verplicht. Bij afkoppelen met aanpassing van het rioolstelsel, of als lozing plaatsvindt buiten het bestaande rioleringsgebied, dient het verlies aan berging te worden gecompenseerd. Deze benodigde berging bij afkoppeling wordt gezien als een gezamenlijke opgave voor gemeente en waterschap.

Kwaliteit

De samenstelling van het afvloeiende hemelwater bepaalt mede de wijze waarop met de afvoer van het hemelwater wordt omgegaan. De bestemming van het water volgt uit de lokale situatie. Hierbij gelden geen dogma's: lozing in de bodem is niet altijd goed en afvoer naar de rwzi is niet altijd slecht.

- Schoon hemelwater, dat wil zeggen hemelwater dat afvloeit van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "gering", kan direct worden geloosd op het oppervlaktewater.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "matig", zoals bedrijfsterreinen met kantoren en lichte industrie (categorie 1 en 2), kan worden geïnfilteerd of na zuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Deze zuivering kan lokaal of centraal worden vormgegeven.
- Hemelwater dat afstroomt van oppervlakken in de verontreinigingscategorie "groot" dient afgevoerd te worden naar de rwzi. Er dient dan bij voorkeur te worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden rioolstelsel (VGS), waarbij het waterschap voor matig en zwaar verontreinigde oppervlakken uitgaat van een berging van 2- 4 mm en een pompovercapaciteit van 0,2 - 0,3 mm/uur.

2.3.2 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het waterschap in samenhang aan. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

Het plan is op 22 december 2009 in werking getreden en is geldig tot 22 december 2015. Na zes jaar wordt het plan geactualiseerd.

Wat is de visie op het waterbeheer na 2010?

- Dynamische samenleving
Het waterschap heeft drie heel verschillende toekomstbeelden verkend en daaruit afgeleid welke voorbereidingen altijd goed zijn.
- Verantwoord en duurzaam
Maatschappelijk verantwoord ondernemen is verankerd in het werkproces. Zuinig omgaan met water en energie en gebruik van duurzame materialen zijn daar onderdelen van.
- Inhaalslag beheer en onderhoud
De afgelopen jaren lag het accent op aanleg van nieuwe projecten. De komende jaren krijgen beheer en onderhoud een impuls.
- Effectief samenwerken
Veel partijen zijn betrokken bij waterbeheer. Samenwerken op alle niveaus maakt het waterbeheer effectiever en goedkoper.

Wat zijn de kaders voor het waterbeheerplan?

- Waterplannen op alle niveaus
Het Nationale Waterplan en het Provinciale Waterhuishoudingsplan vormen de kaders voor het waterbeheerplan, samen met de wet- en regelgeving. Alle waterplannen zijn gelijktijdig in de inspraak gebracht.
- Gebiedsproces als basis
Gemeenten en belangengroepen hebben de basis voor het waterbeheerplan gelegd tijdens gebiedsprocessen.

- Controleren en aanpassen
Het waterbeheerplan geeft ruimte voor het continue proces van controleren en aanpassen.

Via het uitvoeren en opstellen van een watertoets worden de diverse beleidskaders gewaarborgd. Ook voor het onderliggende plan is een watertoets uitgevoerd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 StructuurvisiePlus Bergen op Zoom-Roosendaal

De Structuurvisie Plus (januari 2001) is een plan waarin op hoofdlijnen wordt aangegeven hoe in de toekomst moet worden omgegaan met zaken als woningbouw, recreatie, bedrijventerrein, natuur, verkeer, water en landbouw voor het grondgebied van de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal. Voor een groot deel hebben Bergen op Zoom en Roosendaal daar al over nagedacht toen deze gemeenten ieder afzonderlijk een structuurvisie maakten. In Roosendaal is deze visie in 1998 onder de naam Ruimtelijke Ontwikkeling Strategie 2010 (ROS 2030) vastgesteld door de gemeenteraad. Op hoofdlijnen wijkt de Structuurvisie Plus niet af van de afzonderlijke structuurvisies. Toch zijn er bepaalde ontwikkelingen, zoals de aanleg van de industriegebieden Borchwerf II en Auvergnepolder bij Bergen op Zoom, die bij de verdere uitwerking extra aandacht vragen.



Afbeelding - Uitsnede StructuurvisiePlus Bergen op Zoom - Roosendaal,

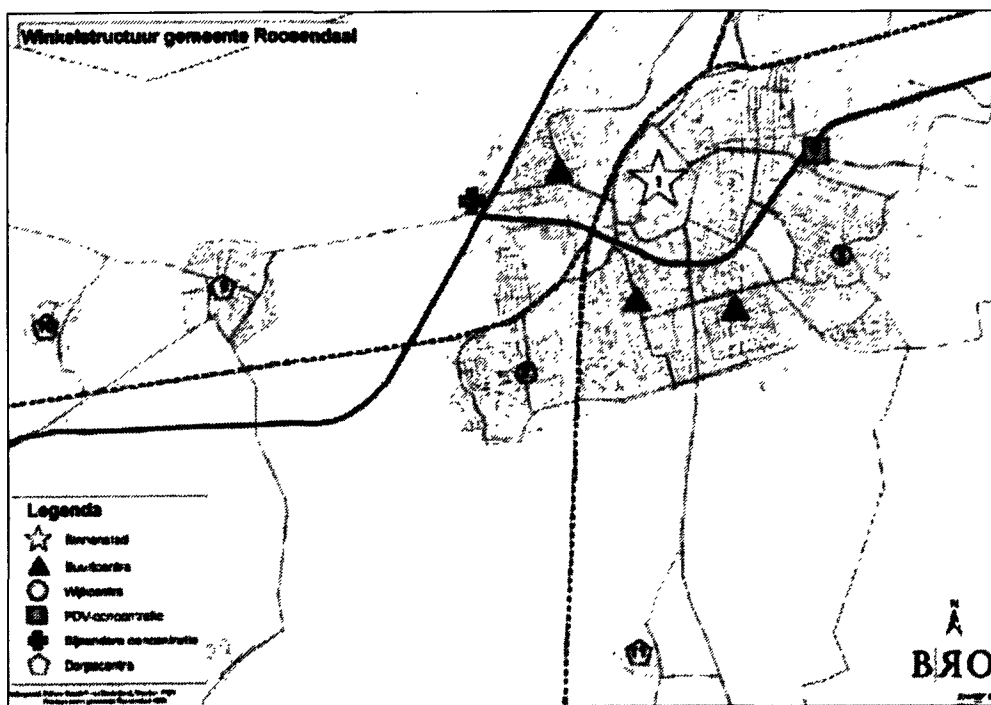
In de Structuurvisie Plus vormen de kwaliteiten van een gebied een zeer belangrijke wegingsfactor bij de keuze van de meest geschikte locaties voor allerlei voorzieningen. In de Structuurvisie Plus-benadering zijn de fysieke dragers van de duurzame kwaliteit van de stad en het landschap conditionerend voor de invulling van een gebied met programma's voor wonen, werken en recreëren. De discussie start derhalve aan de kant van het structuurbeeld alvorens tot de confrontatie met programma's over te gaan. De waterbodem en natuurlaag, de infrastructuurlaag en occupatielaag vormen de duurzame dragers van stad en landschap voor de lange termijn. Het zijn de condities voor de ontwikkelingen aan de kant van de programma's. Daar is de dynamiek hoger. De conjunctuur aan de vraagzijde van de diverse woon- werk en voorzieningenmilieus is nu eenmaal aan verandering onderhevig. De resulterende dynamiek valt, zeker voor een periode van 30 jaar, moeilijk te voorspellen. Hier zijn "flexibiliteit" condities (in plaats van blauwdrukken), "meeademen met de vraagontwikkeling", toverwoorden. Verandering of aanpassingen in de waterlaag en infrastructuurlaag kosten veel tijd en/of hogere investeringen.

Het plangebied ligt weliswaar buiten de globale randen van de "compacte stad". De exacte locatie en invulling daarvan zijn in de structuurvisie nog niet aangeduid.

2.4.2 Detailhandelsnota

Inleiding

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal in 2008 één integrale detailhandelsnota opgesteld, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal: De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelsstructuur. De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.



Afbeelding - winkelstructuur gemeente Rosendaal

Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Rosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

FOC Rosada

De Factory Outlet Rosada wordt in de detailhandelsnota aangemerkt als een van de drie beeldbepalende winkelconcentraties; een uniek winkelcentrum met een zeer breed marktgebied. FOC Rosada is in potentie een sterk thematisch cluster met een bovenregionale aantrekkingskracht. Andere sterke punten zijn de uitstraling, de compactheid en overzichtelijkheid en de goede parkeermogelijkheden.

Als negatieve aspecten werden in 2007 genoemd de leegstand, de nog ontbrekende 'echte' trekker, te beperkte variatie en de nog beperkte synergie met de binnenstad. FOC Rosada was in 2007 echter nog volop in de fase van ontwikkeling en ingroeien. FOC Rosada dient de kans te krijgen om de unieke waarden van het winkelcentrum door te ontwikkelen. Dit heeft onder andere ook te maken met het verkrijgen van een voldoende 'kritische massa'.

Profiel

In de detailhandelsnota wordt aangegeven dat het voor de lokale detailhandelsstructuur gewenst is om FOC Rosada de kans te bieden om binnen het thema (FOC) door te groeien en daarmee Rosendaal sterker als toeristisch recreatieve winkelstad op de kaart te zetten. Ook voor combinatiebezoeken en de synergie met andere winkelconcentraties (m.n. de binnenstad) biedt dit nieuwe kansen.

Perspectief

Het perspectief voor FOC Rosada wordt in de detailhandelsnota bij de huidige marktverdeling in Nederland, als redelijk tot goed aangemerkt en kan verder toenemen wanneer de kritische massa toeneemt en meer exclusieve merken zich vestigen. De samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad moet nadrukkelijk worden bewaakt.

Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd en publiek- en privaatrechtelijk is vastgelegd.

De gewenste uitbreiding (fase 2) past binnen het geformuleerde perspectief.

2.4.3 Gemeentelijk Verkeer en VervoerPlan GVVP 2008 - 2015

Roosendaal is strategisch gelegen op een knooppunt van autosnelwegen en spoorlijnen tussen twee van de meest verstedelijkte gebieden van Europa, namelijk de Randstad en de regio Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven (de Vlaamse Ruit). Deze ligging geeft de stad en haar omgeving een enorme aantrekkingskracht voor ruimtelijke ontwikkelingen en verkeer.

De provincie onderscheidt stedelijke en landelijke regio's. Roosendaal is samen met de gemeente Bergen op Zoom zo'n stedelijke regio waar taakstellend ruimte wordt geboden voor economische ontwikkelingen en woningbouw. In de afgelopen decennia is de stad er ondanks, of dankzij, de groei in geslaagd een aantrekkelijke vestigingsplaats voor werken, wonen, winkelen en overige activiteiten te blijven. Deze activiteiten (economisch en recreatief) leiden tot mobiliteit. Om dit proces in de komende decennia in goede banen te leiden, zullen forse inspanningen moeten worden verricht, onder andere vanuit het verkeersoogpunt.

Het GVVP 2004-2015 is op 25 maart 2004 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling van het plan is bepaald dat het GVVP 2004-2015 tussentijds wordt geëvalueerd en zonodig wordt bijgesteld voor de periode 2007-2010. Als gevolg van maatschappelijke, bestuurlijke en demografische ontwikkelingen is het GVVP op enkele onderdelen beperkt houdbaar en dient de ingezette koers tussentijds te worden geëvalueerd en bijgesteld.

In 2007 is het GVVP, zoals bij de vaststelling van het plan is bepaald, tussentijds geëvalueerd. De rapportage bouwt voort op het in 2004 vastgestelde GVVP, aangevuld met de bevindingen uit de evaluatie. De voornaamste conclusie van de evaluatie is dat het GVVP 2004-2015 als beleids- en uitvoeringskader een hoge gebruikswaarde heeft. Doelen zijn gehaald en tal van projecten zijn uitgevoerd.

Op basis van de conclusies uit de tussentijdse evaluatie heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot een partiële actualisering van het GVVP, waarbij het beleidskader is geactualiseerd en meer integraal is (meer aandacht voor ruimtelijke ontwikkeling, milieu en Wmo). Verder zijn er aanvullende doelen en taken geformuleerd en gekoppeld aan effectindicatoren. De toekomstscenario's zijn geactualiseerd op basis van actuele ruimtelijke ontwikkelingen en er is een systeem ontwikkeld voor systematische monitoring.

Het GVVP 2008-2015 is het geactualiseerde integrale verkeers- en vervoerskader voor de periode 2008-2015 met een doorkijk tot 2025. Het dient bij lopende en toekomstige ontwikkelingen gehanteerd te worden als leidraad voor het beleid, beleidsuitwerking en uitvoering van projecten. Het betreft hier een partiële actualisatie. Slechts de onderdelen waarin veranderingen zijn opgetreden, zijn in dit GVVP aangepast.

Vanuit de hoofddoelstelling: 'Het bevorderen van een goede en veilige afwikkeling van het verkeer dat noodzakelijk is voor sociaaleconomische activiteiten, waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt' zijn concrete doel- en taakstellingen geformuleerd naar de thema's mobiliteit, verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid.

Deze hoofddoelstelling is in de volgende concrete doelstellingen vertaald en voor het plangebied als zodanig relevant:

- Stimuleren langzaam verkeer en openbaar vervoer.

- Terugdringen van het werkgerelateerde autogebruik door het stimuleren van alternatieven binnen het kader van mobiliteitsmanagement.
- Stimuleren fiets- en voetgangersverkeer.
- Investeren in het fietsrouten netwerk in combinatie met het reduceren van de wachttijden voor fietsers bij verkeerslichten.
- Faciliteren recreatief fietsverkeer door onderhoud en uitbreiding van fietsvoorzieningen op de hoofdroutes van het knooppuntensysteem.
- Bereikbaarheid geldt voor iedereen en is belangrijk voor het economisch en sociaal functioneren van Roosendaal.
- Goede bereikbaarheid economische centra en grootschalige voorzieningen en bereikbaarheid.
- Behouden/bevorderen van bereikbaarheid en ontsluiting in de binnenstad in relatie tot de leefbaarheid; alsmede synergie met FOC Rosada optimaliseren
- Geleiding autoverkeer door middel van de drie B's: Benutten, Beprijzen en Bouwen.
- Bij nieuwbouwontwikkeling parkeercapaciteit realiseren op eigen terrein en mogelijkheid bezien voor extra parkeerplaatsen om parkeerdruk voor bestaande functies te verlichten.
- Behouden/bevorderen van parkeren in de binnenstad en de huidige ring als parkeerring laten functioneren met behulp van een goed parkeerverwijssysteem.
- (Integrale) aanpak parkeren op bedrijventerreinen en gezamenlijke parkeermogelijkheden in openbaar gebied oppakken in het kader van parkmanagement.
- Optimaliseren benutting parkeervoorzieningen voordat nieuwe parkeervoorzieningen worden gerealiseerd (principe: eerst benutten, dan bouwen).
- Duurzaam veilig inrichten van gebiedsontsluitingswegen en verblijfsgebieden: verbeteren van de verkeersveiligheid, kruispunten herinrichten en rotondes aanleggen en conflictvrije fietsroutes aanleggen.
- Verminderen ongevallen, met name letselongevallen.
- Beschermen zwakkere verkeersdeelnemers.
- Betere handhaving van foutief parkeren op gevaarlijke locaties.
- Terugdringen van de overlast van geluid en luchtverontreiniging door het verkeer en vroegtijdig anticiperen op milieueffecten waardoor negatieve milieueffecten door de groeiende intensiteit van het autoverkeer zoveel mogelijk worden beperkt.

2.4.4 Groen- en landschapsplan voor de Brabantse buitensteden: De Zoom van West-Brabant

De gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal hebben gezamenlijk de beleidsnota voor groen- en landschapsbeleid, het Landschapsontwikkelingsplan De Zoom van West Brabant (december 2010) opgesteld.

Dit landschapsontwikkelingsplan (LOP) richt zich zowel het buitengebied als op de kernen. De opgave voor het landschapsontwikkelingsplan is een samenhangende beleidsvisie te geven op het landschap - inclusief het groen in het stedelijke landschap- van Bergen op Zoom en Roosendaal. In de visie worden de bestaande ruimtelijke beleidsvisies en lopende projecten geïntegreerd.

Het LOP geeft antwoord op de vraag hoe de landschappelijke kwaliteiten -belevingswaarde cultuurhistorie, natuur, recreatieve waarde- gewaarborgd kunnen worden. Ook geeft het aan hoe het ruimtelijk beleid en de ontwikkelingen voor een vitaal platteland kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van het landschap.

Dit resulteert voor het LOP in drie centrale opgaven.

- Het LOP omschrijft de huidige en gewenste kwaliteit en structuur van het landschap. Het plan geeft bovendien op hoofdlijnen aan, waar en in hoeverre ontwikkeling, bescherming, onderhoud en herstel nodig is. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is hoe het landschap ruimte kan bieden aan uiteenlopende vormen van gebruik -wonen, werken en recreëren -die als vanzelfsprekend horen bij een vitaal platteland.
- Het LOP geeft voorstellen voor de afstemming van de dynamiek op het landschap. Essentieel is daarbij hoe en in welke mate de veranderende landbouw en andere al of niet nieuwe functies ruimte en vorm krijgen. Daarbij dient sprake te zijn van behoud, zorgvuldige inpassing en nieuwe ruimtelijke kwaliteit. De landschapsontwikkelingsvisie spreekt zich uit over de mogelijkheden voor ontwikkeling. Met name is de inzet om vernieuwingen tot meer kwaliteit te laten leiden en bedreigingen voor het landschap af te wenden.
- Het LOP geeft aan hoe gemeenten aan draagvlak en realisatie kunnen werken. Van belang bij dit onderdeel is om aan te geven wat de taken van de gemeenten zijn en hoe met derden samengewerkt kan worden. Hierbij komt ook aan de orde welke middelen ingezet kunnen worden en welk deel van de opgave prioriteit krijgt.

Vanuit deze centrale opgaven zijn vier thema's voor de landschapsontwikkelingsvisie geformuleerd.

- De duurzame structuur van reliëf, natuur en water;
- Het agrarische werklandschap;
- De cultuurhistorische structuur;
- Het landschap en de kernen.

Er zijn twee sporen voor de realisatie van de landschapsontwikkelingsvisie.

- De landschapsontwikkelingsvisie krijgt een doorwerking in ruimtelijk beleid. De gemeenten zullen de inhoudelijke visie over landschapsontwikkeling hanteren bij toetsing en planvorming.
- De gemeenten initiëren uitvoeringsprojecten. Het zijn meestal samenwerkingsprojecten met derden: het waterschap, terreinbeherende organisatie en particulieren.

Door beide sporen te volgen, wordt bereikt dat de planologische doorwerking en de actieve kant van het landschapsbeleid elkaar versterken en dat het draagvlak voor de kwaliteit van het landschap zal toenemen.

Er zijn 9 uitvoeringsprojecten die in het LOP prioriteit hebben gekregen. Géén van de uitvoeringsprojecten heeft betrekking op het plangebied De Stok fase 2 en 2a.

2.4.5 Milieubeleidsplan

Het milieubeleidsplan geeft de ambities en (rand)voorwaarden aan met betrekking tot milieu voor de andere beleidsterreinen. Het plan is daarom vooral intern bindend en richtinggevend voor de gemeente. Het milieubeleidsplan heeft een planperiode van vier jaar. Het beleidsplan bestaat uit twee delen. Een beleidsmatig deel - het eigenlijke Milieubeleidsplan - en een deel dat bestaat uit het Meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor.

Deel 1: Het beleidsmatige deel

De kernbegrippen uit het milieubeleidsplan zijn: verinnerlijking, programmatische aanpak, eigen verantwoordelijkheid, kwaliteit, milieurendement en het gebruik van lokale beleidsvrijheid.

Het belangrijkste uitgangspunt is het op een zo goed en efficiënt mogelijke wijze uitvoeren van het milieubeleid, dat wil zeggen het verder inbedden van de uitvoering in de organisatie oftewel het verder verinnerlijken van het milieu in andere beleidsvelden.

Het geformuleerde beleid is een verdere uitwerking van de startnotitie 'Inhoudelijke aandachtspunten voor het nieuwe geactualiseerde milieubeleidsplan 2003-2007' die in april 2003 is vastgesteld. In de startnotitie is de richting aangegeven voor de ambities en de te volgen koers voor het milieubeleid in de komende jaren. Het milieubeleidsplan zet voor een groot deel het reeds in gang gezette beleid voort. De startnotitie resulteerde in de formulering van vijf opgaven. Het milieubeleidsplan is opgebouwd aan de hand van deze opgaven.

- Verinnerlijkingopgave
Dit hoofdstuk geeft de randvoorwaarden/kaders vanuit milieu aan waaraan de beleidsvelden afval, natuur en landschap, water en verkeer en vervoer dienen te voldoen.
- Bedrijfsgerichte opgave
In dit hoofdstuk wordt met name ingegaan op de milieuvergunningverlening en de milieuhandhaving van de bedrijven in de gemeente, alsook van de gemeente als bedrijf. Ook wordt aandacht besteed aan de interne milieuzorg in de gemeente.
- Omgevingsgerichte opgave
Dit hoofdstuk bestaat uit 9 thema's: externe veiligheid, duurzaam bouwen, duurzame energie, omgevingsbeleid, geluid, geur/lucht, bodem, milieu en gezondheid.
- Communicatieve opgave
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieurecommunicatie. Deze milieucommunicatie is onder te verdelen in milieuvorlichting, milieu-educatie en milieuparticipatie.
- Organisatorische opgave
In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de gewenste organisatievorm om te komen tot een optimale uitvoering. Hierbij wordt aandacht besteed aan het versterken van de externe integratie, versterken van de kaderstellende en sturende rol van de raad met betrekking tot het milieubeleid en het versterken van de klantrelatie gemeente - Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD).

Per hoofdstuk (met uitzondering van het laatste) worden de verschillende thema's nader uitgewerkt met als hoofddoelstelling: minimaal behoud, maar liever verbetering van de leefkwaliteit in de gemeente Roosendaal. Per opgave wordt een aantal milieuthema's behandeld. Per milieuthema wordt vervolgens ingegaan op de stand van zaken in de gemeente en wat er op grond van wetgeving en beleid van rijk en provincie van de gemeente wordt verwacht. Per thema zijn op deze wijze de ambities, doelen en activiteiten voor de komende vier jaren in de gemeente beschreven.

Deel 2: Het meerjarenuitvoeringsprogramma en de Milieumonitor

Het Meerjarenuitvoeringsprogramma (MUP) geeft voor een periode van vier jaar - de geldigheidsduur van het Milieubeleidsplan - aan welke activiteiten er in welk jaar uitgevoerd zullen worden om de beleidsdoelen te kunnen halen. Het meerjarenprogramma is niet statisch. Jaarlijks wordt een Milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld, eventueel aangevuld met een beleidsparagraaf. Hiermee kan geanticipeerd worden op tussentijdse ontwikkelingen. In het MUP zijn geen activiteiten opgenomen die specifiek op Moerstraten betrekking hebben. Met algemene acties zoals het vastleggen van veiligheidsafstanden/risicozones in ruimtelijke plannen, wordt vanzelfsprekend rekening gehouden.

De Milieumonitor is een instrument om op systematische wijze de voortgang van de uitvoering van het milieubeleid te volgen. In het Milieubeleidsplan zijn beleidsdoelen en activiteiten met de bijbehorende indicatoren geformuleerd. Door het jaarlijks meten (monitoren) van de indicatoren kan beoordeeld worden of de doelen gehaald worden of in zicht komen. Ook zijn hier mogelijk trends uit af te leiden. Ook kan hieruit worden afgeleid op welke terreinen nog extra actie nodig is om de doelen te halen/benaderen.

Om de gestelde milieudoelstellingen te halen is de afgelopen jaren een aantal convenanten gesloten.

- Verklaring van Dussen (tussen 19 gemeenten op het gebied van CO2-reductie, duurzame energie, energiebesparing).
- Convenant Duurzaam Bouwen (tussen gemeenten, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars waarbij is afgesproken een duurzame bijdrage te leveren aan nieuw te bouwen woningen en bij groot onderhoud, renovatie en herstructurering van bestaande woningen).
- Countdown 2010 (verklaring m.b.t. biodiversiteit, wereldwijd).
- Verklaring Roosendaal Millenniumgemeente (Roosendaal doet mee met een landelijke, door de VNG internationaal opgezette actie, om mee te helpen om de 8 door de Verenigde Naties in 2000 opgestelde millenniumdoelstellingen voor 2015 te halen).
- Deelnameverklaring Duurzaam Inkopen (intentie is uitgesproken om duurzaamheid serieus te nemen en te betrekken in het inkoopproces).

In 2010 is gestart met de herijking van het milieubeleidsplan. Dit moet in 2011 leiden tot een handleiding waarbij de verbinding tussen sociale, economische en ruimtelijke/milieuthema's voorop staat. Daarnaast wordt een actieprogramma opgesteld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen uitvoering aan wettelijke milieutaken en taken met meer beleidsvrijheid.

2.4.6 Welstandsnota

Algemeen

Modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht is een belangrijke doelstelling van de per 1 januari 2003 in werking getreden herziening van de Woningwet. Belangrijkste wijziging is de bepaling dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria. De welstandsnota voor de gemeente Roosendaal is in juni 2004 vastgesteld en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Het welstandsbeleid voor Roosendaal is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Roosendaal. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.'

Het belangrijkste uitgangspunt voor het formuleren van welstandsbeleid vormt het handhaven van de afzonderlijke ruimtelijke karakteristieken en waardevolle elementen, zonder ontwikkelingen te belemmeren. In welke mate dit mogelijk is, hangt af van de gebiedskarakteristieken, het vigerend beleid en de gewenste ontwikkelingen en is dus met name een politieke keuze.

Voor gebieden met dezelfde functie, (bebouwings)kenmerken en -eigenschappen zijn gebiedsgerichte toestingskaders opgesteld met een gebiedsbeschrijving, een waardebeoordeling, het vigerend ruimtelijke beleid en de welstandscriteria.

Factory Outlet Center Rosada

Het FOC wordt in de welstandsnota beschouwd als deel van het gebied 19 'Snelwegen A58 en A17'. De autosnelwegen A58 en A17 zijn belangrijke structuurdragers van Roosendaal en komen samen in het knooppunt De Stok, direct naast het plangebied. Deze infrastructuur vormen namelijk de belangrijkste entrees van Roosendaal en kunnen gezien worden als 'visitekaartje' van de stad. Het gaat dan niet alleen om de infrastructuur zelf maar vooral ook om de invloedssfeer, dus de zichtbare locaties en bebouwing vanaf de snelweg. Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedssfeer, zoals het FOC, dient voor zover die zichtbaar zijn vanaf de snelweg, rekening te worden gehouden met de herkenning van, de gewenste identiteit van en de oriëntatiemogelijkheden in Roosendaal. Het FOC zal vanaf de Woudbaai en de A17 een beeldbepalend effect hebben.

Welstandsniveau FOC Rosada

De snelwegen en hun directe omgeving, binnen circa 75 meter uit de zijkant en voor zover zichtbaar, vallen onder bijzonder welstandstoezicht, aangezien zij fungeert als 'etalage' van de stad. Dit ondanks het feit dat het grootste deel van de inrichting van de wegen buiten welstand om gaat. De advisering van de welstandsc commissie beperkt zich meestal tot de geluidsschermen en -wallen en de viaducten en wat de omgeving betreft tot individuele gebouwen en reclames. Het welstandstoezicht dient gericht te zijn op het versterken van de bestaande en/ of gewenste kwaliteit.

Belangrijkste aandachtspunten voor het welstandstoezicht:

- massa en maatvoering
- contrast tussen beslotenheid en openheid
- representativiteit

Welstandscriteria

De snelwegzones doorkruisen en begrenzen andere welstandsgebieden. Onderstaande welstandscriteria dient men dan te zien als toevoeging aan de criteria voor de betreffende aangrenzende gebieden. Uitgangspunt is dat binnen de invloedssfeer van de snelweg mogelijkheden voor vernieuwing ter verbetering van de herkenbaarheid, oriëntatiemogelijkheden en identiteit van Roosendaal liggen.

- Plaatsing
Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de positie en oriëntatie van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk. Markante en herkenbare elementen langs de snelwegen zichtbaar houden; Streven naar oriëntatie van de bebouwing op de weg door middel van massa, vorm en kleur.
- Massa en vorm
Bij nieuwbouw, verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij gestapelde woningbouw en grootschalige elementen, op stedenbouwkundig geëigende locaties, is afwijken van de bouwmasa en hoofdvorm van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing wenselijk. Bebouwing dient aan te sluiten bij de grote schaal van de stad als geheel en tegelijkertijd bij de (kleinere) schaal van de plek zelf; Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van heldere eenduidige volumes, afwijkend van de naastgelegen bebouwing.
- Gevelkarakteristiek
Bij verbouwingen of renovatie dient aangesloten te worden op de gevelkarakteristiek van

de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de gevelkarakteristiek van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk. Nieuwe losse elementen worden individueel vormgeven en dienen de oriëntatie en herkenning te versterken; Versterken representativiteit.

- **Detailtering, kleur en materiaal**

Bij verbouwingen of renovatie dient men aan te sluiten op de detailtering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing. Bij nieuwbouw is, op stedenbouwkundig geëigende locaties, afwijken van de detailtering, kleur- en materiaalgebruik van de oorspronkelijke of reeds aanwezige bebouwing mogelijk. De architectuur en de detailtering van grootschalige ontwikkelingen langs de snelwegen passen binnen zowel de grote schaal als de kleine schaal van het achterliggend gebied; Nieuwe oriëntatiepunten moeten, ook bij hoge snelheid, herkenbaar blijven door het toepassen van expressieve architectuur en/ of materiaal- en kleurgebruik, afwijkend van de bureu.

2.4.7 Waterplan Roosendaal

Het Waterplan (november 2004) is een samenwerkingsproduct van de gemeente Roosendaal, Waterschap Brabantse Delta, Waterleidingmaatschappij Brabant Water en provincie Noord-Brabant. Het plan vormt de opstap naar een intensive en efficiënte samenwerking vanuit het besef dat alleen op deze manier de veelal integrale waterproblemen aangepakt kunnen worden. Het Waterplan is een vrijwillige planvorm die geen wettelijke verankering kent. De doelstellingen uit dit Waterplan dienen dan ook vertaald te worden in de gemeentelijke plannen die wel een juridische grondslag kennen. Het Waterplan vervult in dat opzicht de functie van Koepelplan op gemeentelijk niveau.

In het Waterplan wordt vooruit geblikt op de wijze waarop in de toekomst met water binnen Roosendaal wordt omgegaan. De doelen van het Waterplan zijn:

- inzicht in het functioneren van het watersysteem en de wijze waarop dit bepalend is voor functies als groen, wonen, werken en recreatie;
- het ontwikkelen van een gezamenlijke visie op het waterhuishoudkundig beleid binnen de gemeente Roosendaal;
- het benoemen van ingrepen gericht op het verbeteren van de Roosendaalse waterhuishouding.

Deze doelen dragen bij aan het realiseren van de hoofddoelstelling van het nieuwe waterbeheer: "Het creëren van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem met een daarop afgestemd water- en landgebruik tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten". Vanuit een brede participatie waarin niet alleen de verschillende overheidsinstanties maar ook belangengroepen hebben meegewerkt, worden in dit Waterplan doelstellingen, beleidsregels en maatregelen uitgewerkt die toewerken naar het bereiken van dit gewenste eindbeeld.

Algemeen streefbeeld Waterplan Roosendaal

In 2030 moet er in de gemeente Roosendaal sprake zijn van een watersysteem waarin het grondgebruik zodanig is afgestemd op het natuurlijk functioneren van het watersysteem dat daarmee variaties in waterkwantiteit en -kwaliteit eenvoudig kunnen worden opgevangen (veerkracht). Dit houdt in dat de verschillende vormen van grondgebruik en de karakteristieken van het watersysteem meer met elkaar in evenwicht worden gebracht, zodat er een minimum aan ingrepen in het watersysteem nodig is om de gewenste gebruiksfuncties te kunnen uitoefenen. De waterketen is verder geoptimaliseerd waardoor er negatieve kwaliteitsinvloed op het watersysteem tot een aanvaardbaar minimum wordt teruggebracht evenals het verbruik van grondstoffen. Binnen de keten werken de organisaties op efficiënte

en doelmatige wijze samen. De intensievere samenwerking beperkt zich niet tot de waterketen. Hierdoor vormen organisatorische grenzen niet langer een belemmering in het operationele waterbeheer, zodat een hoge mate van transparantie wordt bereikt en er geen ruimte resteert voor het onderling afwentelen van problemen. Het waterbeheer wordt door de betrokken organisaties als collectieve verantwoordelijkheid beschouwd en als zodanig inhoud gegeven vanuit de eigen verantwoordelijkheid.

De toekomst van het Roosendaalse water

Het algemene streefbeeld schetst een fraai toekomstbeeld, maar is nog te weinig concreet om maatregelen aan te koppelen. Gelet op het vigerende beleid van de verschillende overheden c.q. waterbeheerders zal de fysieke toestand van het Roosendaalse water de komende jaren sterk verbeteren. Binnen de gehele gemeente wordt daarmee minimaal een algemene basiskwaliteit in het watersysteem bereikt.

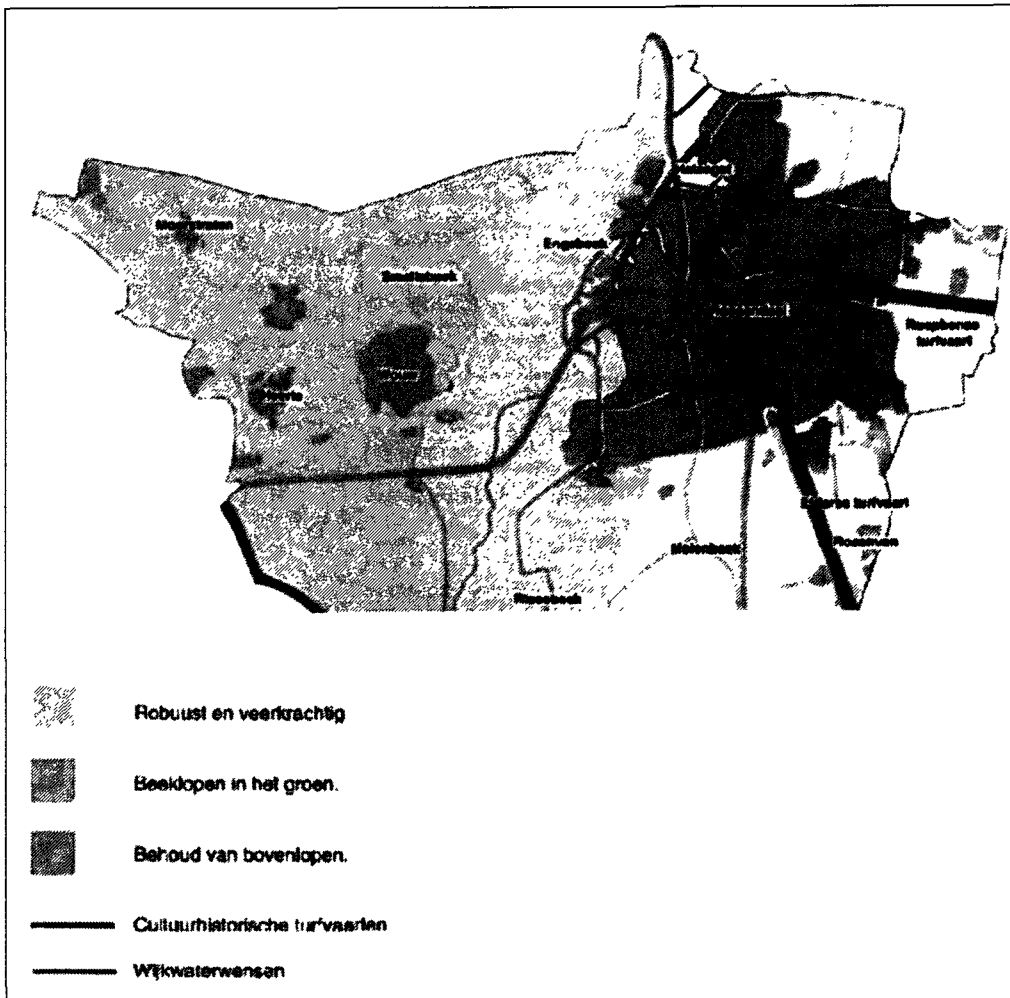
Door middel van de vigerende kwaliteitsdoeleinden wordt in alle deelstroomgebieden een meer duurzaam en veerkrachtig functionerend systeem nagestreefd. Binnen de gestelde termijnen van het vigerend beleid wil het waterplan bijdragen aan het realiseren van de basiskwaliteit van de volgende doelstellingen die samen de speerpunten van het waterplan vormen:

- verbetering van de waterkwaliteit;
- verminderen wateroverlast en verlagen inundatierisico (inundatie = het onder water zetten van een stuk land);
- vergroting van landschapsecologische waarden;
- een duurzaam en verantwoord gebruik van (drink)water;
- vergroting van belevingswaarde;
- organisatie, participatie en communicatie

Boven op deze doelstellingen worden vanuit het Waterplan extra ambities geformuleerd: 'de na te streven kwaliteit'. Deze verschilt per deelstroomgebied. In het ene geval ligt het accent meer op waterkwaliteit en beleving en in het andere stroomgebied hangt deze extra ambitie samen met het doelmatig afvoeren van grote hoeveelheden water. Deze ambitie wordt omschreven in de vorm van typologieën die samenvallen met één of meerdere deelstroomgebieden. Er wordt gebruik gemaakt van vijf typologieën:

- 'beeklopen in het groen': met deze typologie wordt sterk ingezet op een ruimtelijk aantrekkelijke en ecologische verantwoorde integratie met de zuidwestelijke stadsrand;
- 'robuust en veerkrachtig': ten opzichte van het basisniveau wordt extra aandacht besteed aan het tegengaan van wateroverlast;
- 'behoud van bovenlopen': met deze typologie wordt een goed nabuurschap nagestreefd, ofwel het dragen van de eigen verantwoordelijkheid en het niet afwentelen van problemen naar benedenstrooms gebied;
- Een aantal waterpartijen binnen de kern van Roosendaal wordt getypeerd als 'wijkwaterwensen'; deze typologie impliceert het streven naar optimalisatie van de belevingswaarde;
- Binnen de gemeente wordt een aantal wateren in een speciale categorie geplaatst: 'cultuurhistorische turfvaarten': Deze wateren zijn kunstmatig en passen in principe niet binnen de stroomgebiedsbenadering. Aanvullend op de basiskwaliteit wordt voor deze vaarten ingezet op een optimale inpassing in het landschap en het benutten van het ecologisch potentieel.

Realisatie van deze aanvullende ambities zal nadrukkelijk aanvullend op de basiskwaliteit plaatsvinden. Mede door de verankering in het vigerend beleid zal de prioriteit liggen bij de basiskwaliteit.



Afbeelding - Uitsnede Visiekaart Waterplan Roosendaal

Beleidsnota stedelijk water

Door de gemeente Roosendaal is in 1990 in samenwerking met de waterbeheerders beleid vastgelegd met betrekking tot duurzaam stedelijk waterbeheer in het kader van de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties. Dit beleid is in overeenstemming met het "Beleidsnota stedelijk water" van de gezamenlijke waterschappen in West-Brabant d.d. maart 2002. Als onderdeel van dit beleid wordt het afkoppelen van "schone" verharde en bebouwde oppervlakken altijd overwogen. Hierbij gaat de voorkeur van zowel de gemeente als het waterschap in eerste instantie uit naar infiltratie van hemelwater in de bodem. De mogelijkheid voor infiltratie dient altijd te worden onderzocht en is niet afhankelijk van de omvang van het verhard oppervlak.

Als het afvoerend verhard oppervlak groter is dan 2000 m² en loost op de riolering, dan dient een retentievoorziening te worden gerealiseerd met een inhoud van 120 m³/ha. Een afvoerend verhard oppervlak kleiner dan 2000 m² zal worden meegenomen in het kader van de 'Stedelijke wateropgave'. In het kader van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) voor de periode 2004-2008 is het rapport "Afkoppelkansenkaart kernen gemeente Roosendaal" d.d. 15 maart 2004 opgesteld, waarin de infiltratie- en afkoppelmogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied inzichtelijk zijn gemaakt.

Door het plangebied loopt de (verlegde) Engebeek. In het kader van de eerste fase van het FOC heeft de nieuwe loop een natuurlijke ecologische inrichting gekregen.

2.4.8 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2010-2013

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2010-2013, vastgesteld op 16 december 2009, is een strategisch beheerplan. In het verbreed GRP wordt de integratie van de zorgplichten hemelwater, afvalwater en grondwater - waarvan hemelwater en grondwater een nieuwe zorgplicht zijn - vormgegeven. In de Wet gemeentelijke watertaken - in werking per 1 januari 2008 - worden naast de traditionele gemeentelijke zorg voor afvalwater expliciet zorgplichten benoemd voor hemelwater en grondwater. Er wordt uitgegaan van de verantwoordelijkheid van de perceelseigenaar voor maatregelen op het eigen terrein. Indien in het bebouwd gebied sprake is van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand, dan krijgt de gemeente een zorgplicht. Deze gemeentelijke zorgplicht geldt alleen als het gaat om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid van het waterschap of provincie behoren.

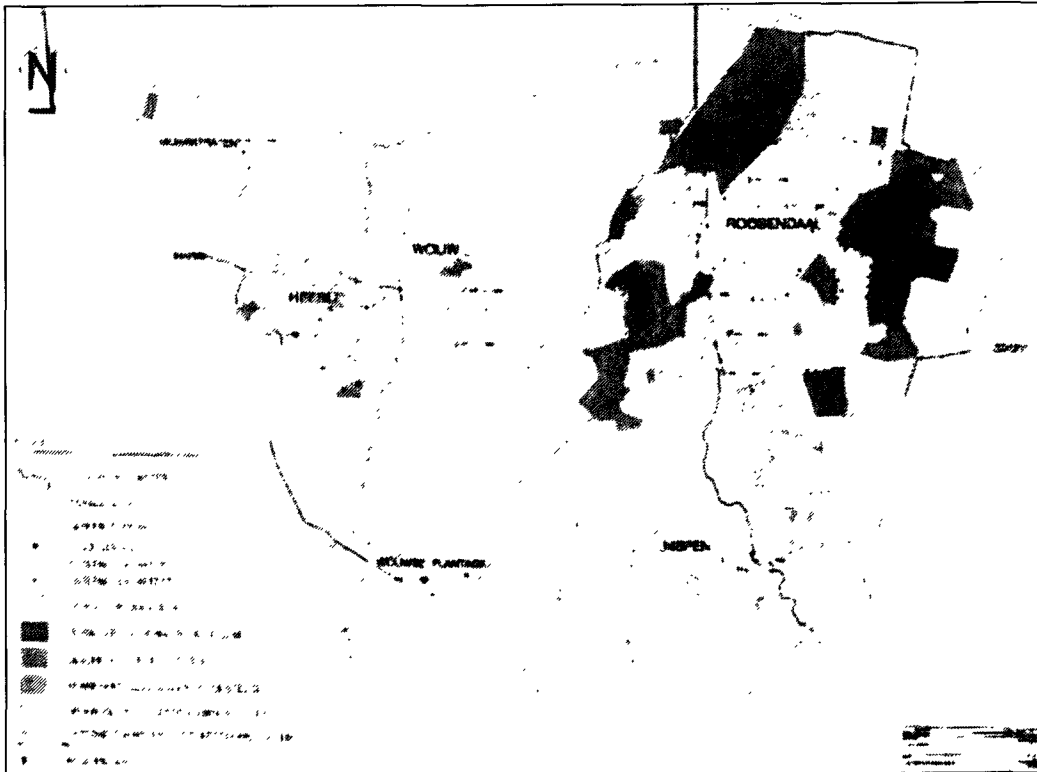
In het VGRP 2010-2013 is opgenomen:

- Hoe de gemeente de komende jaren het gemeentelijk rioleringsstelsel gaat beheren en onderhouden;
- Welke maatregelen de gemeente neemt om wateroverlast door intensieve regenbuien (klimaatverandering) te voorkomen;
- Hoe de gemeente omgaat met de zorg voor regenwater;
- Hoe inzicht verkregen wordt in overlast door hoge grondwaterstanden in de gemeente.

In het VGRP 2010-2013 zijn doelstellingen voor de komende jaren vastgesteld. Daarbij is op basis van de gekozen strategie op hoofdlijnen aangegeven welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om de gestelde doelen te bereiken en welke (financiële) middelen daarvoor nodig zijn. Hierbij worden ook de gevolgen voor de rioolheffing voor burgers en bedrijven aangegeven. Op welke wijze de noodzakelijke maatregelen, zoals rioleringvervangende of hydraulische en / of milieumaatregelen zullen worden uitgevoerd, wordt in latere operationele plannen opgenomen.

Met behulp van het VGRP 2010-2013 worden de volgende doelstellingen en maatregelen nagestreefd:

- Goed functioneren van de bestaande transportsystemen voor afvalwater, hemelwater en grondwater;
- Zo min mogelijk schoon regenwater of grondwater via de gemengde afvalwaterriolering afvoeren;
- Met het rioleringsstelsel het milieu zo min mogelijk belasten;
- Uitvoeren van de maatregelen om water op straat verder te verminderen;
- Bijdrage leveren aan behalen waterkwaliteit conform Kaderrichtlijn Water onder meer door het opsporen van foutieve vuilwateraansluitingen op hemelwaterriolen;
- Inzicht krijgen in grondwatersysteem Rosendaal door het opzetten van een meetstelsel en het structureel verzamelen van de meetresultaten.



Afbeelding - Waterplan Roosendaal: Bemalingsgebieden

In het vastgestelde VGRP 2010-2013 staat omschreven welke maatregelen en projecten de gemeente de komende vier jaar gaat uitvoeren. Op dit moment heeft de gemeente Roosendaal 465 km. vrijverval riolering in beheer. Van deze riolering bestaat 241 km. (52 %) uit gemengde riolering, 95 km. (20 %) uit regenwaterriolering en 129 km. (28 %) uit vuilwaterriolering. Daarnaast beheert de gemeente circa 125 km. drukriolering, 655 gemalen en 8 randvoorzieningen (bergbezinkbassins).

2.4.9 Beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal"

In 2004 is in Roosendaal gestart met de professionalisering van de handhaving. In dat kader is de beleidsnota Handhaving "Programmatisch handhaven, dé manier van werken in Roosendaal" vastgesteld. Het doel van het gemeentelijke handhavingbeleid is het verbeteren van de integraliteit en onderlinge afstemming van de handhaving door middel van het invoeren van programmatisch handhaven. Dit houdt in dat jaarlijks een uitvoeringsprogramma wordt voorbereid en vastgesteld. Uit dit programma blijkt welke handhavingactiviteiten - in welke mate en samenhang - door de verschillende handhavingpartners worden uitgevoerd. De prioriteiten zijn neergelegd in de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal".

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor de controle en handhaving van de voorschriften/regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het ultieme doel van handhaven is het bereiken van normconform gedrag.

Handhaving betreft het toezicht houden op verleende beschikkingen en het toezicht houden op naleving van gebruiksvoorschriften/-regels. Bij niet naleving van de voorschriften/regels kan handhavend opgetreden worden. Er kan zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk gehandhaafd worden. Tussen deze twee vormen van handhaving zit een belangrijk verschil. Bestuursrechtelijk handhaven is er op gericht om de overtreding ongedaan te maken. Deze vorm van handhaven heeft dus een herstellende functie, terwijl strafrechtelijk handhaven er op gericht is om de overtreder te bestraffen. Hoewel beide vormen van handhaven dus voorkomen zal de gemeente doorgaans bestuursrechtelijk handhaven.

Aan elke beslissing op het gebied van handhaving gaat een zorgvuldige belangenafweging vooraf. De bevoegdheid tot het toepassen van een handhavingmiddel is een bevoegdheid en geen plicht. In de jurisprudentie is echter wel bepaald dat gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om handhavend op te treden in de regel van deze bevoegdheid gebruik moet maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag het bestuursorgaan weigeren dit te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet uitzicht op legalisatie bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die situatie behoort te worden afgezien.

Handhaving vindt plaats op basis van de nota "Verbreding en verdieping programmatisch handhaven in Roosendaal". In deze nota zijn, op basis van een probleem- en risicoanalyse, prioriteiten bepaald. De keuze wanneer wel en wanneer niet wordt gehandhaafd is hierdoor terug te voeren op een vastgestelde lijn waardoor willekeur, ongelijke behandeling en onzorgvuldigheid wordt voorkomen.

2.4.10 Nota Integraal Veiligheidsbeleid

In de nota "Integrale veiligheid" (maart 1999) wordt getracht samenhang te brengen in alle aspecten die een rol spelen bij veiligheid. De nota vormt als zodanig een katalysator om veiligheid gemeentebreed die aandacht te geven waar de burgers om vragen.

De nota geeft een kader aan om de ontwikkeling en uitvoering van het veiligheidsbeleid te begeleiden en aan te sturen. Drie aspecten staan daarin centraal: visie, het operationaliseren van het begrip integrale veiligheid en monitoring. Het strategische beleid wordt uitgewerkt aan de hand van zogenaamde veiligheidsstrategieën rond de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen: sociale veiligheid, kleine (veel voorkomende) criminaliteit, overlast en spanningen in de woonomgeving, verkeer, risicobeheersing. De strategieën worden vertaald in producten en acties voor de komende planperiode. Per veiligheidsstrategie wordt tevens het beleidsdoel aangegeven.

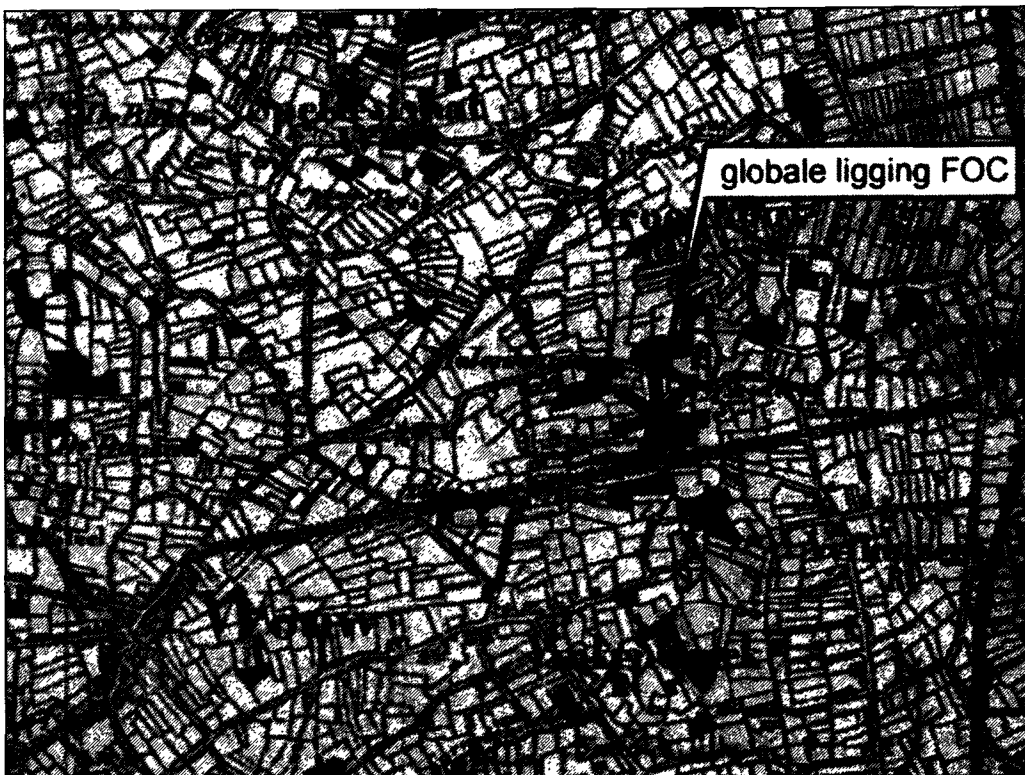
Het Handboek Veiligheid - door de gemeente Roosendaal ontwikkeld - biedt inmiddels ruime mogelijkheden om het kwaliteitsaspect veiligheid daadwerkelijk in het gemeentelijk handelen vorm te geven. Naast de nota "Integraal Veiligheidsbeleid" zijn in dit handboek onder andere opgenomen de monitor Veiligheid, diverse veiligheidskeurmerken en de Veiligheids-Effect-Rapportage (VER).

De nota Integraal Veiligheidsbeleid 1999-2002 gaat niet specifiek op wijken in, maar is voor geheel Roosendaal opgesteld. In het kader van dit bestemmingsplan wordt vanwege het FOC speciaal aandacht besteed aan dit onderwerp (zie paragraaf 4.6 "Veiligheidsrapportage (VER)").

Hoofdstuk 3 BESCHRIJVING PLAN- GEBIED

3.1 Historische analyse

Het plangebied is pas in de tweede helft van de 20^e eeuw tot ontwikkeling gekomen. Tot in de 19^e eeuw was het gebied overwegend agrarisch in gebruik. De Engebeek stroomde ook al door het gebied, maar had een totaal andere ligging. Deze oorspronkelijke ligging is pas in de tweede helft van de 20^e eeuw meerdere malen aangepast, vanwege de aanleg van de A17/A58 en verschillende ruilverkavelingsprojecten.



Afbeelding - Situatie medio 1838

De Wouwbaan/Roosendaalsebaan vormde de belangrijkste verbinding tussen Wouw en Roosendaal. Tot de aanleg van de A17/A58 liep de Wouwbaan door in de, thans nog in de wijk Westrand aanwezige, Wouwseweg.

De oorspronkelijke boschages in het onderhavige plangebied zijn voor het merendeel ontstaan sinds en na de aanleg van de A17/A58 en het bijhorende knooppunt 'De Stok'.

Sinds 1 november 2006 is het terrein ten noorden van de Wouwbaan geheel in gebruik ten behoeve van het Factory Outlet Center; de bebouwing van fase 1 is voltooid en in gebruik genomen. Het tuincentrum en hoveniersbedrijf Semper Florens moest wijken voor de komst

van het FOC en is medio 2004 verplaatst naar de nieuwe locatie aan de zuidzijde van de Wouwbaan.

3.2 Ruimtelijke analyse van het gebied

3.2.1 Ruimtelijke beschrijving in hoofdlijnen

Het plangebied valt grotendeels uiteen in twee delen. Het gebied ten noorden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2) is in gebruik ten behoeve van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada. Het noordelijk deel sluit aan op de stedelijke/recreatieve functies in het aansluitende gebied 'De Stok - fase 1'. Ten zuiden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2A) ligt het knooppunt van de A17 en A58. Rond dit knooppunt is een bosopstand geplant.

Het gebied ten zuiden van de Wouwbaan behoort niet tot het terrein van het Factory Outlet Center. Hier zijn functies gevestigd die thuishoren in een stedelijk uitloopgebied, zoals een tuincentrum/hoveniersbedrijf en volkstuintencomplex. Het tuincentrum/hoveniersbedrijf is op dit moment niet meer operationeel.

Ook is in het kader van de ontwikkeling van het Factory Outlet Center een ecologische zone ingericht aan de westoever van de nieuwe loop van de Engebeek.

3.2.2 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Het onderhavige gebied De Stok 2 ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de rijkswegen A17 en de A58.

Het plangebied wordt doorsneden door de Wouwbaan. Aan de noordzijde liggen de Burgemeester Freijterslaan en de Heirweg. Het terrein is direct ontsloten door genoemde wegen en knooppunt 'De Stok'. Naast een directe ontsluiting met de A58 en A17, is er ook een goede ontsluiting met de stad aanwezig, door middel van afslag 19 van de A17, te weten 'Roosendaal-West'. De binnenstad kan worden bereikt via de Burgemeester Freijterslaan.

Factory Outlet Center

Het Factory Outlet Center-terrein is via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de autosnelweg A17. Langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal komen en gaan via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij het Factory Outlet Center. Er wordt zoveel mogelijk voorkomen dat bezoekers alternatieve routes kiezen. Bij de realisatie van het Factory Outlet Center zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen.

Met behulp van adequate bewegwijzering worden de bezoekers van buiten de regio via de A17 en A58 naar de afslag 'Roosendaal-West' geleid. Vanaf deze afslag zijn de Burgemeester Freijterslaan, de Wouwbaan en de Heirweg heringericht voor auto- en fietsverkeer. In de omgeving van het Factory Outlet Center zijn de fietspaden vrijliggend aangelegd, mede uit oogpunt van verkeersveiligheid.

Het aantal rijstroken op een gedeelte van de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan tot aan de ontsluiting (rotonde) van het Factory Outlet Center voor autoverkeer is verdubbeld. Deze rotonde is op voldoende afstand van de afrit 'Roosendaal-West' aangelegd, om terugslag op de autosnelweg te voorkomen.

Ter hoogte van de in/uitgang van het Factory Outlet Center-terrein is voorzien in een aansluiting die enerzijds het blokkeren van de in-/uitrit voorkomt en voldoende afrijcapaciteit

bezit om lange wachttijden en files ter plaatse te voorkomen. De benodigde kruispuntoplossing is gevonden in een 'meerstrooks-rotonde' die enerzijds zorgt voor een vlotte verkeersafwikkeling en anderzijds richting Wouw (maar ook vanuit Wouw) dienst doet als een gewenste snelheidsremmer in de rechtstand van de Wouwbaan. Door de rotonde wordt de aansluiting zelf beveiligd en wordt het afrijden naar Wouw niet vanzelfsprekend gemaakt. Immers de aangeboden infrastructuur ter plaatse maakt de enigszins onbekende automobilist bewust van het feit van de gewenste rijrichting. Ook de toegepaste bewegwijzering verschaft duidelijkheid over de (gewenste) afrijrichting.

Calamiteiten

Het Factory Outlet Center-terrein is voorzien van een aparte uit- en toegang via de Heirweg, in geval van een calamiteit op het terrein of op de Wouwbaan. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van het Factory Outlet Center, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

Ontsluitingsweg tuincentrum en volkstuinen

Ten behoeve van de nieuwe functies is aan de zuidzijde van de Wouwbaan een nieuwe doodlopende ontsluitingsweg aangelegd met een lage verkeersintensiteit.

Sluipverkeer

Ten slotte wordt opgemerkt dat het Factory Outlet Center in principe geen extra sluipverkeer veroorzaakt. Sluipverkeer is vaak regionaal van aard, omdat weggebruikers bekend moeten zijn met de route. De extra bezoekers zijn overwegend van buiten de regio en leveren aan het sluipverkeer nauwelijks een bijdrage.

Openbaar vervoer

De ontsluiting met openbaar vervoer vindt plaats via een aantal reguliere busverbindingen langs de locatie vanaf het NS-station van Roosendaal. Aan de Wouwbaan ligt ter hoogte van de locatie de bushalte 'De Stok'. Hier stoppen geregeld meerdere streekbuslijnen. Vanaf de bushalte ligt het FOC op loopafstand.

Fiets

Het Factory Outlet Center is vanuit Roosendaal met de fiets bereikbaar via de vrijliggende fietspaden langs de Burgemeester Freijterslaan. Het terrein kan via de Wouwbaan worden bereikt.

Vanwege de verkeersdrukke is de doorgaande fietsroute tussen Wouw en Roosendaal volledig buiten de autostructuur om geleid. Met andere woorden het doorgaand fietsverkeer langs de Wouwbaan wordt, ter hoogte van het Factory Outlet Center, niet 'gemengd' met het gemotoriseerd verkeer. Het tweerichtingen fietspad is vrijliggend aan de zuidzijde van de Wouwbaan gesitueerd, vanaf de Burgemeester Freijterslaan tot aan de ingang naar het Factory Outlet Center bij de rotonde. Bij de rotonde, dienen de fietsers in de richting van Wouw ter hoogte van de ingang van het Factory Outlet Center-terrein de rotonde over te steken. Aan de noordzijde van het terrein van het Factory Outlet Center is een overdekte fietsenstalling gerealiseerd die ruimte biedt aan ongeveer 100 stallingsplaatsen. Er wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden.

Parkeren

Factory Outlet Center

Op het terrein van het Factory Outlet Center is op dit moment -Fase 1, begin 2011- een drietal parkeervoorzieningen aangelegd samen voor ruim 1.020 parkeerplaatsen. Verder wordt gebruikt gemaakt van een parkeervoorziening op de nabijgelegen locatie "het Brompotje" (200 'dedicated' (aan het Factory Outlet Center gebonden) plaatsen.

Voor het piekparkeren (feestdagen, koopzondagen) wordt voor de eerste fase uitgegaan van 400 extra parkeerplaatsen. Het overloop- of piekparkeren vindt direct buiten het terrein van het Factory Outlet Center plaats: de locatie het "Brompotje". Deze locatie biedt ruimte om circa 600 auto's te parkeren. In het geval van piekmomenten zullen in eerste instantie de werknemers van dit terrein gebruik maken.

Tuincentrum en volkstuincomplex

Voor het tuincentrum wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ten behoeve van de gebruikers van de volkstuinen zijn openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Verkeersveiligheid

Als gevolg van de komst van het Factory Outlet Center is de omliggende infrastructuur aangepast. De getroffen verkeersmaatregelen zijn niet alleen afgestemd op de eerste maar ook op de tweede fase van het Factory Outlet Center. Hiermee wordt naast een goede bereikbaarheid ook een vlotte en daarmee veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Met name de 'ontmenging' van het fietsverkeer en het gemotoriseerd verkeer levert een belangrijke bijdrage aan de verkeersveiligheid. Rondom het terrein van het Factory Outlet Center is sprake van vrijliggende fietspaden.

3.2.3 Groen en water

Factory Outlet Center

Ten behoeve van de plannen van het Factory Outlet Center is destijds een inrichtingsplan opgesteld ('Inrichtingsplan FOC Roosendaal', Van Empelen Van Aalderen Partners BV, Landschapsarchitecten). In dit inrichtingsplan is een tweedeling gemaakt: de locatie waar het Factory Outlet Center wordt ontwikkeld heeft namelijk naar de Engebeek toe een landschappelijke kant en naar de stad Roosendaal toe een stedelijke kant.

Aan de west- en noordzijde is het Factory Outlet Center in het **landschap** verankerd door een omwalling. Een historische referentie hiervoor zijn de schansen en limieten die in de ruimere omgeving voorkomen. De omwalling zorgt ervoor dat de bebouwing vanuit het open landschap gezien een sterk groen kader krijgt, terwijl de grondwal tevens bijdraagt aan het creëren van een luw klimaat in het winkelgebied. De omwalling volgt de loop van de Engebeek die aan de noord- en westkant flauwe, onregelmatige met riet begroeide oevers heeft. In contrast daarmee zijn de oevers aan de kant van het outlet center belijnd en strak vormgegeven. Deze vormgeving is doorgezet in de omwalling.

De bestaande grondwal heeft een overwegende hoogte van circa 5 m. De buitenzijde bestaat uit een steil met gras begroeid talud met twee rijen bomen. Afhankelijk van de ruimte heeft de wal aan de binnenzijde een talud begroeid met klimop. Op plaatsen waar hier onvoldoende ruimte voor is is de wal begrensd door een licht achteroverhellende wand van schanskorven. De gemiddelde bouwhoogte van het outlet center steekt ongeveer 2 m boven de wal uit en schemert tussen de kruinen van de bomen door.

De afscheiding zorgt ervoor dat de ecologische zone niet wordt verstoord door activiteiten op het terrein van het Factory Outlet Center. De afscheiding dempt geluid en houdt licht grotendeels tegen. De grondwal voorkomt ook dat bezoekers van het Factory Outlet Center de ecologische zone betreden (en verstoren).

Aan de **stedelijke kant** (oostzijde) wordt het Factory Outlet Center begrensd door de Wouwbaan en de achterliggende rijksweg A17. De bebouwing van fase 1 heeft een aaneengesloten karakter en vormt een front naar de wegen. Tussen de bebouwing en de infrastructuur ligt een langgerekt parkeerterrein (P1). Om het front niet weg te laten vallen achter het parkeren is de bebouwing circa 1 m opgetild. Het hoogteverschil wordt vormgegeven door

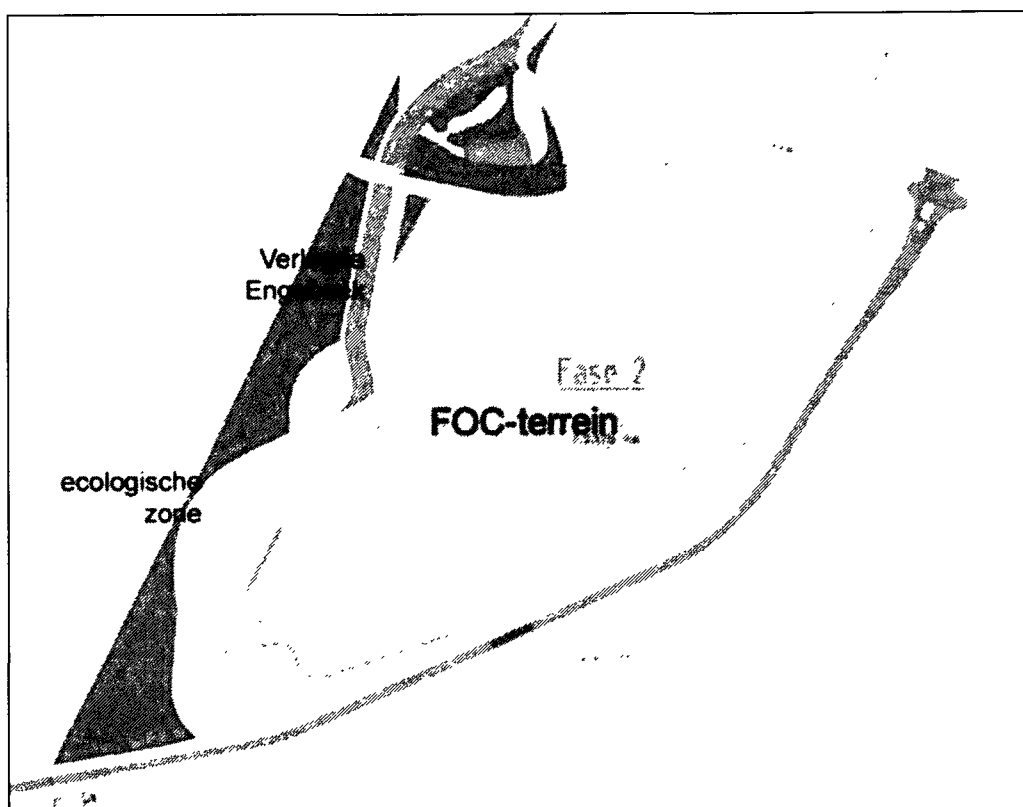
middel van een kade waarachter de promenade langs het winkelfront van het outlet center ligt. Tussen de kade en het parkeerterrein is een gracht aangelegd. De gracht is in visuele zin een bijdrage aan het stedelijk karakter en heeft tevens een functie voor de waterberging op het terrein.

Engebeek

Om voor het Factory Outlet Center een aaneengesloten terrein van circa 7 hectare te kunnen realiseren, is de Engebeek over een lengte van 160 m verlegd. Tegelijkertijd met de verlegging is de Engebeek heringericht om als ecologische verbindingzone te functioneren. De omlegging van de Engebeek is gebeurd in overleg met het Waterschap Brabantse Delta¹. Het Waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de realisatie en het beheer van natte ecologische verbindingzones als de Engebeek.

Met de verlegging van de Engebeek is voorkomen dat beide oevers worden begrensd door stedelijk gebied. De verdere invulling van de ecologische zone is in samenwerking met het waterschap Brabantse Delta uiteindelijk nader vormgegeven.

In de Toekomstvisie voor de Rissebeekcomplex is voor de Engebeek een streefbeeld opgenomen als 'kreekbeek'. Dit sluit landschappelijk gezien aan op het patroon van krekken in het kleigebied ten noorden van Roosendaal. Als 'kreekbeek' is de inrichting afgestemd op de functie als ecologische verbindingzone voor amfibieën door langs de beek een plas-dras oever aan te leggen.



Afbeelding - Verlegging van de Engebeek ter plaatse van het Factory Outlet Center (Fase 1)

In de huidige situatie buigt de beek naar het noorden af en is ten opzichte van de oude situatie meer naar het westen verschoven. Langs de westkant van de beek is daarbij ruimte ge-

reserveerd voor de inrichting van natuurvriendelijke oevers. Deze zijde bestaat uit een geleidelijke overgang van water naar land waardoor een plas/drasmilieu ontstaat van ondiep water, rietzoom en wilgenzoom. De inrichting van het westelijke deel van de ecologische verbindingszone komt overeen met de natuurvriendelijke inrichting van de Engebeek ten noorden van de Heirweg. Door deze inrichting is ook de voedselvoorziening voor de water-vleermuis veiliggesteld.

Aan de westzijde van de (gedeeltelijk verlegde) Engebeek is een ecologische zone gerealiseerd met ruimte voor poelen, moerasgebiedjes en flauwe oevers. Voor deze ecologische zone is een gemiddelde van 50 m (5 ha / km beek) aangehouden conform het boek Groene Schakels van de provincie. In de huidige situatie is de Engebeek ter hoogte van het Factory Outlet Center circa 400 m lang (tussen Heirweg en Wouwbaan).

Uitgaande van de normering van de provincie is daarom in de nieuwe situatie (0,4 x 5 ha =) 2 ha ecologische zone nodig. In de nieuwe situatie is ten westen van de Factory Outlet uiteindelijk een gebied van 2,3 ha ecologisch ingericht. Dat is inclusief de (gedeeltelijk verlegde) beek die een oppervlakte heeft van ongeveer (0,7 ha). Daarmee is voldaan aan de eisen die destijds door de provincie zijn gesteld aan een ecologische zone in stedelijk gebied. De inrichting van de ecologische zone sluit aan op de ecologische zone langs de Engebeek, die enige jaren geleden ten noorden van de Heirweg gerealiseerd is.

Ten zuiden van de Wouwbaan (De Stok - fase 2A) is door de gemeente een ecologische zone ingericht van 1,8 ha. Deze zone ligt verder van het Factory Outlet Center terrein af en zorgt voor een natuurvriendelijke inrichting ter hoogte van de overloop van de Sputendonkse beek in de Engebeek.

De Engebeek kruist zowel de Wouwbaan als de Heirweg. De beek stroomt onder deze wegen door middels duikers. In de huidige situatie vormen deze duikers een barrière voor de migratie van dieren over land. Bij de inrichting van de Engebeek als ecologische verbindingszone is er naar gestreefd om de barrièrewerking te reduceren zodat kleine zoogdieren en amfibieën de weg kunnen passeren, zonder de weg over te moeten steken.

Boscompensatie

Vanwege de realisatie van de eerste fase van het Factory Outlet Center heeft, als gevolg van de Boswet en de Flora- en Faunawetgeving, compensatie van verloren gegane natuurwaarden en bos plaatsgevonden. Dit heeft in het voorjaar van 2005 vorm gekregen. De gemeente Roosendaal heeft toen samen met leerlingen van basisscholen uit Heerle en Tolberg een deel van het nieuwe compensatiebos aangelegd, tussen de Wouwbaan en de Vinkenbroeksestraat.

Het compensatiebos is in totaal ruim 8 ha groot. Het ontwerp van het bos is in samenwerking met diverse natuurverenigingen, het ministerie van LNV en omwonenden tot stand gekomen. Met de beschreven invulling is een groene buffer gerealiseerd waar recreatieve mogelijkheden en natuurontwikkeling gecombineerd worden.

Bijzondere aardkundige objecten en structuren

Zoals blijkt uit de provinciale aardkundig waardevolle gebiedenkaart van Noord-Brabant zijn er in en nabij het plangebied geen bijzondere aardkundige objecten en structuren aanwezig.

3.3 Functionele analyse van het gebied

3.3.1 Factory Outlet Center

Het terrein van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada omvat ruim 7 hectare. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m² tot 700 m² slechts één winkelunit mag maximaal 800 m² zijn) met bijbehorende voorzieningen. FOC Rosada Factory Outlet is daarmee, na Lelystad en Roermond, het derde Factory Outlet Center in Nederland.



Afbeelding - Luchtfoto Factory Outlet Center voorjaar 2008

Het Factory Outlet Center omvat ruim 12.500 m² verkoopvloeroppervlak aan outlet-units/winkels, en ruim 3.000 m² aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en ondersteunende kantoorruimte t.b.v. management. Het Factory Outlet Center heeft veel nieuwe banen voor de regio opgeleverd.

Op basis van de bezoekersaantallenmetingen wordt verwacht dat in 2011 en 2012 het totaal aantal jaarlijks bezoekers stabiel blijft op 1 miljoen. Na de voltooiing van fase 2 worden vanaf 2014 jaarlijks ruim 1,3 miljoen bezoekers verwacht, doorgroeiend naar jaarlijks 1,5 miljoen bezoekers in 2022.

3.3.2 Wonen

Aan de Wouwbaan staat een voormalig agrarische bedrijfswoning met bijbehorende loods. De gronden van het betreffende fruittelersbedrijf zijn medio 2003 door de gemeente in eigendom verworven vanwege de strategische ligging van deze gronden in de stadsrandzone. Bij de verkoop is overeengekomen dat de woning als burgerwoning zal worden aangemerkt en dat de loods mag worden benut voor opslag en koeling. In een winkeltje achter de woning vindt gedurende een drietal dagen per week verkoop plaats van groente en fruit (Fruit Promotions BV).

Een aantal jaren geleden was nog sprake van mogelijke vestiging van sportterreinen op de aangekochte gronden (vanwege de uitplaatsing van sportpark Hulsdonk). Thans is de realisering van sportvelden niet meer aan de orde, maar is het de bedoeling de aangeworven gronden te gaan benutten voor andere functies die in een overgangszone passen (tuincentrum/hoveniersbedrijf, volkstuinten en compensatiebos).

3.3.3 Horeca / recreatie

In de directe nabijheid van het plangebied, voornamelijk op het recreatiepark De Stok – fase 1, zijn diverse recreatieve voorzieningen aanwezig. Deze recreatieve voorzieningen omvatten een zwembad, een indoor kartbaan, een squashcentrum, een indoor skydive-centrum, een sauna, een overdekte kinderspeeltuin, een multifunctioneel sportcomplex, een 9-holes golfbaan, een duikcentrum en een visvijver.

Het gebied met deze voorzieningen is circa 25 ha groot.

3.3.4 Bedrijven

Ten behoeve van de realisatie van het Factory Outlet Center is het tuincentrum / hoveniersbedrijf Semper Florens van de voormalige locatie aan de Heirweg verplaatst naar de nieuwe locatie aan de overzijde van de Wouwbaan.

Het tuincentrum/hoveniersbedrijf is achter de (burger)woning aan de Wouwbaan gerealiseerd en wordt vanaf de Wouwbaan ontsloten via een nieuw aan te leggen weg. Het bedrijf bestaat uit twee gedeelten;

- het tuincentrum met het gebouw waar spullen verkocht worden en het ontwerpatelier zit, en
- het hoveniersbedrijf met opslag materialen en een loods ten behoeve van voertuigen en ander materieel.

Het tuincentrum is inmiddels niet meer operationeel, maar de functie wordt voor deze locatie als meest passend geacht.

3.3.5 Volkstuincomplex

Achter het tuincentrum ligt het volkstuienencomplex 't Brompotje. Het complex biedt ruimte aan bijna 60 volkstuinten van gemiddeld 140 m² en is er een clubgebouw aanwezig. Het complex is vanaf de Wouwbaan ontsloten via de nieuw aangelegde weg.

Het nieuwe complex is gerealiseerd ter vervanging van het volkstuienencomplex op het recreatiepark De Stok - fase 1. Op het recreatiepark moest het volkstuienencomplex plaats maken voor andere functies.

Het volkstuienencomplex is ingebed in het nieuwe (compensatie)bos. Het complex is in opdracht van de gemeente aangelegd en vervolgens verhuurd aan de volkstuinvereniging. Het complex past voor wat betreft de functie in goed in de voorgestane groene inrichting van het gebied.

Hoofdstuk 4 ONDERZOEKEN

In opdracht van de gemeente Roosendaal is door de Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) een milieuparagraaf opgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A. De milieuparagraaf is opgesteld voor de milieu-aspecten bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, geluid, externe veiligheid, bodem en ecologie. De milieuparagraaf is als losse bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Tevens zal, aanvullend op het advies externe veiligheid, door de RMD nog een verantwoording van het groepsrisico worden opgesteld.

De milieuparagraaf is Voor de milieuaspecten luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid zijn separate onderzoeken uitgevoerd:

- 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'(KEMA Nederland BV, nr. 59751399-TGS/ECC 08-9235 revisie1, d.d. 03-02-2011);
- 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal' (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484.G1/RVI, d.d. 07-02-2011) ;
- 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal' (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484, d.d. 10-02-2011).

Een samenvatting van de separate onderzoeken is opgenomen in betreffende milieuparagrafen. De volledige onderzoeksrapporten zijn als (losse) bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Omdat de tekst betreffende fase 2 FOC Rosada rechtstreeks gebruikt moet kunnen worden voor de ruimtelijke onderbouw van fase 2 is in de milieuparagraaf onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie (het conserverend deel) en fase 2 van het FOC Rosada (het ontwikkelingsdeel).

4.1 Bedrijven- en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. Deze publicatie is geraadpleegd ten behoeve van het milieu-advies.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen een hogere milieubelasting kent.

Bij het opstellen van het milieu-advies is door het RMD in eerste instantie uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

4.1.2 Conserverend deel

Beschouwing

In navolgende tabel zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied weer-gegeven.

Enrichting	Adres	Nr.	Omschrijving	SBI-2008	MO-cat.	Grootste richtafstand in meters*
Detailhandel	Rosada	Overse	Detailhandel van zilver en g.	47 A	1	18
Eetgelegenheden	Rosada	Overse	Restaurants, cafeterias, snackbars, ijssalons	561	1	10
Centre Management	Rosada	79	Overige zakelijke dienstverlening kantoren	74 A	1	18
Parkeerterreinen	Rosada	Overse	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	2	30
Parkeerdekken	Rosada	Overse	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	5221.1	2	30
Fruite Promoties	Wouwbaan	133	GPH in ruwe fabrik. groenten, fruit en consumptie-aardappelen	4631	1.1	50
Woningbouw	Wouwbaan	135	Bouwmärkten, tuincentra, hypermärkten	4752	2	30
	Wouwbaan	135	Plantsoenondersten en hoveniersbedrijven b.v. > 599 m²	016.3	3.1	50

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingsstype 'rustige woonwijk'.

Binnen het plandeel, dat wordt ingevuld door FOC Rosada, komen vier typen van bedrijfsactiviteiten voor, te weten: detailhandelszaken in non-food producten, horecagelegenheden, parkeerterreinen en parkeerdekken en een kantoor annex service-gebouw. De hoogst voorkomende milieucategorie is 2. De hierbij behorende richtafstand van 30 meter reikt niet over gevoelige objecten die zijn gelegen binnen en/of buiten het plangebied.

Ten zuiden van FOC Rosada ligt aan de Wouwbaan, binnen het plangebied, nog een tweetal bedrijven. Te weten een groothandel in fruit en een hoveniersbedrijf annex tuincentrum. De grootste richtafstand behorende bij het in tabel 1 opgenomen hoveniersbedrijf, vallend in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter, reikt over het aanwezige gevoelige object binnen het plangebied.

Daar hier sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan deze omgeving worden beschouwd als een gebied van het omgevingsstype 'gemengd gebied'. De richtafstand mag met één afstandstap worden verlaagd naar 30 meter.

De woning op het perceel Wouwbaan 133 ligt op 28 m uit de erf-grens met de bestemming tuin-centrum / hoveniersbedrijf aan de Wouwbaan 135. Omdat de grootste richtafstand door het aspect geluid wordt bepaald, wordt een nadere beschrijving gegeven van het geluidklimaat in directe omgeving van de woning Wouwbaan 133.

De achtergevel van de woning, welke is gelegen aan de zijde van het perceel Wouwbaan 135, ondervindt een continue geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. Het betreft hier het wegverkeer op de A58 vanaf de Zeelandpoort tot de samenvoeging met de A17 en het wegverkeer op de verbindingsboog van de A17 naar de A58. Dit leidt tot een verhoogd achtergrondniveau.

Conclusie

Gelet op het feit dat de grootste richtafstand slechts 2 meter groter is dan de werkelijke afstand van 28 meter (een gering verschil) en het gegeven dat er sprake is van een verhoogd achtergrondniveau ter plaatse van de achtergevel van de woning Wouwbaan 133 is er vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering geen sprake van enige belemmering.

Zoals vermeld zijn de bedrijven opgenomen in bovenstaande tabel ten tijde van de verlening van de milieuv vergunning/omgevingsvergunning voor het aspect milieu of de behandeling van de melding in het kader van de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer, getoetst aan de fysieke bestaande situatie waarbij per milieuaspect een afwijking is gemaakt met het oog op de omgeving.

Bij vergunningplichtige bedrijven in het kader van milieu is de milieubelasting op basis daarvan door middel van voorschriften begrensd. Bij meldingsplichtige bedrijven zijn eventueel, naast de algemeen geldende voorschriften, maatwerkvoorschriften gesteld.

4.1.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

In onderstaand overzicht zijn de milieurelevante bedrijfsactiviteiten op het terrein van het FOC Rosada weergegeven.

Enriching	Adres	Nr.	Omschrijving	SBI-2008	RD-cat.	Grootste richtafstand in meters*
Detailhandel	Rosada	diverse	Detailhandel voor zover niet	47 A	1	10
Eetgelegenheden	Rosada	diverse	Restaurants, cafetaria's, snackbars, jusaulans	562	1	10
Parkeerterreinen	Rosada	diverse	Autoparkeerterreinen, parkeerplaatsen	5221.1	2	30
Parkeerdekken	Rosada	diverse	Autoparkeerterreinen, parkeerplaatsen	5221.1	2	30

* grootste richtafstand uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk'

Binnen het plandeel, dat wordt ingevuld door FOC Rosada, komen drie typen van bedrijfsactiviteiten voor te weten: detailhandelszaken in non-food producten, horecagelegenheden, parkeerterreinen en parkeerdekken. De hoogst voorkomende milieucategorie is 2. De hierbij behorende richtafstand van 30 meter reikt niet over gevoelige objecten die zijn gelegen binnen en/of buiten het plangebied.

Conclusie

Vanuit de optiek van Bedrijven en milieuzonering is er geen belemmering voor de uitbreiding van FOC Rosada.

Vestiging van nieuwe bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

4.2 Geur

4.2.1 Toetsingskader

Ondernemingen hebben te maken met milieuvoorschriften. Deze zijn gebaseerd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen de Wet milieubeheer) en staan in algemene milieuregels zoals het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of in een omgevingsvergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om Omgevingsvergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, onderdeel milieu, het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

4.2.2 Conserverend deel

Beschouwing

Bestaande bedrijven in en om het plangebied zullen moeten voldoen aan de genoemde milieuvoorschriften, zodat de geurhinder die een bestaand bedrijf veroorzaakt bij naburige bedrijven of woningen een acceptabel niveau heeft.

Conclusie

Er zijn geen bestaande bedrijven te noemen, die in het plangebied aanleiding geven tot klachten over geurhinder. De veehouderijen in de omgeving zijn gelegen op circa 500 meter of verder van het plangebied, zodat de geurinvloed van die veehouderijen niet reikt tot in het plangebied.

4.2.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Vestiging van nieuwe bedrijven in en om het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch, onder andere qua geur, acceptabel zijn. Vervolgens zullen de betreffende bedrijven nog moeten voldoen aan de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

Conclusie

Uitbreiding van bestaande bedrijven in het plangebied zal slechts mogelijk zijn indien de beoogde bedrijfsactiviteiten daar milieuhygiënisch acceptabel zijn. Een bedrijf dat uitbreidt zal moeten voldoen aan de bepalingen in het bestemmingsplan en de milieuvoorschriften die verbonden zijn aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) of aan de omgevingsvergunning voor de milieu-inrichting.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen (in de buitenlucht) opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen, met alle daarbij behorende besluiten en ministeriële regelingen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in nieuwe besluiten (AMvB's) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, te weten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Sinds 16 januari 2009 geldt bovendien:

- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit gevoelige bestemmingen.

De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer (hierna te noemen Wm) opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof of PM₁₀), lood, koolmonoxide en benzeen. Maatgevend voor de luchtkwaliteit zijn onder normale omstandigheden de luchtcomponenten zwevende deeltjes en NO₂; dit worden daarom ook wel de 'probleemstoffen' genoemd. Van de overige genoemde luchtcomponenten kan worden gesteld dat deze in de buitenlucht van nature zo laag zijn dat voor deze stoffen geen overschrijdingen van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan daarom zonder nader onderzoek worden gesteld dat er onder normale omstandigheden kan worden voldaan aan de grenswaarden van de Wm.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Op grond van artikel 5.16, eerste lid, van de Wm is vaststelling van het bestemmingsplan mogelijk, indien aannemelijk is gemaakt dat:

- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de grenswaarden niet worden overschreden (artikel 5.16, eerste lid, sub a, van de Wm);
- als gevolg van het plan de concentratie van stoffen in de buitenlucht per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (artikel 5.16, eerste lid, sub b1 van de Wm);
- als gevolg van het plan bij een beperkte toename van de concentratie van stoffen in de buitenlucht, door een met de activiteiten samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (artikel 5.16, eerste lid, sub b2 van de Wm);
- als gevolg van het plan, al dan niet nadat maatregelen zijn getroffen, de toename van stoffen waarvoor grenswaarden zijn gesteld 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16, eerste lid, sub c van de Wm); of
- het te nemen besluit een besluit is dat genoemd of beschreven is in of betrekking heeft op een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een door de Minister (NSL) of andere bestuursorganen vastgesteld programma dat is gericht op het bereiken van de grenswaarden (artikel 5.16, eerste lid, sub d van de Wm).

In dit geval gaat het om een plan waarin twee 'delen' worden onderscheiden:

- een deel betreffende de 'eerste fase van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied', voor dit deel – een huidige situatie - is het bestemmingsplan conserverend van aard;

- een deel betreffende de 'tweede fase van FOC Rosada', voor dit deel gaat het om het mogelijk maken van een nieuwe ontwikkeling.

4.3.2 Conserverend deel

Beschouwing

Voor de huidige situatie, waarin de eerste fase van FOC Rosada en de overige delen van het plangebied zijn gerealiseerd, is het bestemmingsplan conserverend van aard, dat wil zeggen dat in het plan de huidige functies worden vastgelegd en dat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen. Dit betekent voor het aspect luchtkwaliteit dat er naast de autonome groei niet wordt vooruitgelopen op eventuele ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, aangezien daartoe geen concrete plannen bestaan. Het is aannemelijk dat de concentratie van stoffen in de buitenlucht als gevolg van het plan per saldo gelijk blijft.

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is.

Om toch een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, is gekeken naar de achtergrondconcentraties van de twee belangrijkste stoffen, te weten stikstofdioxide en zwevende deeltjes. In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de achtergrondconcentraties van NO₂ en PM₁₀ bepaald voor de jaren 2010 en 2020. Voor detailinformatie wordt verwezen naar het rapport 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011' (zie bijlage).

De jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO₂ in 2010 ligt tussen de 17,4 en 21,2 µg/m³ en in 2020 tussen de 13,2 en 15,9 µg/m³. Dit is aanzienlijk lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie van PM₁₀ in 2010 ligt tussen de 19,5 en 20,7 µg/m³ en in 2020 tussen de 17,1 en 18,2 µg/m³. Dit is aanzienlijk lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³.

Aangenomen mag worden dat ook in de tussenliggende jaren geen overschrijdingen plaats zullen vinden.

Conclusie

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub b van de Wm is vaststelling van een conserverend bestemmingsplan mogelijk, waarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet aan de orde is. Overigens zijn de achtergrondconcentraties voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ relatief laag, aanzienlijk lager dan de grenswaarden, zodat luchtkwaliteitsknelpunten niet te verwachten zijn.

4.3.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Door middel van het bestemmingsplan wordt het planologisch mogelijk gemaakt om de tweede fase van het Factory Outlet Center Rosada te realiseren. Die tweede fase omvat:

- uitbreiding van de winkelruimte met 5.000 m² verkoopvloeroppervlak;
- uitbreiding van bijbehorende voorzieningen (horeca, speelvoorzieningen en kantoor) met 2.500 m² netto.

In het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek zijn de concentraties van NO₂ en PM₁₀ bepaald voor de jaren 2010 en 2020. Voor detailinformatie wordt verwezen naar het rapport 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'.

De hoogste berekende jaargemiddelde achtergrondconcentratie van NO₂ in 2010 is 36,4

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ en in 2020 is die $25,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De hoogste berekende achtergrondconcentratie van PM_{10} in 2010 is $22,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en in 2020 is die $19,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze concentraties zijn lager dan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het hoogste berekende aantal dagen waarop de etmaalgemiddelde concentratie van PM_{10} hoger is dan $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, bedraagt 13 in 2010 en 7 in 2020. Die aantallen liggen onder het maximaal toegestane aantal van 35 per jaar.

Ook voor $\text{PM}_{2,5}$ is geen overschrijding van de grenswaarde te verwachten. Zie voor details hoofdstuk 3.2 van het 'Luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok Update 2011'.

Conclusie

Gelet op artikel 5.16, eerste lid, sub a van de Wm is vaststelling van een bestemmingsplan mogelijk, indien de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Uit het onderzoek is gebleken dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is voor wat betreft de luchtkwaliteit dus geen beletsel om het bestemmingsplan vast te stellen.

4.4 Geluid

4.4.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Voor de inrichtingen in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gelden de geluidsvoorschriften, verbonden aan de milieuvergunning of de algemene maatregel van bestuur ingevolge artikel 8.40 Wet milieubeheer. In deze voorschriften worden maxima gesteld aan de geluidniveaus die een inrichting mag veroorzaken, gemeten ter plaatse van de gevel van woningen van derden. Zo wordt geluidhinder voorkomen.

4.4.2 Conserverend deel

Het bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A voorziet niet in de realisatie van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Onderzoek naar de geluidbelasting op het plangebied ten gevolge van verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen is derhalve niet uitgevoerd.

4.4.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing

Het onderzoek heeft zich gericht op het geluid dat vanwege Factory Outlet Center Rosada naar de omgeving emitteert als gevolg van verkeersbewegingen, die binnen het outlet center plaatsvinden.

Het FOC wordt uitgebreid met diverse winkel- en horeca-ruimten en parkeerplaatsen. De directe omgeving van het plangebied is voor een deel te kwalificeren als een gemengd gebied, en voor een deel als rustige woonwijk zoals bedoeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor een gemengd gebied gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):

- 50 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 45 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 40 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidniveau (L_{Amax}):

- 70 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 65 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 60 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Voor een rustige woonwijk gelden de volgende richt- en grenswaarden voor het aspect geluid.

Richtwaarden langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$):

- 45 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 40 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 35 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Grenswaarden maximale geluidniveau (L_{Amax}):

- 65 dB(A) in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur);
- 60 dB(A) in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur);
- 55 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur).

Conclusie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een rapportage van een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze rapportage 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal', opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant d.d. 7 februari 2011 met projectnummer 10100484.G1/RVI (zie bijlage), blijkt dat het bestaande deel en de uitbreiding samen akoestisch inpasbaar zijn in de omgeving. Uit het onderzoek is gebleken, dat de eerdergenoemde richt- en grenswaarden niet overschreden worden.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Het 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal', waarin tevens de risicoberekeningen zijn opgenomen, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Bedrijven

Het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grenswaarden van het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is

opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Transport

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het doorgaand verkeer dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008 en 1 januari 2010, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Voor buisleidingen is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden.

De Rijksoverheid is bezig met de ontwikkeling van nieuwe regelgeving en adviseert hierop te anticiperen. Het betreft het Basisnet Weg, het Basisnet Spoor, het Basisnet Water en het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). In het Btev wordt onder andere beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een plasbrandaandachtsgebied (PAG) moet voldoen. Het Basisnet weg is inmiddels grotendeels geïmplementeerd in de genoemde circulaire (m.u.v. het PAG). Voor gedetailleerde informatie m.b.t. risicoberekeningen kan het eindrapport Basisnet Weg (oktober 2009) worden geraadpleegd.

4.5.2 Conserverend deel

Beschouwing bedrijven

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van het spoorwegemplacement Roosendaal.

Tevens is in de nabijheid van het plangebied, op het recreatieterrein "De Stok" het zwembad "De Stok" gelegen. Hoewel het Bevi niet van toepassing is op deze inrichting is de inrichting, vanwege de opslag van (en handelingen met) chloorbleekloog, wel risicovol. Over deze twee inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

- **Spooreplacement**
Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Aangezien het plangebied ligt op een afstand van circa 2.000 meter van het emplacement, valt dit binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is.
In het kader van het bestemmingsplan SpoorHaven Roosendaal zijn risicoberekeningen uitgevoerd door Oranjewoud/SAVE. Hieruit blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend en dat het maximaal berekende groepsrisico gelijk is aan de oriënterende waarde.
- **Zwembad "De Stok"**
Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 130 meter en is daarmee gelegen op de grens van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is niet over het plangebied gelegen.

Nieuwe situatie Bevi-inrichtingen

- **Spooreplacement**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Ook het groepsrisico zal niet stijgen (eerder afnemen) omdat in het verleden reeds met 3 miljoen bezoekers per jaar rekening is gehouden.

Overigens is de afstand tot het plangebied zodanig groot dat aanwezigen geen of een zeer minimale bijdrage leveren aan het groepsrisico.

Dit betekent dat het bestemmingsplan geen nadelige gevolgen heeft voor het groepsrisico. Mogelijk zelfs zal er sprake zijn van een (geringe) afname van het groepsrisico.

- **Zwembad "De Stok"**

Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Het groepsrisico is niet relevant, wel kunnen de opslag en handelingen met chloorbleekloog meegenomen worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie bedrijven

Van de aanwezige Bevi-inrichting in de omgeving van het plangebied, het spooreplacement, is geen plaatsgebonden risicocontour gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege de inrichting zal niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden op grond van art. 13 van het Bevi.

Beschouwing transport

Bestaande situatie transport:

- **Vaarwegen**

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- **Gemeentelijke wegen**

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.

- **Snelwegen**

De rijkswegen A17 en A58 en de bijbehorende verbindingbogen zijn deels in, en aangrenzend aan, het plangebied gelegen. Voor de bestaande situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 80 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen ($0.049 \times OW$).

- **Spoorwegen**

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- **Buisleidingen**

Het plangebied grenst aan de Buisleidingenstraat (BLS) waarin diverse buisleidingen zijn gelegen.

Binnen het plangebied zijn, in het zuidelijk deel, zijn twee propyleenleidingen gelegen die vanuit de BLS aftakken. Met beide exploitanten van deze leidingen (Shell en Dow) zijn gesprekken gevoerd over de te hanteren PR-contour (30 en 75 meter) en het invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat er in de bestaande situatie reeds beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour zijn gelegen. Conform het Bevb is dit geen sanerings situatie. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is het derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te

voeren.

Voor het GR wordt teruggevalen op het rapport van Lieveense (2003) waaruit blijkt dat het gecumuleerde groepsrisico van alle leidingen onder de oriënterende waarde is gelegen. Hierbij was voor FOC Rosada nog uitgaan van een 3 miljoen bezoekers per jaar. Een cumulatie van risico's is niet gebruikelijk en kent ook geen toetsingscriterium, maar levert in elk geval een overschatting op van de risico's veroorzaakt door een individuele leiding

De buisleiding van de Gasunie heeft geen PR 10^{-6} , de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen.

Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden.

Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

- Hoogspanningsleiding

Parallel aan het plangebied en de landelijke buisleidingenstraat loopt een (150 kV) hoogspanningsleiding. Naar de invloed van de hoogspanningsleiding op de externe veiligheid binnen het plangebied is door ingenieursbureau Lieveense in 2003 onderzoek gedaan. Voor het werken in de nabijheid van hoogspanningslijnen dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde belemmerende strook van ca. 26 meter aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen.

Binnen deze strook gelden beperkingen, welke door het energiebedrijf worden opgelegd. De belemmerende strook van de hoogspanningslijnen valt geheel binnen de bebouwingsafstand van de buisleidingenstraat. De bebouwing binnen het plangebied reikt niet tot binnen de belemmerende strook rond de hoogspanningsleidingen.

Daarnaast is er sprake van een indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding waar binnen beperkingen gelden die verband houden met gezondheidsrisico's gelden. Deze zone reikt echter niet tot aan de bebouwing van FOC Rosada.

Nieuwe situatie transport

- Vaarwegen

Dit aspect is niet relevant, zie de opmerking onder 'Bestaande situatie transport'.

- Gemeentelijke wegen

Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is, ook in de nieuwe situatie, ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.

- Spoorwegen

Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.

- Snelwegen

Voor de nieuwe situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire.

Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingsboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 50 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen

(0.056 x OW).

Ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico (van 0.049 naar 0.056 x OW). Het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

- **Buisleidingen**

Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd binnen de aanwezige PR 10^{-6} contouren. Voor de beide hogedruk aardgasleidingen dienen nog berekeningen te worden uitgevoerd met Carola om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen (Hiertoe zijn reeds op 17 januari 2010 leidingdata aangevraagd bij Gasunie en Zebra. Zodra deze leidingdata zijn ontvangen zullen de berekeningen worden uitgevoerd).

Uit eerdere berekeningen voor Borchwerf blijkt dat buisleiding van de Gasunie geen PR 10^{-6} heeft, de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting voor kwetsbare objecten. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden. Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.

De beide propyleenleidingen in het zuidelijk deel van het plangebied hebben een PR 10^{-6} contour en een invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat er in de bestaande situatie reeds beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour zijn gelegen. Conform het Bevb is dit geen saneringsituatie. Er worden ter plaatse geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten voorzien.

Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.

Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er nagenoeg niets. De nieuwe ontwikkeling bevindt zich buiten de 100% letaliteit van de leidingen en zal weinig bijdragen aan het groepsrisico. Wel dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden op grond van artikel 12 van het Bevb.

Bestemmingsplan

Hoewel voor de beide propyleenleidingen het Bevb nog niet in werking is kunnen de benodigde planregels (o.a. de ligging van de leiding en de belemmeringenstrook) aan het Bevb worden ontleend

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen' is niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg veroorzaakt een veiligheidszone ter plaatse van de verbindingsboog B2 die voor FOC Rosada is gelegen. Deze bedraagt 14.5 meter vanaf het hart van de weg. De bouwvlakken binnen het plangebied zijn echter op grotere afstand gelegen (ca. 50 meter). Derhalve levert het plaatsgebonden risico vanuit de weg geen belemmeringen op voor het plangebied.

Als gevolg van het transport over de weg is er geen sprake van een relevant groepsrisico (minder dan 6% van de oriënterende waarde). Ook de toename van het groepsrisico is marginaal.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

4.5.3 Fase 2; FOC Rosada

Beschouwing bedrijven

Bestaande situatie Bevi-inrichtingen

Uit het Register Risicosituaties Gevaarlijke Stoffen blijkt dat het plangebied binnen het invloedsgebied is gelegen van het spoorwegemplacement Roosendaal.

Tevens is in de nabijheid van het plangebied, op het recreatieterrein "De Stok" het zwembad "De Stok" gelegen. Hoewel het Bevi niet van toepassing is op deze inrichting is de inrichting, vanwege de opslag van (en handelingen met) chloorbleekloog, wel risicovol. Over deze twee inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

- **Spooreplacement**
Het invloedsgebied van het emplacement bedraagt 3.000 meter. Aangezien het plangebied ligt op een afstand van circa 2.000 meter van het emplacement, valt dit binnen het invloedsgebied waardoor het Bevi van toepassing is.
In het kader van het bestemmingsplan SpoorHaven Roosendaal zijn risicoberekeningen uitgevoerd door Oranjewoud/SAVE. Hieruit blijkt dat er voor het emplacement geen plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar wordt berekend en dat het maximaal berekende groepsrisico gelijk is aan de oriënterende waarde.
- **Zwembad "De Stok"**
Het invloedsgebied van deze inrichting reikt tot 130 meter en is daarmee gelegen op de grens van het plangebied. Het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar is niet over het plangebied gelegen.

Nieuwe situatie Bevi-inrichtingen

- **Spooreplacement**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Ook het groepsrisico zal niet stijgen (eerder afnemen) omdat in het verleden reeds met 3 miljoen bezoekers per jaar rekening is gehouden terwijl na de uitbreiding het totaal aantal bezoekers uiteindelijk 1.5 miljoen zal bedragen. Overigens is de afstand tot het plangebied zodanig groot dat aanwezigen geen of een zeer minimale bijdrage leveren aan het groepsrisico.
Dit betekent dat de uitbreiding geen nadelige gevolgen heeft voor het groepsrisico. Mogelijk zelfs zal er sprake zijn van een (geringe) afname van het groepsrisico.
- **Zwembad "De Stok"**
Ook voor de nieuwe situatie geldt dat het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar niet is gelegen binnen het plangebied. Het groepsrisico is niet relevant, wel kunnen de opslag en handelingen met chloorbleekloog meegenomen worden in de verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie Bedrijven

Van de aanwezige Bevi-inrichting in de omgeving van het plangebied, het spooreplacement, is geen plaatsgebonden risicocontour gelegen over het plangebied. Het groepsrisico vanwege de inrichting zal niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan dient het groepsrisico verantwoord te worden op grond van art. 13 van het Bevi.

Beschouwing transport

Bestaande situatie transport

- *Vaarwegen*
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een risicorelevante vaarweg. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- *Gemeentelijke wegen*
Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.
- *Snelwegen*
De rijkswegen A17 en A58 en de bijbehorende verbindingbogen zijn deels in, en aangrenzend aan, het plangebied gelegen. Voor de bestaande situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 80 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen ($0.049 \times OW$).
- *Spoorwegen*
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- *Buisleidingen*
Het plangebied waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd ligt op 100 tot 200 meter van de Buisleidingenstraat (BLS) waarin diverse buisleidingen zijn gelegen. De buisleiding van de Gasunie heeft geen PR 10^{-6} , de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bestaande bebouwing van FOC Rosada gelegen maar niet over het plangebied van de uitbreiding. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting vanwege de bestaande bebouwing. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden waardoor ook de hoogte van het groepsrisico zal afnemen.
Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico.
In de BLS zijn twee propyleenleidingen en twee ethyleenleidingen gelegen. Met beide exploitanten van deze leidingen (Shell en Dow) zijn gesprekken gevoerd over de te hanteren PR-contour (variërend van 30 tot 75 meter) en het invloedsgebied. Volgens de exploitanten is er nog geen reden om af te wijken van de afstanden die op de risicokaart zijn vermeld. Dit betekent dat de uitbreiding hier ruim buiten is gelegen. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is het derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.
Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.
Voor het GR wordt teruggevallen op het rapport van Lievense (2003) waaruit blijkt dat het gecumuleerde groepsrisico van alle leidingen onder de oriënterende waarde is gelegen. Hierbij was voor FOC Rosada nog uitgaan van een 3 miljoen bezoekers per jaar. Een cumulatie van risico's is niet gebruikelijk en kent ook geen toetsingscriterium, maar

levert in elk geval een overschatting op van de risico's veroorzaakt door een individuele leiding

- **Hoogspanningsleiding**
Parallel aan het plangebied en de landelijke buisleidingenstraat loopt een (150 kV) hoogspanningsleiding. Naar de invloed van de hoogspanningsleiding op de externe veiligheid binnen het plangebied is door ingenieursbureau Lievense in 2003 onderzoek gedaan. Voor het werken in de nabijheid van hoogspanningslijnen dient rekening te worden gehouden met een zogenaamde belemmerende strook van ca. 26 meter aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen. Binnen deze strook gelden beperkingen, welke door het energiebedrijf worden opgelegd. De belemmerende strook van de hoogspanningslijnen valt geheel binnen de bebouwingsafstand van de buisleidingenstraat. De uitbreidingslocatie is hier ruim buiten gelegen. Dit geldt ook voor de indicatieve zone van 80 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding waar binnen beperkingen gelden die verband houden met gezondheidsrisico's.

Nieuwe situatie transport

- **Vaarwegen**
Dit aspect is niet relevant, zie de opmerking onder 'Bestaande situatie transport'.
- **Gemeentelijke wegen**
Er vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Wouwbaan. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico is, ook in de nieuwe situatie, ruim onder de oriënterende waarde (OW) gelegen.
- **Spoorwegen**
Het plangebied is op meer dan 200 meter gelegen van een spoorlijn. Dit aspect is daardoor niet relevant.
- **Snelwegen**
Voor de nieuwe situatie zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van GF3-plafonds zoals deze zijn opgenomen in de circulaire.
Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een veiligheidszone (maximaal plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar). Deze contour is op ca. 14,5 meter vanaf het hart van de verbindingsboog B2 (Roosendaal – Bergen op Zoom) gelegen. De eerste lijns bebouwing is op ca. 50 meter gelegen. Het hoogste groepsrisico per kilometer ter hoogte van het plangebied, is ruim onder de oriënterende waarde gelegen (0.056 x OW).
Ten opzichte van de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico (van 0.049 naar 0.056 x OW). Het groepsrisico blijft ruim onder de oriënterende waarde. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Wel wordt geadviseerd om de Regionale Brandweer te betrekken bij de planning en invulling van eventueel te nemen veiligheidsverhogende maatregelen.
Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.
- **Buisleidingen**
Er worden geen nieuwe kwetsbare objecten bestemd binnen de aanwezige PR 10^{-6} contouren. Voor de beide hogedruk aardgasleidingen dienen nog berekeningen te worden uitgevoerd met Carola om het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te bepalen (Hiertoe zijn reeds op 17 januari 2010 leidingdata aangevraagd bij Gasunie en Zebra.

Zodra deze leidingdata zijn ontvangen zullen de berekeningen worden uitgevoerd). Uit eerdere berekeningen voor Borchwerf blijkt dat buisleiding van de Gasunie geen PR 10^{-6} heeft, de Zebra-leiding heeft een PR 10^{-6} van ca 250 meter. Deze is ruim over de bebouwing van FOC Rosada gelegen maar niet over de uitbreidingslocatie. Op grond van het Bevb geldt voor Zebra de saneringsverplichting voor kwetsbare objecten. De verwachting is dat, mede door de ligging in de BLS, de PR 10^{-6} contour in de nabije toekomst aanzienlijk gereduceerd zal worden waardoor ook het groepsrisico zal verminderen

Voor de aardolie- en benzineleidingen (Total en DPO) gelden vaste afstanden voor de PR 10^{-6} contour die niet over bebouwing zijn gelegen. Er hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Aangezien er nog geen rekenmethodiek is vastgelegd is derhalve niet mogelijk om een betrouwbare berekening van het PR en GR uit te voeren.

Voor de overige leidingen (stikstof, waterstof en zuurstof) zijn geen PR 10^{-6} contouren weergegeven op de risicokaart.

Ten opzichte van de bestaande situatie verandert er nagenoeg niets. De nieuwe ontwikkeling bevindt zich buiten de 100% letaliteit van de leidingen en zal weinig bijdragen aan het groepsrisico. Wel dient er een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden op grond van artikel 12 van het Bevb.

Conclusie transport

Het aspect 'vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor- en vaarwegen' is niet relevant. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg veroorzaakt een veiligheidszone ter plaatse van de verbindingsboog B2 die voor FOC Rosada is gelegen. Deze bedraagt 14.5 meter vanaf het hart van de weg. De bouwvlakken binnen het plangebied zijn echter op grotere afstand gelegen (ca. 50 meter). Derhalve levert het plaatsgebonden risico vanuit de weg geen belemmeringen op voor de uitbreiding.

Als gevolg van het transport over de weg is er geen sprake van een relevant groepsrisico (minder dan 6% van de oriënterende waarde). Ook de toename van het groepsrisico is marginaal.

Het bestemmingsplan laat binnen een afstand van 30 meter van de snelwegen geen nieuwe bebouwing toe, waardoor het aspect 'PAG' (plasbrandaandachtsgebied) niet aan de orde is.

4.6 Veiligheidsrapportage (VER)

Volgens vastgesteld gemeentelijk veiligheidsbeleid wordt bij grotere projecten een veiligheidsrapportage (VER) opgesteld. Hoewel een VER geen juridische status heeft, is een veiligheidsrapportage uitgevoerd met alternatieven en maatregelen. Bij de VER was een aantal partners betrokken, zoals de gemeente Roosendaal, MDG, de brandweer, de politie, KLPD en de GHOR. De resultaten van de veiligheidsrapportage zijn vastgelegd in de rapportage "Veiligheidsrapportage (VER) ten behoeve van Factory Outlet Center Roosendaal (d.d. juni 2005)".

Allereerst zijn de risico's geïnventariseerd die samenhangen met de komst van het Factory Outlet Center. Vervolgens is door de verschillende partijen gezamenlijk bekeken welke alternatieven er mogelijk waren voor de gesignaleerde problemen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in het formuleren van maatregelen die door de diverse partijen zullen worden uitgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan het opstellen van een calamiteiten- en ontruimingsplan en het sociaal veilig inrichten van zowel het Factory Outlet Center als de directe omgeving. Centraal hierbij staat de veiligheid van zowel de bezoekers als de werknemers.

Na de ingebruikneming van (de eerste fase van) het Factory Outlet Center is de VER geëvalueerd. Geconstateerd is dat nagenoeg alle afgesproken maatregelen hebben plaatsgevonden. Daarbij is ook vastgesteld dat de realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center niet leidt tot aanscherping of bijsturing van de al eerder afgesproken maatregelen.

4.7 Bodem

Door het RMD worden de beschikbare bodem(kwaliteit)gegevens van het plangebied beschreven en wordt nagegaan of deze consequenties kunnen hebben bij de voorgenomen ontwikkelingen in het nieuwe bestemmingsplan (ontwikkelingsdeel).

Bij het opstellen van deze bodemparagraaf zijn door de RMD de volgende bronnen geraadpleegd:

- bodeminformatiesysteem gemeente Roosendaal;
- historisch bodembestand (HBB2) Roosendaal;
- tankenbestand Roosendaal;
- bodemkwaliteitskaart gemeente Roosendaal;
- het bodemloket.

4.7.1 Toetsingskader

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat de bodem geschikt dient te zijn voor de gewenste functie.

4.7.2 Conserverend deel

Historie plangebied

Het plangebied heeft in het verleden voornamelijk een agrarische bestemming gehad.

Oorspronkelijk bestaat het gebied uit een veenvlakte welke werd doorsneden door een meanderende kreek; de Enge Beek. Na de ontvening in de middeleeuwen bleef een vlak dekzand en kleigebied over met een ondiep beekdal waardoor de Enge Beek stroomde. Het gebied is tot in de 18de eeuw regelmatig overstromd door zeewater. Na de Middeleeuwen is het gebied onderdeel geworden van de Kruislandse polder. Sindsdien heeft het gebied een agrarische bestemming (weidegrond) gehad.

In de tweede helft van de 20ste eeuw is het gebied opnieuw ingedeeld bij een ruilverkaveling. De loop van de Enge Beek is tijdens de ruilverkaveling en de aanleg van Rijksweg A58 verlegd. Na 1995 is een parkeerplaats aangelegd op de hoek van de Heirweg en de Wouwbaan. In 2006 is het huidige factory outlet center Rosada gerealiseerd.

Bodembedreigende activiteiten

Er is geen informatie aanwezig over voormalige bodembedreigende activiteiten en/of installaties (zoals ondergrondse brandstoftanks) binnen het plangebied, die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Bodemopbouw

Het onderzoeksgebied ligt op de grens van een gebied met dekzandafzettingen en een kleigebied. Het dekzand vormt regionaal de oppervlaktelaag, die naar het noorden toe bedekt is door jongere zee- en rivierklei afzettingen. Oorspronkelijk was het gebied bedekt met (hoog)veen. De afzettingen in het gebied worden doorsneden door het dal van de Enge Beek. Dit dal is ingevuld met beekdalafzettingen (kleien, leem, zanden, veen) die lensvormig zijn afgezet en van plaats tot plaats verschillen. De oorspronkelijke loop van de Enge Beek

was sterk meanderend. Na 1850 zijn de meanders rechtgetrokken. De bodem binnen het plangebied is tot 2 meter beneden het maaiveld (m-mv) voornamelijk opgebouwd uit matig fijn zand met een wisselend kleipercentage. Dieper dan 2 m-mv kunnen kleilagen, veenresten en grovere zanden worden aangetroffen.

Bodemkwaliteitgegevens

Binnen delen van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd, die voornamelijk hebben plaatsgevonden in de periode voorafgaande aan de realisatie van de huidige factory outlet center Rosada. Hieronder een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied:

- *Verkennend bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 98/78, 10 december 1998*
Het bodemonderzoek heeft op het onderzochte terrein geen verontreinigingen in de grond aangetoond. Het grondwater bleek plaatselijk licht verontreinigd met arseen.
- *Verkennend bodemonderzoek Wouwbaan (ong.), RMD, rapport 00/07, 15 februari 2000*
Dit bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie (destijds boomgaard) licht verhoogde gehalten PAK en EOX aangetoond. In het grondwater wordt plaatselijk een licht verhoogd gehalte zink gemeten. De lichte verontreinigingen in de grond hebben mogelijk een relatie met het gebruik van meststoffen of bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde licht verhoogde gehalten zijn geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- *Verkennend bodemonderzoek Heirweg ong, RMD, rapport 02/31, 29 april 2002*
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen in de grond aangetoond. In het grondwater is licht verontreinigd met chroom.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II fase 2, RMD, rapport 03/34, 23 juli 2003*
Dit onderzoek heeft in de grond en het grondwater van het onderzochte terrein (carpoolplaats en grasland) geen verontreinigingen aangetoond.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II uitbreiding, RMD, rapport 03/77, 12 december 2003*
Het bodemonderzoek heeft op de onderzochte locatie geen verontreinigingen aangetoond in de grond en het grondwater.
- *Verkennend bodemonderzoek De Stok II Noord van Heirweg, RMD, rapport 01/11, 16 maart 2004*
Dit bodemonderzoek heeft in de bovengrond van het onderzochte terrein lichte verontreinigingen met PAK en EOX aangetoond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen gemeten. Het grondwater werden licht verhoogde gehalten naftaleen en EOX aangetoond. De lichte verontreinigingen gaven geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie

Op grond van de historische gegevens en uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem binnen het plangebied over het algemeen niet tot (zeer) licht is verontreinigd. Deze bodemkwaliteitgegevens zijn geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.7.3 Fase 2; FOC Rosada

Met uitzondering van de conclusie is de tekst uit paragraaf 4.7.2 ook op deze paragraaf van toepassing.

Conclusie

Op grond van de beschikbare bodemgegevens is de bodemkwaliteit op het ontwikkelingsdeel geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling, uitbreiding en herinrichtingsplannen en zijn bodemsanerende maatregelen niet noodzakelijk.

De eerder uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied zijn echter al weer ouder dan 6 jaar en daarmee gedateerd. Bij toekomstige bouwactiviteiten, herontwikkeling en grondverzet op het ontwikkelingsdeel zal (in het kader van Woningwet, Besluit bodemkwaliteit) bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd, om de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van eventueel af te voeren grond definitief vast te stellen.

4.8 Ecologie

Door het RMD is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierbij is allereerst nagegaan of het plangebied ligt binnen de Ecologische hoofdstructuur en/of Natura 2000-gebieden dan wel dat de mogelijke bestemming een negatief effect kan hebben op deze gebieden. Daarnaast is een bronstudie gedaan. Hierbij is op basis van de beschikbare gegevensbronnen gekeken of in (de omgeving van) het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Atlas van de West-Brabantse broedvogels
- Werkatlas amfibieën en reptielen in Noord-Brabant.
- Vissenatlas Noord-Brabant
- www.zoogdieratlas.nl dd. 17 januari 2011
- www.waarneming.nl dd. 17 januari 2011.

4.8.1 Toetsingskader

In een bestemmingsplan worden de beschermde natuurwaarden planologisch-juridisch veiliggesteld en wordt de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de aanwezige natuurwaarden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Voor alle bestemmingsplannen geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijk beschermde plant- en diersoorten en de effecten van een ruimtelijke ingreep hierop. Gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet en de Wet ruimtelijke ordening. Vergelijkbaar met het onderzoek naar beschermde soorten, geldt voor alle bestemmingsplannen dat onderzoek moet worden uitgevoerd naar mogelijke gebiedsbescherming in of nabij het plangebied. Ook dienen eventuele effecten van een ruimtelijke ingreep op beschermde gebieden in kaart te worden gebracht.

Op 17 januari 2011 en 28 januari 2011 invullen heeft een veldbezoek plaatsgevonden. Bij het bezoek op 28 januari zijn de binnen het plangebied aanwezige wateren met een schepnet bemonsterd. Ondanks de vorst waren de wateren niet bevroren door de aanwezige fonteinen.

4.8.2 Conserverend deel

Plangebied en geplande ingreep

Het plangebied bestaat uit het conserverende deel van het bestemmingsplan. Dit betreft het ten noorden van de Wouwbaan de ecologische zone Engbaan. Ten zuiden van de Wouwbaan bestaat het plangebied uit het tuincentrum Semper Florens, volkstuintencomplex 'het Brompotje' de ecologische verbindingzone Engebeek en boscompensatiegronden. Direct aan de Wouwbaan zijn nog enkele woningen gelegen.

Onderstaande tekst heeft geen betrekking op het oosten en zuiden van het FOC Rosada-complex waar enkele ingrepen plaats vinden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een watergang die in het zuidelijk deel is aangewezen als ecologische verbindingszone. Het zuidwestelijke deel van het gebied met de bestemming bos is als compensatienatuur toegevoegd aan de Ecologische hoofdstructuur.

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde.

Soortbescherming

- *Zoogdieren*

Binnen het plangebied kunnen de algemene soorten zoogdieren konijn, egel, bosmuis, veldmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Soorten als bunzing, ree en haas kunnen tijdelijk van het plangebied gebruik maken. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen het plangebied kunnen vleermuizen als rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk water-vleermuis foerageren. Gewone dwergvleermuis en laatvlieger kunnen mogelijk in de gebouwen verblijven. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Ook zullen geen belangrijke delen van het foerageergebied verdwijnen noch lijnvormige structuren als houtwallen en bomenrijen worden aangetast. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht.

- *Broedvogels*

Ten noorden van het gebied zijn van industrieterrein de Stok waarnemingen van een steenuil bekend. Deze soort komt ook voor ten oosten van de A17. Van de kerkuil zijn waarnemingen (doodvondsten) bekend van bedrijventerrein de Stok. Het is niet bekend of en zo ja, waar de dieren in de directe omgeving broeden. Door de inrichting is het niet aannemelijk dat deze steenuil en kerkuil gebruik maken van het plangebied Rosada. De bebouwing in het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten als de huismus. Deze soort is echter niet aangetroffen bij het veldbezoek of eerdere bezoek aan FOC Rosada.

Voor bovengenoemde soorten geldt een strikte bescherming waarbij leefgebied inclusief nestplaatsen jaarrond beschermd zijn.

In de omgeving van het plangebied komen daarnaast nog verschillende soorten algemene broedvogels voor. Dit betreft met name algemene broedvogels van struweel en oevers. Voorbeelden hiervan zijn winterkoning, heggenmus, tiftjaf, wilde eend en meerkoet. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen.

Doordat het bestemmingsplan conserverend is zal dit geen negatief effect hebben op broedvogels.

- *Vissen*

De binnen het plangebied gebied gelegen wateren zijn in principe geschikt voor de beschermde vissoort kleine modderkruiper. Deze is ook in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied aangetroffen (Soes, 2010). Naar verwachting komt deze soort voor binnen de Engebeek. Doordat geen ingrepen in de Engebeek plaatsvinden worden geen negatieve effecten verwacht.

- *Reptielen*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende reptielen.

- *Amfibieën*

Binnen het plangebied ontbreken stilstaande wateren. Hierdoor zijn de aanwezige wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone

pad. Voor gewone pad ligt geschikt landhabitat in de ecologische zone, in en om het tuincentrum en de volkstuinten. Hier zullen geen ingrepen plaatsvinden. Voor groene kikkers geschikte wateren zijn gelegen langs de Engebeek. Hier vinden geen ingrepen plaats, effecten zullen dan ook niet optreden.

- *Ongewervelden*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde ongewervelden.

- *Vaatplanten*

Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde planten. Wel komen langs de Engebeek in de omgeving bijzondere soorten voor als bleek cypergras en geelwit walstro. In de toekomst kunnen door, op natuurwaarden gericht, beheer in de ecologische verbindingzone mogelijk wel habitats voor beschermde soorten ontstaan.

Conclusie

Binnen het plangebied in het conserverende deel van het bestemmingsplan ten zuiden van de Heirbaan en langs de ecologische zone Engebeek kunnen mogelijk beschermde soorten voorkomen zoals kleine modderkruiper, laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Op de soorten die hier voorkomen worden geen effecten verwacht doordat geen ingrepen plaatsvinden.

4.8.3 Fase 2; FOC Rosada

Plangebied en ruimtelijke ingreep

Het plangebied bestaat uit parkeerplaatsen en een watergang. Tijdens de ingreep zullen de parkeerplaatsen aan de oostzijde en de aanliggende watergang verdwijnen. De watergang zal verlegd worden naar de oostgrens van het plangebied. Ten westen hiervan zullen groenstroken en een rij bebouwing gerealiseerd worden. Op de huidige parkeerplaats aan de zuidwestzijde van het gebied zal een nieuw parkeerdek worden aangelegd.

Gebiedsbescherming

Het gebied maakt geen onderdeel uit van een gebied wat is aangewezen als Natura 2000-gebied. Vergunningplicht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet aan de orde. Het gebied is geen onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Aan de westzijde van FOC Rosada is een watergang gelegen die de status Ecologische Verbindingszone heeft.

Soortbescherming

- *Zoogdieren*

Binnen het plangebied is beperkt habitat aanwezig voor beschermde soorten zoogdieren. Dit betreft de wallen aan de westzijde van het FOC Rosada-complex en de aanliggende oevers. Hier kunnen de algemene soorten zoogdieren bosmuis, veldmuis, aardmuis, bosspitsmuis en huisspitsmuis voorkomen. Voor deze soorten geldt vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Beschermde ongewervelden en vaatplanten worden in het plangebied niet verwacht.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van gebouwen of de kap van oudere bomen. Effecten op vleermuizen worden dan ook niet verwacht.

- *Broedvogels*

In de omgeving van het plangebied komen verschillende soorten broedvogels voor. Ten noorden van het gebied zijn van industrieterrein de Stok waarnemingen van een steenuil bekend. Deze soort komt ook voor ten oosten van de A17. Van de kerkuil zijn waarnemingen (doodvondsten) bekend van bedrijventerrein de Stok. Het is niet bekend of en zo ja, waar de dieren in de directe omgeving broeden. Door de inrichting is het niet aanne-

melijk dat deze steenuil en kerkuil gebruik maken van het plangebied FOC Rosada. De bebouwing in het plangebied is mogelijk geschikt voor gebouwbewonende soorten als de huismus. Deze soort is echter niet aangetroffen bij het veldbezoek of eerdere bezoek aan FOC Rosada. Doordat geen ingrepen aan bestaande bebouwing plaatsvinden zijn effecten uitgesloten.

Voor bovengenoemde soorten geldt een strikte bescherming waarbij leefgebied inclusief nestplaatsen jaarrond beschermd zijn. Daarnaast is er een kleine kans dat in de oostoever van de te vergraven oever en de aanliggende beplanting nog een aantal andere soorten vogels broedt zoals meerkoet, wilde eend of heggenmus. Voor deze soorten en hun nesten geldt dat ze beschermd zijn tijdens het broedseizoen. Tijdens het veldbezoek zijn geen oude nesten aangetroffen.

- *Reptielen*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor reptielen.
- *Amfibieën*
Door de aanwezigheid van (goud)vissen zijn de wateren minder geschikt voor amfibieën. Een uitzondering vormen groene kikkers en gewone pad. Doordat de te vergraven wateren relatief jong zijn en er geen geschikt landhabitat gelegen rondom de te verleggen watergang worden hier geen effecten op verwacht. Bij eerdere bezoeken aan FOC Rosada zijn ook geen groene kikkers waargenomen.
- *Vissen*
De binnen het plangebied gebied gelegen wateren zijn in principe geschikt voor de beschermde vissoort kleine modderkruiper. Bij het veldbezoek zijn geen vissen aangetroffen. De verbinding met de omliggende oppervlaktewateren voert via een lange duiker. Hierdoor in combinatie met het korte bestaan van de watergang, is de watergang nog niet gekoloniseerd door vissen uit de omliggende wateren.
- *Ongewervelden*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde ongewervelden.
- *Vaatplanten*
Op basis van bronnenstudies en het veldbezoek is duidelijk dat er geen geschikte habitats aanwezig zijn voor in de regio voorkomende beschermde planten.

Conclusie

De geplande ingreep beslaat voor een groot deel huidige verharding van het parkeerterrein en heeft voor een beperkt deel betrekking op het dempen van de huidige watergang. Hierdoor zijn er slechts zeer beperkte effecten op plant- en diersoorten te verwachten. Dit betreft met name het dempen van de huidige watergang. Hier kunnen mogelijk, tijdens het broedseizoen, beschermde broedvogels tot broeden komen. Het vergraven van de watergang dient buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) te gebeuren. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient vooraf gecontroleerd te worden of er nesten aanwezig zijn. Indien gebruikte nesten aanwezig zijn dient het vergraven te worden uitgesteld. Aanbevolen wordt om voor 1 maart de aanwezige beplanting op de oostoever te verwijderen. Hierdoor verdwijnt dekking en wordt de kans kleiner dat vogels langs de watergang gaan broeden.

Kansen

De aanwezigheid van bepaalde soorten kan bijdragen aan een levendige sfeer binnen FOC Rosada. In gebieden met soortgelijke functies als Bataviastad zijn huismussen talrijk aan-

wezig. Ze dragen hierbij bij aan een levendige sfeer en versterken hierdoor voor de bezoeker de illusie dat men in oud dorp loopt. Ook de aanwezigheid van andere typische dorpsvogels als huiszwaluwen kan hier aan bijdragen. Ook levert het benutten van deze kansen positieve publiciteit op. Kansen voor deze soorten zijn als volgt te realiseren:

Huiszwaluw

Huiszwaluwen bouwen hun nesten onder overstekende dakranden, goten, bruggen die op het noorden of oosten gericht zijn. Hierbij hebben ze een voorkeur voor wit of crème gekleurde delen. Verder is het van belang dat er binnen een straal van ongeveer 200 meter modder, klei of leem te vinden is. Voedsel is er genoeg aanwezig boven de wateren die rondom FOC Rosada gelegen zijn.

Huismus

Huismussen broeden bij voorkeur in holten onder dakpannen maar ook in andere holten zoals nestkasten etc. Het is van belang dat de dieren in de omgeving insecten kunnen vinden om hun jongen te voeren. De kruidenrijke taluds, struiken en bomen die met name aan de westzijde van FOC Rosada zijn gelegen bieden naar verwachting voldoende insecten voor de jongen. De volwassen dieren eten plantaardig voedsel zoals zaden en daarvan afgeleide producten zoals koek- en broodkrumels. Dit is voldoende te vinden in en om de terrasjes op FOC Rosada.

Ijsvogel

Roosendaal heeft de ijsvogels als Countdown 2010-soort gekozen. Indien bij de voorgenomen werkzaamheden sprake is van een positieve grondbalans kan overwogen worden om de overtollige grond te gebruiken om een steil talud aan te leggen langs de Engebeek. Om de beschikbaarheid van geschikte nestplaatsen te waarborgen kan een lokale natuurgroep worden gevraagd de taluds te onderhouden zodat in het voorjaar steeds kale zandige delen aanwezig zijn waar deze soort zijn nesthol kan graven.

Wilde bloemenweelde

Door de berm van het Rosadagebied in te zaaien met wilde bloemenweelde levert dit een groot deel van het jaar een aantrekkelijk beeld op terwijl ook de biodiversiteit hiervan profiteert. Ook uit oogpunt van beheerkosten is dit een aantrekkelijke optie. Voorbeelden hiervan zijn te vinden op: <http://www.pictorialmeadows.co.uk/>

4.9 Water

[P.M.]

4.10 Belemmeringen

Buisleidingenstraat (BLS)

Aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een internationale buisleidingenstraat (BLS) van Rotterdam naar Antwerpen. De buisleidingenstraat wordt beheerd door de Stichting Buisleidingenstraat Zuidwest Nederland. De buisleidingenstraat betreft een speciaal voor ondergrondse leidingen bestemde strook, waarbinnen de beheerder vergunningen heeft om leidingen te leggen en te laten exploiteren. Binnen de buisleidingenstraat mag, zonder omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden, elke soort leiding worden aangelegd. Voor de Buisleidingenstraat (BLS) gold op basis van het Structuurschema Buisleidingen uit 1984-1985, een bebouwingsafstand (55 m) en een toetsingsafstand (180 m), waarop de eerste realisatie van Rosada is gebaseerd. Op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dienen vanaf 1 januari 2011 alle leidingen individueel te worden benaderd.

Ter hoogte van het plangebied omvat de leidingenstraat 11 leidingen, waardoor verschillende stoffen (zoals propyleen, stikstof, zuurstof, benzine en ethyleen) onder druk wordt getransporteerd. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn ook twee buisleidingen (propyleen) buiten de buisleidingenstraat gelegen.

In het kader van het aspect 'Externe veiligheid' is naar deze belemmeringen onderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.5 van deze toelichting en naar het 'Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal'. Het onderzoeksrapport is als losse bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de veiligheidszone-leiding ($PR = 10^{-6}$ - contour) vanuit de buisleidingenstraat op circa 250 m ligt vanuit de Zebra-leiding. Voor wat betreft de beide propyleenleidingen buiten de buisleidingenstraat wordt uitgegaan van een veiligheidszone op een afstand van 30 m en 75 m.

In het onderzoeksrapport wordt aangegeven dat buisleidingen in de buisleidingenstraat (BLS) aanzienlijk veiliger zijn dan losliggende leidingen omdat er een strak regime (voorschriften, inspecties, e.d.) over de gronden van de BLS wordt gevoerd. In het rapport wordt gemeld dat de Stichting BLS momenteel in overleg is met het ministerie van I&M, het RIVM en de leiding exploitanten om te komen tot een maatregelenpakket waarbij de $PR 10^{-6}$ contour weer binnen de oorspronkelijke belemmeringenstrook van 55 m komt te liggen. De gesprekken zijn in de afrondende fase en dienen nog formeel bekrachtigd te worden.

Dit houdt in dat vooralsnog uit dient te worden gegaan van de vigerende wet- en regelgeving alsmede de inzichten uit het verleden (voor leidingen waarop het Bevb nog niet van toepassing is). Er kan dus onder andere worden teruggevallen op de conclusies uit het onderzoek van raadgevend ingenieursbureau Lieveense.

De huidige veiligheidszones worden, op basis van de bekende risico-afstanden, vooralsnog als één gebiedsaanduiding op de verbeelding weergegeven. De veiligheidszone geldt als grenswaarde voor nieuwe kwetsbare objecten en als richtwaarde voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten. De geplande uitbreiding van het FOC Rosada ligt buiten deze veiligheidszone.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld dat eventuele PR-knelpunten binnen een termijn van 3 jaar worden gesaneerd. Vooruitlopend op de sanering is het mogelijk dat de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan er van uit mag gaan dat eventuele knelpunten zijn opgelost. Dit houdt in dat uiterlijk bij de vaststelling van het bestemmingsplan op de verbeelding de veiligheidszone -nu nog 250 m breed- aanzienlijk zal worden verkleind.

Bovengrondse hoogspanningsleiding

Hetzelfde geldt feitelijk ook voor de bovengrondse hoogspanningsleiding (150kV), die parallel aan de buisleidingenstraat door het plangebied loopt. Voor het werken in de nabijheid van deze hoogspanningsleiding dient rekening te worden gehouden met een strook van 26 m aan weerszijden van de as van de buitenste hoogspanningslijnen. Deze zone wordt als dubbelbestemming op de verbeelding weergegeven.

Overige belemmeringen

In het plangebied bevinden zich voor zover bekend geen andere kabels en/of leidingen die regeling in het bestemmingsplan behoeven.

De locatie maakt ook geen deel uit van een stilte- en/of waterwingebied.

4.11 Cultuurhistorie, archeologie en monumenten

4.11.1 Monumenten, historische bebouwing en beeldbepalende relicten

In het plangebied zijn geen monumenten, historische bebouwing en/of beeldbepalende relicten aanwezig.

4.11.2 Archeologie

In het kader van de eerste fase van het Factory Outlet Center is destijds door het Archeologisch Diensten Centrum archeologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek ('Roosendaal De Stok Bureauonderzoek en IVO fase 1', d.d. april 2004) is aangegeven dat uit bureau- en booronderzoek valt te concluderen dat door de verlegging van de Sputendonkse Beek en de aanleg van knooppunt De Stok het oostelijk deel van het gebied verstoord is. Het deel ten westen van de Engebeek is niet verstoord.

Het archeologische materiaal dat verzameld is komt voornamelijk uit de bouwvoor en is recent van aard. Op grond van de aard en de hoeveelheid van het verzameld materiaal wordt de aanwezigheid van een archeologische vindplaats niet aannemelijk geacht. Het Archeologisch Diensten Centrum geeft aan dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht voor de onderhavige locatie.

Hoofdstuk 5 VISIE OP HET PLANGEBIED

5.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1.1 Inleiding

Omdat in het kader van dit bestemmingsplan sprake is van de uitbreiding van een "bestaand" Factory Outlet Center (FOC), hoeft het begrip niet meer nader gedefinieerd te worden. Hiervoor wordt voor de volledigheid verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase.

5.1.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de beleidsdocumenten

Uit de detailhandelsnota blijkt dat de uitbreiding van het FOC (vergroten van het aanbod en de aantrekkingskracht) van belang wordt geacht voor het versterken van de bovenregionale functie.

De uitbreidingsplannen dienen volgens de detailhandelsnota dan ook vooral op gericht te zijn om de (boven-)regionale functie te versterken en daarmee ook de complementariteit met de binnenstad te benadrukken. De aanwezigheid van FOC Rosada biedt een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument (nog) meer naar het centrum te lokken.

Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd.

5.1.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden op basis van de ruimtelijke en functionele analyse

Uit ruimtelijke en functionele analyse blijkt dat voor het grootste deel van het plangebied sprake is van een conserverend plan. De aanwezige functies zijn inmiddels al enige tijd aanwezig. Hiervoor is het nodig deze juridisch-planologisch te borgen in een bestemmingsplan.

Voor het FOC Rosada is het noodzakelijk om de tweede fase te kunnen gaan realiseren. In de samenwerkings- en realiseringsovereenkomst alsmede bij de politieke besluitvorming omtrent de eerste van het FOC Rosada is daar al rekening gehouden. Dit geldt dus ook voor een deel van de eerder uitgevoerde onderzoeken. Tot op heden is de tweede fase nog niet vastgelegd in een ruimtelijk plan.

5.1.4 Programma van Eisen Factory Outlet Center

Het Programma van Eisen (PvE) heeft tot doel om zo concreet en eenduidig mogelijk het projectresultaat te definiëren. Van belang is ook de exacte grenzen van het project in de definitiefase aan te geven. De projecteisen uit het programma van eisen vallen uiteen in randvoorwaarden, functionele en operationele eisen, ontwerpbeperkingen en kwaliteitseisen met betrekking tot het beheer van het openbaar gebied. In de ruimtelijke onderbouwing voor

de eerste fase is het volledige programma van eisen, voor zover van belang in het ruimtelijke ordeningskader, aangegeven. Hieronder worden deze herhaald voor wat betreft de tweede fase:

1. *Stedenbouw*

In het onderstaande zijn de randvoorwaarden en de ontwerpeisen aangegeven, zoals die door de gemeente kenbaar zijn gemaakt en zoals die indertijd nader tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen en die uiteraard ook gelden voor de tweede fase.

Bij verdere detaillering van de plannen kan hiervan nog worden afgeweken, maar uiteraard niet in zodanige vorm dat er een ander project zou ontstaan.

2. *Randvoorwaarden ecologische zone*

De ecologische randvoorwaarden hebben hoofdzakelijk betrekking op de reeds verplaatste Engebeek en de groene grondwal (ecowal) die tegen de keermuur is aangelegd. Deze randvoorwaarden zijn voor de realisatie van de tweede fase niet meer relevant en worden derhalve niet meer aangegeven.

3. *Parkeren en verkeer*

In het PvE wordt onderscheid gemaakt tussen de eerste fase en de tweede fase:

a. Fase 1:

Uitgegaan is van een parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo Factory Outlet Center (inclusief werknemersparkeren). Deze parkeerplaatsen zijn binnen het projectgebied van het Factory Outlet Center gesitueerd. Het piekparkeren vindt op acceptabele afstand plaats buiten het projectgebied van het Factory Outlet Center;

b. Fase 2:

Voorafgaand aan de realisatie van de tweede fase kan aan de hand van een evaluatie/ervaringscijfers worden bepaald of de parkeernorm kan worden bijgesteld. Indien blijkt dat de parkeernorm voor fase 2 lager is dan de voor fase 1 geldende norm, zal de parkeernorm voor fase 2 door de gemeente naar beneden worden bijgesteld. De minimumnorm voor fase 2 bedraagt 7 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

De parkeerplaatsen voor fase 2, met uitzondering van het piekparkeren, dienen binnen het projectgebied van het Factory Outlet Center te worden gesitueerd. Het piekparkeren mag op acceptabele afstand buiten het projectgebied van het Factory Outlet Center worden opgelost.

Ook de nieuwe voetgangersvoorzieningen voor de tweede fase (looproutes, oversteken etc), alle circulatiemaatregelen en parkeervoorzieningen op het eigen terrein dienen qua functie, gebruik, afmetingen, etc. te voldoen aan minimale eisen zoals het RVV 90 en CROW-publicatie ASVV aangegeven en zoals nog verder bouwtechnisch zal worden uitgewerkt en overeengekomen tussen de gemeente en initiatiefnemer. Ten aanzien van (meerlaags)parkeren geldt de NEN 2443 normering; dit zal voor fase 2 een punt van nadere studie zijn.

Door het opheffen van de carpoolplaats op het perceel van Rijkswaterstaat, dient er een aantal parkeerplaatsen (circa 20) beschikbaar te zijn in de onmiddellijke nabijheid van of binnen het projectgebied, ten behoeve van carpoolplaats. De carpoolplaatsen zijn in de nabijheid van de oorspronkelijke locatie gerealiseerd, namelijk het bermparkeren langs de weg De Stok.

4. *Milieu / duurzaam bouwen*

Bij het opstellen van een ontwerp voor de tweede fase dient in zijn algemeenheid het gemeentelijk beleid met betrekking tot 'milieu' en 'duurzaam bouwen' toegepast te worden. Ten behoeve van de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit met de gemeente verder worden uitgewerkt. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

De huurders van de ruimten in het center zullen ieder afzonderlijk een melding op grond van de Wet milieubeheer indienen.

5. *Veiligheid*

De hulpdiensten (ambulance, politie, brandweer) dienen in een vroeg stadium van de planontwikkeling voor de tweede fase betrokken te worden, zodat een integraal veilig plan tot stand zal komen. Hierbij dient vooral gelet te worden op de aansluiting van de tweede fase van het Factory Outlet Center op de eerste fase. De nieuwe huurders van de tweede fase zullen, evenals de huurders uit de eerste fase, ieder afzonderlijk een gebruiksvergunning aanvragen voor hun unit.

In overleg met de betrokken partijen, ambulance, politie, brandweer, is in overeenstemming met dit PvE, een Veiligheidseffectrapportage (VER) opgesteld zowel voor de eerste als de tweede fase van het Factory Outlet Center.

6. *Stedelijk waterbeheer*

De concrete invulling van duurzaam stedelijk waterbeheer voor een wijk of stad is afhankelijk van de doelen en ambities zoals die in het betreffende beleid zijn vermeld.

Met betrekking tot realisatie van het Factory Outlet Center zal dit in het kader van de bouwaanvraag verder worden uitgewerkt. De gemeente hanteert tot nader order de volgende doelen en ambities:

- a. "water vasthouden";
- b. "scheiden van vuile en schone waterstromen"
- c. "voorkomen van (grond)wateroverlast"

Voor waterhuishoudkundige en riooltechnische randvoorwaarden wordt volledigheidshalve verwezen naar het volledige programma van eisen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een dergelijke mate van detaillering niet van belang.

7. *Financiën*

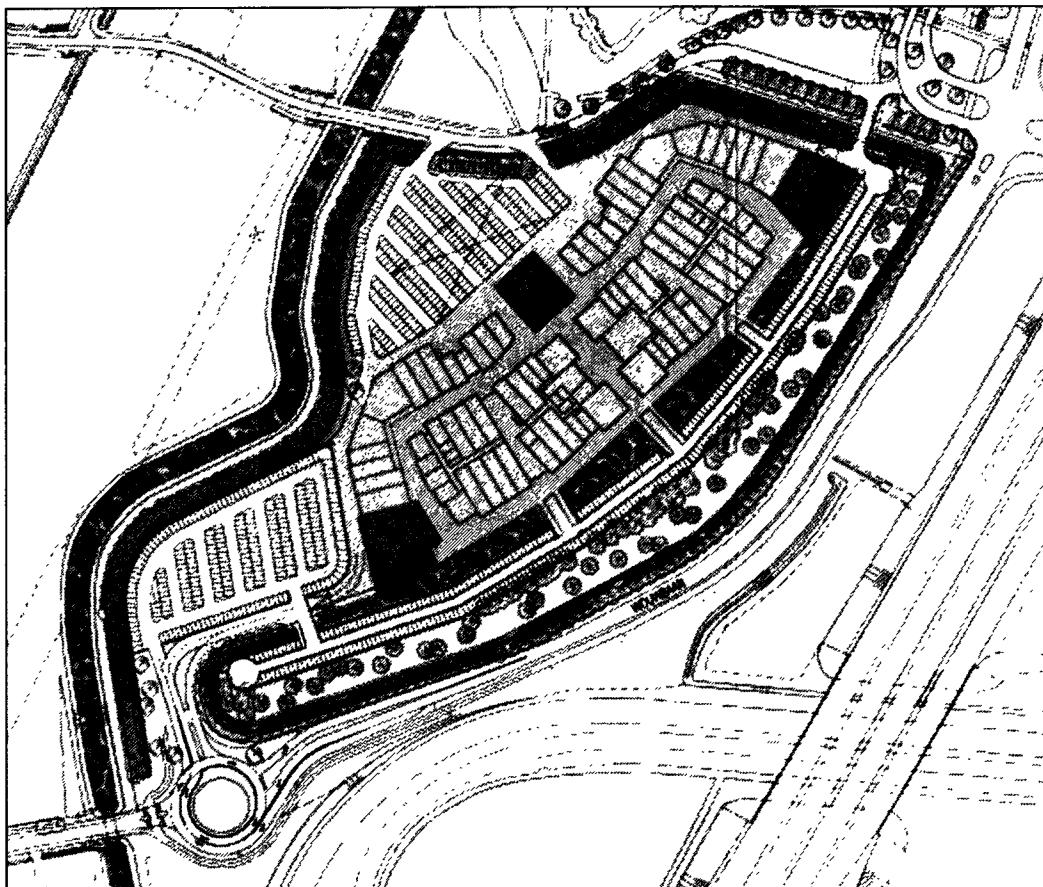
In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de financiering van het project.

5.2 Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Op basis van de eerder geformuleerde randvoorwaarden, evenals de op 18 december 2003 met de gemeente gesloten samenwerkingsovereenkomst, is een Masterplan ('De Stok Roosendaal, situatieschets t.b.v. de terinzagelegging op grond van de artikel 19 lid1 WRO-procedure' en 'De Stok Roosendaal, ontwikkelingsplan' d.d. 18 december 2003) ontwikkeld.

Het Masterplan betreft een algemeen plan voor fase 1 om de doelstellingen van het Factory Outlet Center helder te maken. Het Masterplan toont de positionering, de ordening en de algemene omvang van de gebouwen en de (open) voetgangersgebieden, de positionering en de omvang van de parkeerplaatsen, de locatie en de omvang van de gedeelten die groen blijven inclusief water, en de algemene relatie tussen de openbare wegen die naar de locatie leiden.



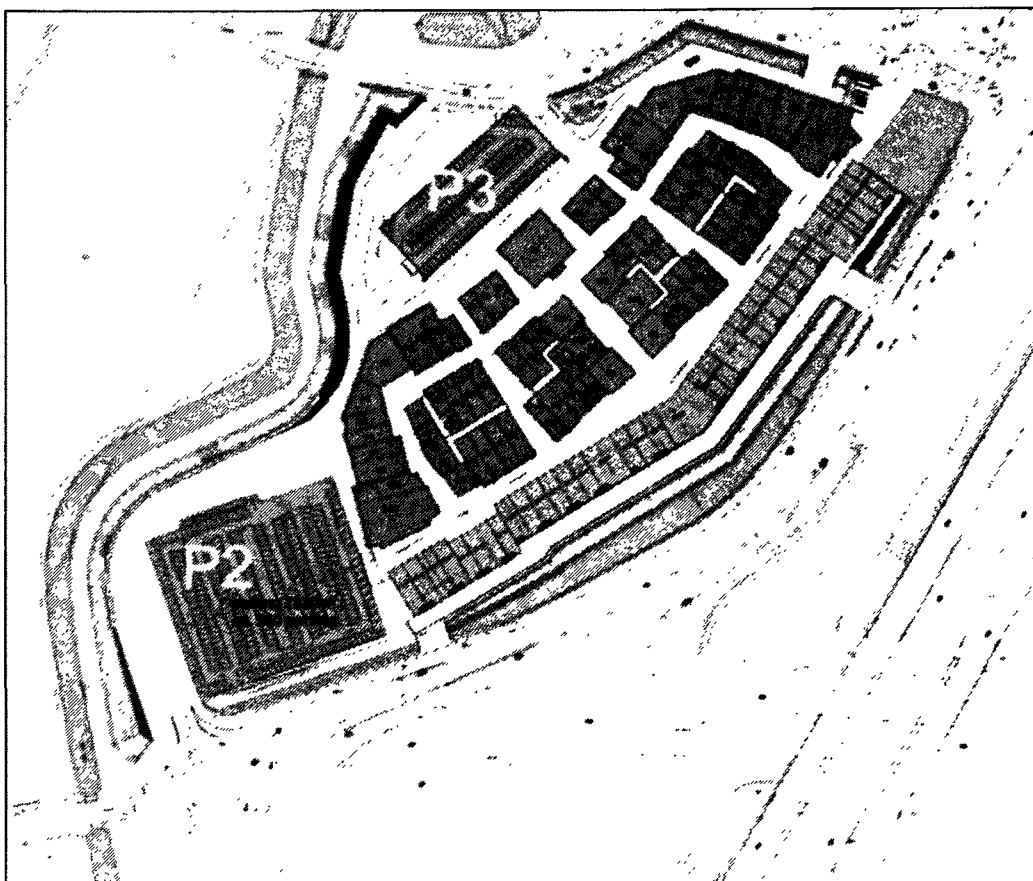
Afbeelding - Masterplan Factory Outlet Center Rosada (fase 1)

Het Masterplan heeft als basis gediend voor de uiteindelijke bouwplannen voor de eerste fase zoals die uiteindelijk zijn gerealiseerd. Met de invulling van de tweede fase wordt op een logische wijze aangesloten op de eerste fase.

5.2.2 Nieuwe ontwikkelingen

Uitbreiding Factory Outlet Center (fase 2)

In de eerste fase is de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet van het Factory Outlet Center Rosada voornamelijk ingegeven door de primaire eis om zoveel mogelijk aaneengeschaalde winkelfronten te creëren in een compacte setting. Met de tweede fase wordt op deze eis voortgeborduurd. De uitbreiding van de tweede fase wordt als een nieuw winkelfront gerealiseerd tegenover de oorspronkelijke winkelpromenade uit de eerste fase in de richting van de Wouwbaan. De winkelpromenade wordt daardoor een winkelstraat. In de nieuwe gebouwen zijn winkels gevestigd met daarnaast ook plaats voor horeca.

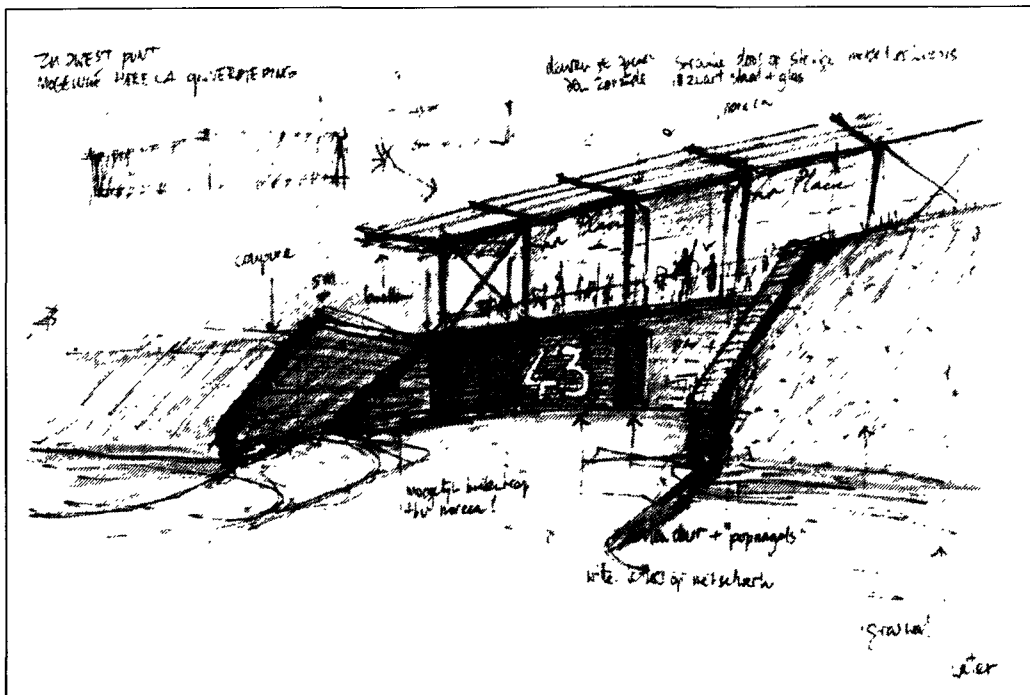


Afbeelding - Uitbreiding Factory Outlet Center Rosada (fase 2)

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is de uitbreiding van de tweede fase niet meer aan de achterzijde (P3) bedacht maar aan de voorzijde (P1). De keuze voor uitbreiding aan de voorzijde (op P1) is ingegeven door een aantal redenen. De oorspronkelijke uitbreidingslocatie en de nieuwe winkelrouting die daarbij ontstaat houdt een aftakking in van de hoofdroute. De consument moet een keuze maken waardoor er delen van het FOC gemist kunnen worden. Door de tweede fase aan de voorzijde, direct tegenover de bestaande fase, te realiseren ontstaat in het FOC een logisch en natuurlijk circuit van winkelstraten met aan beide zijden aaneengesloten winkelfronten. Op de plekken waar de nieuwe winkelstraat aansluit op de bestaande winkelstraten ontstaan aangename pleintjes. In de huidige situatie ligt de oorspronkelijke winkelpromenade pal in de windrichting. Uit er-

varing blijkt dat deze als onguur en onoverzichtelijk wordt ervaren, je kunt namelijk het einde niet zien. Door de tweede fase ontstaat een beschutte en prettige winkelomgeving welke gevoed wordt door de nieuwe parkeergarage op P2 en door het bestaande parkeerterrein op P3.

Met de tweede fase wordt het concept van een 'brabants rivierdorp' verder uitgewerkt. Aan de buitenzijde, gericht naar de Wouwbaan, wordt de tweede fase afgeschermd door een groene dijk. Tussen die dijk en de nieuwe bebouwing van fase 2 is ruimte voor het bevoorradings- en ander dienstverkeer. Deze bevoorradingsstraat is vanaf de Wouwbaan bereikbaar door twee gemetselde coupures in de dijk.



Afbeelding - toegang tot bevoorradingsstraat door coupures in de groene dijk

Buiten de dijk om loopt een watergang. Op de hoek van de Wouwbaan en de Heirweg wordt een nieuwe grote waterpartij gerealiseerd. Hier presenteert zich het FOC naar de bezoekers. De nieuwe bebouwing aan die waterpartij wordt vormgegeven als een gemaal in 'waterstaatsarchitectuur'.

Binnendijks ligt het winkeldorp, een 'brabants rivierdorp'. De bestaande winkels zijn in warme, 'natuurlijke' tinten geschilderd die goed bij elkaar passen en een samenhangend geheel vormen. De nieuwe winkels en architectuur sluiten aan op de bestaande bebouwing; in het centrale deel is onder meer gekozen voor de Brabantse Kloosterarchitectuur, met degelijk metselwerk en toepassing van betonnen accenten in de façade. Daarnaast betreft de architectuur op de uiteinden van fase 2 qua stijl 'waterstaatsarchitectuur', aan de ene zijde een gemaal van gemetseld baksteen en aan de andere zijde een dijkhuis met een moderne opbouw van glas en staal. In het tussengedeelte ontstaan de halletjes, welke opgebouwd zijn van hout in verschillende kleuren die contrasteren met de tegenoverliggende bestaande gekleurde gevels.

In tegenstelling tot fase 1 wordt in fase 2 niet meer uitgegaan van een extreme individualiteit en verscheidenheid van de fysieke omgeving. De bestaande gevels van de eerste fase zijn reeds voorzien van warme tinten en krijgen aan de overzijde een nieuwe winkelfront dat daar duidelijk van af wijkt. Het nieuwe winkelfront is geleed in hogere en lagere gebouwen.



Afbeelding - nieuwe winkelstraat (bestaande en nieuwe winkelgevels)

Het nieuwe winkelfront is opgebouwd uit twee in waterstaatsarchitectuur vormgegeven entree's aan beide uiteinden, gekleurde halletjes met kappen en een centraal gelegen kloosterhof met een hoogteaccent. De kloosterhof wordt sober uitgevoerd in een sobere architectuur.

Aan de zijde van de nieuwe parkeergarage P2 wordt de nieuwe entree van het FOC aangesloten op de parkeergarage. Hier wordt op de eerste verdieping een horecavoorziening gerealiseerd. Het verschil in hoogte van de nieuwbouw zorgt niet alleen voor beschutting van de wind maar ook voor een goede bezonning van de nieuwe winkelstraat.

Aan de buitenzijde vormen groene dijken, gemetselde coupures en bakstenen gebouwen het beeld. Ze verwijzen naar waterstaatswerken en gemalen, typisch voor een stad aan het water. Baksteen is een terugkerend materiaal dat het bestaande en het nieuwe FOC Rosada verbindt.



Afbeelding - impressie nieuwe entree FOC Rosada

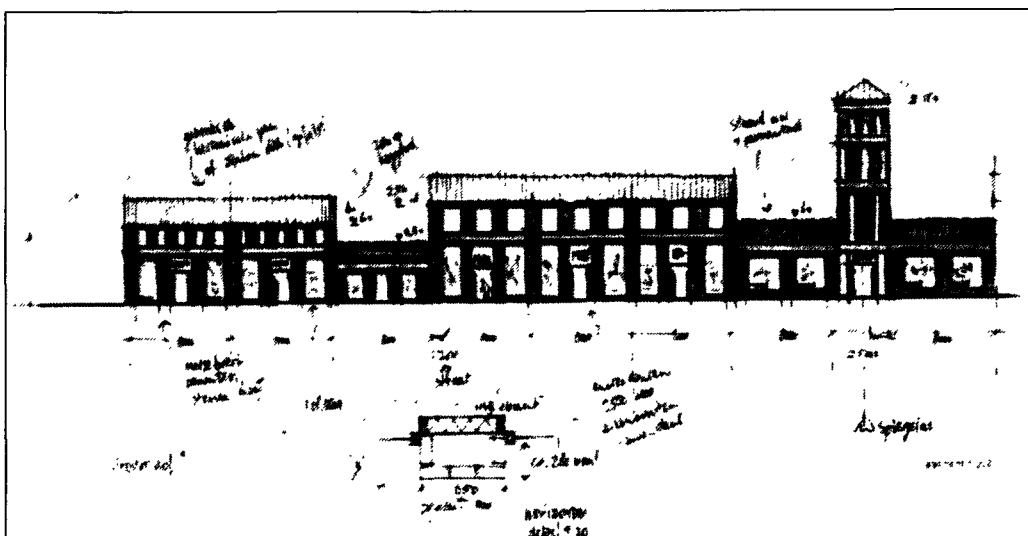
De openbare ruimte van fase 2 wordt in aansluiting op fase 1 zorgvuldig gemodelleerd met architectonische, landschappelijke en stedelijke elementen zodat de bezoekersstromen door het Factory Outlet Center op een prettige, natuurlijke en efficiënte wijze begeleid worden. Aan de materialisatie en detaillering van de winkelpuien en straatmeubilair wordt binnen het ontwerp zeer veel aandacht besteed.

Centraal in de nieuwe winkelstraat, ter hoogte van de Kloosterhof, wordt een kloostertuin met bomen aangelegd.

De architectuur

Net als in de eerste fase straalt de architectuur in de tweede fase de in de ruimtelijke, stedenbouwkundige opzet aangegeven individualiteit en verscheidenheid uit. Een grote diversiteit aan architectonische oplossingen, met een variëteit aan duurzame materialen, detailleringen en kleurtoepassingen: een mix van 'oud' (historiserend) en 'nieuw'. De niet-openbare maar wel zichtbare zijden van de winkelunits hebben een tijdloze uitstraling met een zekere eenvoud en orde, goed ingepast in het landschap en de locatie in het bijzonder.

De filosofie van het Factory Outlet Center met betrekking tot het bezoekend publiek blijft ook in de tweede fase sterk introvert. Het nieuwe winkelcircuit is volledig naar binnen gericht. Intern dient de architectuur en de belevingswereld voor het bezoekend en winkelend publiek kleinschalig, vriendelijk en uitnodigend te zijn.



Afbeelding - voorbeeld van de architectuur van de kloosterhof

Aan de binnenzijde van het Factory Outlet Center, langs de winkelstraatjes oogt de schaal kleiner. Meestal één laag hoog met hier en daar verticale accenten. De minimale bouwhoogte voor de tweede fase bedraagt 6 m. De meest voorkomende bouwhoogte bedraagt maximaal 14 m.

De winkelstraat in de tweede fase zal, net als die in de eerste fase, een gevarieerd beeld oproepen van verspringende rooilijnen, arcades en pleinen. Er worden geen grootschalige overkappingen toegepast, waardoor het buitenklimaat goed te beleven is. Door het gehele plan worden arcades, overstekken, afdaken en luifels geplaatst waaronder men wel droog kan winkelen.

Aan de buitenzijde van het complex bevinden zich de toegangen voor de bevoorrading. Door de aanleg van een wal, nu ook aan de voorzijde, wordt voorkomen dat dit beeldverstorende achterzijden worden. Door vlaggen wordt de parkeergarage zoveel mogelijk aan het oog onttrokken. Voor opslag en afval worden ook in de tweede fase gebouwde afschermende voorzieningen gerealiseerd.

Reclamemast

Uit oogpunt van herkenbaarheid van het Factory Outlet Center is de mogelijkheid van de realisatie van een reclamemast op het terrein wenselijk. Het oogmerk is om de aandacht van langrijders op de A58 en A17 te vestigen op het Factory Outlet Center. Voor de hoogte wordt uitgegaan van maximaal 45 m; de exacte locatie dient nader te worden bepaald. Het te realiseren object zal moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.

5.2.3 Groen

In het kader van de eerste fase is een beplantingsplan opgesteld op basis van het Masterplan. Tegelijkertijd zijn ook zorgvuldige en toekomstgerichte maatregelen getroffen ter compensatie van de nadelige effecten van de realisatie van het Factory Outlet Center op natuur en ecologie. In de ruimtelijke onderbouwing voor de eerste fase is hier uitgebreid aandacht aan besteed.

Het toekomstige beeld van het FOC dient helder en eenduidig te worden. Het FOC ligt in het groen, tussen snelwegen en een natte ecologische zon. Roosendaal ligt aan de andere kant van de snelwegen, het dorp Wouw aan de andere kant van het groen. Winkeldorp Rosada is een stadje achter de dijk in het groen, een compact stadje met groene wallen en water eromheen. Naar buiten toont zich rondom, de sterk iconische vorm: de continue wal, dijklichaam, af en toe een coupure welke af te sluiten is. 's Avonds sluiten de poorten. Boven de wal uit steekt hier en daar een hoogte-accent uit en lokt de nieuwsgierige bezoeker naar binnen.

De met de eerste fase gecreëerde nieuwe stadsrand wordt niet aangetast.

5.2.4 Verkeer en infrastructuur

Infrastructuur

Met de tweede fase van het Factory Outlet Center verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur. Het terrein blijft via de Wouwbaan voor het autoverkeer (incl. bevoorradingsverkeer) extern ontsloten op aansluiting 19, 'Roosendaal-West' van de autosnelweg A17. Langzaam- en snelverkeer vanuit Roosendaal kan via de Burgemeester Freijterslaan en de Wouwbaan bij het Factory Outlet Center komen en omgekeerd.

Tijdens de bouw van de eerste fase zijn op de Wouwbaan en de Heirweg en op de kruising met de Burgemeester Freijterslaan / op- en afrit A17 de nodige inrichtings- en verkeersmaatregelen getroffen. Deze aanpassingen van de infrastructuur zijn ook afgestemd op de tweede fase van het Factory Outlet Center. Dit geldt ook voor de noodzakelijke verkeersmaatregelen en -regelinstallaties. Het ontwerp voldoet dan ook aan deze toekomstige eisen. Hiermee wordt een goede bereikbaarheid en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling gewaarborgd.

Ook na voltooiing van de tweede fase kan in geval van calamiteiten gebruik worden gemaakt van de uit- en toegang via de Heirweg. Deze exclusieve voorziening geldt niet alleen als vluchtroute voor bezoekers van het Factory Outlet Center, maar ook als een voorziening voor eventueel hulpverlenend verkeer zoals ambulances, politie en brandweer.

Openbaar Vervoer

De realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center geen gevolgen van het openbaar vervoer.

Fiets

Als gevolg van de tweede fase van het Factory Outlet Center verandert er niets wezenlijks aan de infrastructuur ten behoeve van het fietsverkeer.

Met betrekking tot de overdekte fietsenstalling gerealiseerd wordt ruimte vrijgehouden om het aantal plaatsen uit te breiden, mocht dat noodzakelijk zijn.

Parkeren

De parkeernormen uit programma van eisen en de samenwerkingsovereenkomst zijn gebaseerd op de kencijfers uit de CROW-publicatie "ASVV 2004, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, d.d. oktober 2004).

In de ASVV 2004 wordt een Factory Outlet Center beschouwd als een voorziening met een (boven)regionale functie (zie toevoeging op www.crow.nl/asvv d.d. 2005). Dit houdt in dat de parkeerkecijfers voor 'grootschalige detailhandel' van toepassing zijn. Voor het bepalen van de te hanteren kencijfers is de stedelijkheid en de stedelijke zone (locatie) mede bepalend. De gemeente Roosendaal heeft volgens het CBS een 'matige' stedelijkheid. De locatie is niet gelegen in of nabij het centrum. Dit houdt in dat de stedelijke zone 'rest van de bebouwde kom' van toepassing is. Op basis van bovengenoemde criteria ('matige stedelijk' en 'rest

van de bebouwde kom') varieert de parkeernorm tussen de 6,0 en 8,0 parkeerplaats per 100 m² vvo (inclusief werknemers). Omgerekend naar verkoopvloeroppervlakte (vvo) is dit respectievelijk circa 7,0 en 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Deze normen zijn dan ook opgenomen in het Programma van Eisen en in de Samenwerkingsovereenkomst. Omdat een Factory Outlet Center zich kenmerkt door een relatief lange verblijfstijd en een groot deel van het bezoekend publiek met de eigen auto komt, is voor de eerste fase uitgegaan van de relatief hoge parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo inclusief werknemersparkeren.

Uitgaande van een maximum verkoopvloeroppervlakte voor de eerste fase van 12.500 m² vvo zijn er voor de eerste fase in totaal circa 1.250 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de huidige situatie (eerste fase) is er op eigen terrein voorzien in 1.020 parkeerplaatsen (P1: 316, P2: 270, P3: 434). Op de nabijgelegen locatie 'Brompotje' wordt nog eens voorzien in 600 parkeerplaatsen voor werknemers en voor het 'piekparkeren (feestdagen, koopzondagen)'. Daarnaast is op het terrein van het Factory Outlet Center ruimte gereserveerd voor bussen.

In het geval van de tweede fase, uitbreiding van 5.000 m² vvo, is er aanleiding om de gehanteerde parkeernorm uit fase 1 naar beneden bij te stellen. Bij de start van de eerste fase van het FOC werd nog uitgegaan van 2 miljoen bezoekers per jaar. Na de opening van fase 2 werd aanvankelijk aangenomen dat dit zou stijgen naar 2,5 miljoen bezoekers per jaar. Op basis van recente bezoekersaantallenmetingen wordt op dit moment verwacht dat het aantal bezoekers van fase 1 voor 2011 en 2012 stabiel blijft op 1 miljoen bezoekers per jaar. Na realisatie van fase 2 wordt een stijging verwacht van 1,3 miljoen bezoekers in 2014 tot 1,5 miljoen jaarlijkse bezoekers in 2022.

Het grote verschil in verwachte en daadwerkelijk bezoekersaantallen, in combinatie met de concrete bezetting van de parkeerterreinen, is voldoende aanleiding om uit te gaan van een lagere parkeernorm. De gemeente mag de parkeernorm voor fase 2 naar beneden bijstellen tot een minimumnorm van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

Uitgaande van deze lagere parkeernorm betekent de uitbreiding van fase 2, met 5.000 m² vvo, een extra parkeerbehoefte van 350 parkeerplaatsen.

In de nieuwe inrichtingsplannen wordt voorzien in ruim 1.334 parkeerplaatsen op eigen terrein:

- de 316 parkeerplaatsen op P1 vervallen vanwege de uitbreiding van het FOC;
- op het parkeerterrein P2 (nu 272) wordt een parkeergarage gerealiseerd van 900 parkeerplaatsen in 3 lagen (300 plaatsen per laag),
- de 434 parkeerplaatsen op P3 blijven gehandhaafd.

Het aantal parkeerplaatsen neemt, als gevolg van fase 2, per saldo met 312 parkeerplaatsen toe (=1.334-1.020). In eerste instantie levert dat een beperkt tekort van 36 parkeerplaatsen (=350-312) op.

In combinatie met de extra 200 'dedicated' (aan het Factory Outlet Center gebonden) parkeerplaatsen op de locatie 'Brompotje' wordt voorzien in bijna 1.550 parkeerplaatsen voor fase 1 en 2. Dit komt neer op een parkeernorm van 8,9 parkeerplaatsen per 100 m² vvo, ruimschoots boven de eerder genoemde minimumparkeernorm voor het FOC van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² vvo.

Voor het piekparkeren (feestdagen, koopzondagen) zijn op locatie 'Brompotje' nog 400 extra parkeerplaatsen beschikbaar, direct buiten het terrein van het FOC. Daarmee komt het totaal neer op 1.950 parkeerplaatsen voor het volledige FOC (17.500 m² vvo), ruim 11,1 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Dit is boven de maximale parkeernorm van 10 parkeerplaatsen per 100 m² vvo. Tot slot zijn op diverse plaatsen in de omgeving openbare bermparkeerplaatsen gerealiseerd.

Aangenomen wordt dat hiermee in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte van het FOC.

Verkeersveiligheid

Met betrekking tot de verkeersveiligheid vinden er geen verdere aanpassingen plaats. Met de verkeersmaatregelen is al rekening gehouden met een veilige afwikkeling van het wegverkeer als gevolg van de tweede fase van het Factory Outlet Center.

De aanleg van een doorgaande vrijliggende fietsverbinding van en naar Wouw kan worden aangemerkt als een aanmerkelijke verbetering van de verkeersveiligheid.

5.3 Functionele ontwikkeling

Factory Outlet Center: fasering en verkoopvloeroppervlakte

Het Factory Outlet Center wordt in twee fasen gerealiseerd:

- de eerste fase van het Factory Outlet Center omvat circa 80 winkel units met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van circa 12.500 m²;
- met de tweede fase wordt het Factory Outlet Center met 5.000 m² vvo uitgebreid tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m². Het Factory Outlet Center gaat dan circa 100 winkelunits omvatten.

Voor beide fasen is een economische impactanalyse uitgevoerd waaruit volgt dat er weliswaar enig economisch effect zal optreden, maar zeer zeker géén sprake zal zijn van duurzame ontwrichting op grond waarvan medewerking aan het initiatief geweigerd zou kunnen worden.

Gemiddeld zal de verkoopvloeroppervlakte per winkelunit 250 m² bedragen, in dat opzicht dat in fase 1 de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² mag bedragen en ten hoogste drie winkelunits tussen 500 en 700 m².

In fase 2 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² bedragen en ten hoogste vijf winkelunits tussen 500 m² en 700 m².

In het hele Factory Outlet Center (fase 1 en 2) mag er één winkelunit zijn met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m².

Ondersteunende horeca

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is maximaal 1.500 m² netto-vloeroppervlak ondersteunende horeca overeengekomen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan fastfood ("no white linnen"), coffee-corners en dergelijke.

In de eerste fase is circa 700 m² netto-vloeroppervlak gerealiseerd; voor fase twee is dus nog ruimte voor nog 800 m² aan ondersteunende horeca.

Hoofdstuk 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

6.1.1 Algemeen

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De artikelen 12 en 16 van het Bro 1985 kenden alleen enkele voorschriften voor de verschijningsvorm van het bestemmingsplan. Dit heeft er toe geleid dat in de praktijk allerlei varianten zijn toegepast. Hierdoor zijn er zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Bestemmingsplannen met dezelfde beleidsmatige inhoud en met hetzelfde doel zagen er geheel anders uit en waren moeilijk vergelijkbaar. Hierdoor ontbrak het aan duidelijkheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan. En dit terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving.

De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

6.1.2 Wro en Bro

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) behoudt het bestemmingsplan de belangrijke rol in het ruimtelijk planstelsel. Het bestemmingsplan is en blijft een belangrijk – zo niet het belangrijkste – normstellende instrumentarium voor het ruimtelijk beleid.

6.1.3 Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel dient het bestemmingsplan van een toelichting vergezeld te gaan.

Het bestemmingsplan zelf bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

6.1.4 Het bestemmingsplan

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toe-

gewezen met bij behorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Elke bestemming is geometrisch bepaald. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of meer specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

Verklaringen zijn de overige in de verbeelding van het bestemmingsplan voorkomende zaken. Verklaringen hebben geen juridische betekenis. Zij zijn bedoeld om nadere informatie te verschaffen of om de duidelijkheid en raadpleegbaarheid te bevorderen. Omdat verklaringen geen juridische betekenis hebben, wordt hierop niet nader ingegaan.

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

6.2.1 Van Wro naar Wabo

Op 1 oktober 2010 is de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in werking getreden. Hiermee is de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die 1 juli 2008 in werking trad, deels vervallen en opgegaan in de Wabo. Dit geldt onder andere voor de verschillende ontheffingen en het projectbesluit. Daarnaast heeft de invoering van de Wabo ook gevolgen voor de juridische regelingen in bestemmingsplannen. Ingevolge de Wabo worden de verschillende vergunningen die tot nu toe nodig waren voor diverse locatiegebonden activiteiten (bv. bouwvergunning, kapvergunning, milieuvergunning etc.) samengevoegd tot één vergunning: de omgevingsvergunning

Hiermee kan de Wabo procedures en processen voor de burgers makkelijker en vooral overzichtelijker maken. Eén vergunning, één procedure voor één project waarin meerdere toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten benodigd zijn. In de Wro was een aantal ontheffingen geregeld. Namelijk de binnenplanse ontheffing (artikel 3.6, lid 1, sub c Wro), de buitenplanse "kruimel"-ontheffing (artikel 3.23 Wro) en de tijdelijke ontheffing (artikel 3.22 Wro). Deze ontheffingen vallen in de Wabo onder de noemer 'omgevingsvergunning, in afwijking van...'. Daarnaast is een aantal minder vaak voorkomende besluiten, zoals de aanlegvergunning, diverse ontheffingen van beheersplannen en projectbesluiten van provinciaal en nationaal belang en ook alle toestemmingsbesluiten die betrekking hebben op het bouwen, slopen, aanlegactiviteiten en het gebruik in strijd met het vigerende gemeentelijk, provinciaal of nationaal ruimtelijk besluit of plan komen te vallen onder de nieuwe regelgeving.

6.2.2 Wabo en planregels in ruimtelijke plannen

De invoering van de Wabo heeft gevolgen voor de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke planvormen en dan in het bijzonder voor de planregels. In de Wabo wordt niet meer gesproken over 'ontheffing', maar van 'omgevingsvergunning om af te wijken'; 'aanlegvergunning' is geworden 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'. Door middel van een omgevingsvergunning kan het college van burgemeester en wethouders toestemming verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het vervallen van artikel 7.10 Wro (strijdig gebruik) heeft tot gevolg dat de verbodsbepaling weer terug in het bestemmingsplan is gekomen.

De toevoeging van artikel 3.6a Wro heeft tot gevolg dat in het bestemmingsplan kan worden uitgesloten dat voor een bepaalde termijn kan worden afgeweken van dat bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning. Dit ter bescherming van de daar voorkomende bestemming.

De begripsbepalingen en de wijze van meten zijn aangepast naar aanleiding van nieuwe of gewijzigde begrippen in de Wabo en de daarbij behorende wijzigingen in andere wet- en regelgeving, in onder meer de Wro en het Bro.

6.3 Opzet van de nieuwe bestemmingsregeling

6.3.1 Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan;
- Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten: een plan waaraan bouwaanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast;
- Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de verbeelding zichtbaar worden gemaakt.

De aandacht richt zich in eerste instantie op de woonfunctie en de aard en de verschijningsvorm van de woonbebouwing in de diverse plangebieden. Bij de opbouw van de regeling wordt uitgegaan van een collectieve doelstelling die van toepassing zal zijn bij alle woningen. Deze doelstelling is om enerzijds een goede regeling voor de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen te bieden ten behoeve van een maximaal woongenot voor de bewoners en anderzijds de bestaande ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te handhaven.

6.3.2 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw van de regels is als volgt:

- betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- de gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;

6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. sloopvergunning;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Die principe-opbouw wordt per bestemming gespecificeerd, al naar gelang de relevantie.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Er wordt daarom voor de volgorde van de regels een standaardindeling gehanteerd.

6.3.3 Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken of het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6 Wro op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro. Dit flexibiliteitsinstrumentarium kent zekere begrenzingsen.

Het is niet mogelijk een omgevingsvergunning om af te wijken te gebruiken om een bestemmingswijziging tot stand te brengen. Een nadere eis mag slechts worden gesteld per afzonderlijk geval en geen algemene regel inhouden. Bovendien moet het bestemmingsplan al een regel bevatten omtrent het punt ten aanzien waarvan een nadere eis wordt gesteld. Het is niet mogelijk een rechtstreekse parkeernorm of een voorwaarde met betrekking tot afschermend groen op te nemen. Logisch gevolg is dat dit dus ook niet als nadere eis kan. In een dergelijke situatie is een planherziening de aangewezen weg.

Op basis van het vorenstaande wordt voor het opnemen van flexibiliteitsregels de volgende benadering gehanteerd:

- flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwing waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat;
- bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen;
- omgevingsvergunning om af te wijken niet gebruiken voor gebruikswijzigingen;
- nadere eisen alleen stellen als er als regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

6.4 Regeling 'Detailhandel - Factory Outlet Center'

6.4.1 Bestemmingsomschrijving

In deze bestemming zijn de gronden allereerst bestemd voor: factory outlet center. In de bestemmingsomschrijving is een omschrijving gegeven van het begrip 'factory outlet center', specifiek gericht op het Factory Outlet Center Rosada.

Door deze precieze en uitgebreide omschrijving wordt de detailhandel binnen het factory outlet center naar soort, omvang en uitoefening zo sluitend mogelijk onderscheiden van 'reguliere' of andere soorten detailhandel in het eigenlijke kernwinkelapparaat en elders. De omschrijving van de hier toegelaten detailhandel is in wezen hetzelfde als is overeengekomen tussen de gemeente en (de oorspronkelijke) initiatiefnemer. Duidelijk is aangegeven dat detailhandel met andere dan de aangegeven kenmerken is uitgesloten.

De bepaling van de toegelaten detailhandelsbranches heeft, vóór de realisering van de eerste fase van het FOC, reeds plaats gevonden langs privaatrechtelijke weg, via overeenkomsten tussen de betrokken partijen. Bij de bepaling van het kader voor die overeenkomsten is

de (publiekrechtelijke) zeggenschap van de gemeente gewaarborgd, met name via de tussen de betrokken partijen, waaronder de gemeente, gesloten realiseringsovereenkomst. Er zijn privaatrechtelijke afspraken -buiten het kader van het bestemmingsplan- tussen de betrokken partijen gemaakt ter waarborging van de inhoudelijke kenmerken van het factory outlet center; de afgesproken 'outlet-formule' dient te worden gerespecteerd en gehandhaafd.

De initiatiefnemer en de uiteindelijke exploitanten binnen het factory outlet center dienen zich te houden aan de aangegeven doeleinden en bijbehorende bouw- en andere bepalingen.

Met name de gemeente ziet erop toe dat dat ook inderdaad gebeurt.

Deze borging van de specifieke 'outlet-formule' is met name van belang om ongewenste en ontoelaatbare negatieve effecten in de concurrentieverhoudingen te vermijden.

In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat het outlet center een totale verkoopvloeroppervlakte van 17.500 m² mag bevatten.

De beoogde gefaseerde aanpak met in Fase 1 -reeds gerealiseerd- 12.500 m² en in Fase 2 -die begin 2011 aan de orde is- 5.000 m², is vastgelegd in de overeenkomst(en) tussen partijen.

Voor de toegelaten functies horeca, speelvoorzieningen, kantoren, een en ander behorende bij het factory outlet center, geldt in grote lijnen hetzelfde.

De functies 'horeca', 'kantoren' en 'kinderspeelvoorzieningen' zijn elk afzonderlijk gebonden aan een oppervlaktemaat, dat mede om te benadrukken dat het ondersteunende functies zijn. Deze functies zijn uitdrukkelijk niet begrepen in bovenbedoelde verdeling van toegestane branches.

Binnen deze bestemming zijn de gewenste, gebouwde parkeervoorzieningen, te weten de parkeerdekken /parkeergarage toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

Tot slot zijn in deze bestemming diverse andere, vaak ondersteunende functies toegestaan, onder meer pleinen, paden, taxistandplaatsen, parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en voorzieningen voor opslag, bevoorrading, distributie en nutsdoeleinden.

6.4.2 Bouwen

Voor het bouwen is aangegeven wat waar mag worden gebouwd en welke bepalingen daarvoor gelden. Gebouwen mogen behoudens ondergeschikte uitzonderingen, zoals bergingen en nutsvoorzieningen, uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gebouwde parkeervoorzieningen -de parkeerdekken /parkeergarage- mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' worden gebouwd, op het zuidwestelijk deel van het FOC-terrein.

Binnen het bouwvlak kan aan de zuidoostzijde fase 2 met een verkoopvloeroppervlakte van 5.000 m² worden gerealiseerd.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals terreinafscheidingen, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

6.5 Regeling overige bestemmingen

6.5.1 Bestemming Agrarisch

Ter plaatse van het nieuwe tuincentrum is het bestemmingsvlak 'Agrarisch' voorzien van de nadere functie-aanduiding 'tuincentrum'. Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding een bouwingsvlak gelegd waarbinnen de gebouwen mogen worden gesitueerd. Er mag niet

worden gewoond.

Op de verbeelding is een bebouwingspercentage weergegeven evenals de maximale hoogte. In de bouwbepalingen van de regels is de maximale hoogte nader verbijzonderd.

Buiten het bouwvlak kunnen in beperkte mate bergingen en nutsgebouwen worden gerealiseerd.

6.5.2 Bestemming Bos

Op de als zodanig bestemde gronden wordt naast de ontwikkeling en instandhouding van bos (en de daarbij behorende natuur- en landschapswaarden) ook extensieve dagrecreatie mogelijk gemaakt. Hiertoe kunnen fiets- en voetpaden worden aangelegd.

Ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het aanbrengen van verhardingen en het vellen van bomen, is een omgevingsvergunning (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) nodig. Daarbij beoordelen burgemeester en wethouders per geval of er sprake is van aantasting van de te beschermen waarden.

6.5.3 Bestemming Natuur

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn middels de nadere functieaanduiding 'ecologische verbindingszone' de gronden langs de Engebeek en de uitloop van de Spuitendonkse Beek bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuur- en landschapswaarden. Voor de oevers van de Engebeek en de Spuitendonkse Beek wordt daarbij uitgegaan van een kreekbeek met een geleidelijke overgang van water naar land. Op deze wijze ontstaat een verbindingszone voor flora en fauna in en langs de Engebeek en de uitloop van de Spuitendonkse Beek. Door middel van een dwarsprofiel wordt de beoogde grondwal (ecowal) aan de zijde van het Factory Outlet Center geregeld.

Ook bij deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel (voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden) opgenomen om aantasting van de te beschermen waarden te voorkomen.

6.5.4 Bestemming Recreatie

Ten behoeve van de volkstuintencomplex is binnen het bestemmingsvlak 'Recreatie' de nadere functieaanduiding 'volkstuin' opgenomen.

Binnen het bestemmingsvlak is op de verbeelding geen bouwvlak aangegeven. De totale omvang van toegestane gebouwen (sanitaire ruimten, schuilgelegenheden en gereedschapsbergingen) wordt in de regels beperkt.

6.5.5 Bestemming Verkeer

Deze verkeersbestemming betreft allereerst de wegen met een hoofdonthoudingsfunctie, inclusief fiets- en voetpaden. Voor die onderdelen waar de "stroomfunctie" de overhand heeft, zijn op de verbeelding de weg-assen aangeduid. Die aanduiding is, samen met de in de regels opgenomen aantallen rijstroken, van belang voor de toepassing van de Wet geluidhinder.

De ontsluitingswegen, gericht op verblijf en met de functie van in- en uitrit en interne ontsluiting, hebben eveneens de verkeersbestemming gekregen. Daarnaast zijn in deze bestemming diverse andere, ondersteunende functies toegestaan, onder meer bushaltes, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, watergangen en -partijen en nutsdoeleinden.

Daar waar een weg, i.c. de Heirweg, via een brug een waterloop, i.c. de Engebeek, over-

steekt, zijn de gronden via de aanduiding 'water' tevens bestemd voor water. De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Water' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

6.5.6 Bestemming Water

Zowel de Engebeek en de Spuitendonkse Beek als de meer structurele watergangen en -partijen op het terrein van het Factory Outlet Center zijn als zodanig bestemd. Voor de hierin toegestane ondergeschikte bouwwerken zijn bouwregels opgenomen.

De bij deze bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Verkeer' dient om, in voorkomend geval, de realisering mogelijk te maken van het gemeentelijk beleid inzake groenstructuur, waterhuishouding en/of de aanpassing van de ondergrondse infrastructuur alsmede voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte.

6.5.7 Bestemmingen Wonen -3 en Tuin

Met de woon- en tuinbestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaardregeling. Omdat in het geval van de betreffende woning aan de Wouwbaan sprake is van een specifieke situatie is de woonbestemming op een aantal aspecten aangevuld.

Bestemming Wonen - 3

Op deze gronden zijn naast de reeds aanwezige woning, ook de aanwezige bedrijfsmatige activiteiten, opslag en koeling van fruit en groente, toegestaan. Ook wordt detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan.

Hoofdgebouwen

Het bestemmingsvlak Wonen is voorzien van een 'bouwvlak'. Het bouwvlak is het deel van het bestemmingsvlak, waarbinnen de vrijstaande woning (het 'hoofdgebouw') mag worden gebouwd. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.

De vorm van de kap wordt in het kader van de welstandstoetsing beoordeeld.

Bijbehorende bouwwerken

Binnen en buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de regels wordt een limiet gesteld aan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen. Ten hoogste 50% van het bij de woning behorende zij- en achtererf mag bebouwd en overdekt worden. Omdat het perceel groter is dan 1000 m² mag het de absoluut gemeten maximale oppervlakte mag niet meer dan 75 m² bedragen. In aanvulling op de gemeentelijke standaardregeling zijn de maximale maten van de loods ten behoeve van opslag en koeling staan in de bestemmingsregels opgenomen. De maten van de bebouwing ten behoeve van de bedoelde bedrijfsactiviteiten zijn eveneens apart aangegeven.

Indien niet in de erfscheiding wordt gebouwd, dient de afstand van gebouwen tot de erfscheiding ten minste 1 m te bedragen ten einde voldoende ruimte voor bekledende of camouflerende beplanting over te houden.

De hoogte van de bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste gelijk zijn aan de verdiepingshoogte van het aangrenzende hoofdgebouw. Deze hoogte mag worden overschreden door een schuine afdekking (omgevingsvergunning om af te wijken). De goothoogte van bijbehorende bouwwerken, indien gebouwd in de erfscheiding, mag ten hoogste 2 m bedragen, indien niet geplaatst in de erfscheiding mag de goothoogte ten hoogste 2,5 m bedragen

en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m.

De vorm van een schuine afdekking (op uitbouwen) en een kap (op bijbehorende bouwwerken) wordt beoordeeld in het kader van de welstandstoetsing.

Beroepen aan huis

De toenemende belangstelling voor zelfstandig ondernemerschap, telewerken en het hebben van een werkplek aan huis hebben, naast de dalende gemiddelde woningbezetting en andere gewijzigde woonwensen, geleid tot de behoefte aan vestigingsmogelijkheden van beroepen aan huis. In de regels is de regeling opgenomen die elders in de gemeente Roosendaal gebruikelijk is.

Bijzondere woonvorm

Bijzondere woonvormen, zoals gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en 'zorgwoningen', zijn niet als recht toegestaan. Wel kunnen deze via een omgevingsvergunning (om af te wijken) mogelijk worden gemaakt, mits wordt voldaan aan een aantal gemeentelijke standaardvoorwaarden.

Mantelzorg

In de gemeentelijke regels is de provinciale voorbeeldregeling met betrekking tot mantelzorg overgenomen. Gelet op het provinciaal beleid wordt terughoudendheid betracht bij de toepassing ervan.

Bestemming Tuin

De gronden tussen de voorgevel van de woning en de Wouwbaan hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. De kwaliteit van de ruimte tussen de gebouwen is gebaat bij een helder beeld waarbij de plaats van de hoofdgebouwen zichtbaar is. Het ruimtelijk beleid is erop gericht om bebouwing voor de voorgevel van de hoofdgebouwen zoveel mogelijk te voorkomen.

Door de gronden voor de voorgevel de bestemming 'Tuin' te geven en (tussen woning) de grens met de woonbestemming in principe op 3 m achter de voorgevellijn te leggen, is de ligging van het zij- en achtererf bepaald.

6.5.8 Dubbelbestemming Leiding - Gas

Om de belangen van de beide ondergrondse gastransportleidingen, die door het plangebied lopen, veilig te stellen is deze leiding in de regels en op de verbeelding 'dubbelbestemd'. Op en in de gronden ter plaatse van die leidingen en de aan weerszijden daarvan gelegen belemmeringstroken mogen als recht uitsluitend bouwwerken ten behoeve van die leidingen worden gebouwd. Voorts mogen eventueel aanwezige bouwwerken binnen de leidingstroken als recht niet worden vergroot en alleen op de bestaande funderingen worden vervangen, vernieuwd enz.

Gebouwen en andere bouwwerken die krachtens de onderliggende bestemmingen zijn toegestaan, kunnen binnen deze leidingstroken uitsluitend met een omgevingsvergunning om af te wijken worden gebouwd. Als voorwaarde geldt daarbij dat de veiligheid van de betrokken leiding niet mag worden geschaad en dat ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de betreffende leidingexploitant dient te worden ingewonnen.

6.5.9 Dubbelbestemming Leiding - hoogspanning

Om de belangen van bovengrondse hoogspanningsleiding, die door het plangebied loopt, veilig te stellen is deze leiding in de regels en op de verbeelding 'dubbelbestemd'. Onder de hoogspanningsleiding mogen in principe uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoog-

spanningsleiding worden gebouwd.

Gebouwen die krachtens de onderliggende bestemmingen ook zijn toegestaan kunnen uitsluitend met een omgevingsvergunning (om af te wijken) worden gebouwd. Als voorwaarde geldt dat hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en dat vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

6.5.10 Algemene aanduidingsregels; 'veiligheidszone - leiding'

Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen is er op de verbeelding een 'veiligheidszone - leiding' aangeduid langs de direct ten westen van het plangebied gelegen buisleidingenstraat en de in het plangebied gelegen gastransportleidingen. In de regels is, conform dat Besluit, bepaald dat binnen die zone geen kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen, zijn toegestaan.

Géén van de binnen die zone thans aanwezige en toegestane objecten (gebouwen, functies enz.) valt onder het begrip 'kwetsbaar object', als omschreven in dat Besluit.

Hoofdstuk 7 ECONOMISCHE UIT- VOERBAARHEID

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien.

Voor het overgrote deel van het plangebied heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die rechtstreeks voortvloeien uit het bestemmingsplan. De geplande uitbreiding van het FOC (fase 2) blijft binnen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige initiatiefnemer en de gemeente Roosendaal.

De tweede fase van FOC wordt door de huidige initiatiefnemer voorbereid evenals een deel van de ruimtelijke procedures. Wat betreft de kosten wordt een en ander geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is om een exploitatieplan in procedure te brengen en vast te stellen.

Hoofdstuk 8 OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp-bestemmingplan toegezonden aan diverse instanties, waaronder rijks- en provinciale, regionale en gemeentelijke instanties.

De reacties worden in een 'nota van inspraak en overleg' van een antwoord voorzien. Deze nota wordt te zijner tijd als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Inspraak

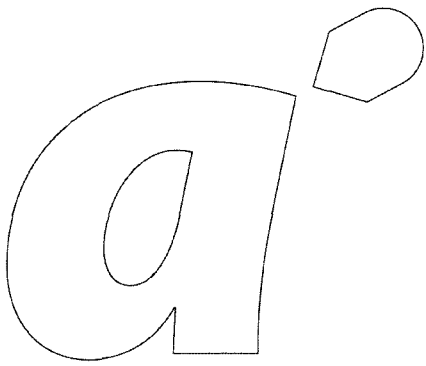
Overeenkomstig het bepaalde in de Gemeentelijke Inspraakverordening wordt de bevolking en in de gemeente belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen betrokken bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Iedereen wordt in staat gesteld om op het plan te reageren.

De reacties worden in een 'nota van inspraak en overleg' van een antwoord voorzien. Deze nota wordt te zijner tijd als losse bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

De volgende bijlagen zijn los bij de toelichting gevoegd:

- Milieuaspecten bestemmingsplan De Stok Fase 2 en 2A (Uitbreiding Rosada Roosendaal), (Regionale Milieudienst West-Brabant, d.d. 10-02-2011)
- Luchtkwaliteitsonderzoek Roosendaal in het kader van de actualisering van bestemmingsplan De Stok update 2011 (KEMA Nederland BV, nr. 59751399-TGS/ECC 08-9235 revisie1, d.d. 03-02-2011).
- Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484.G1/RVI, d.d. 07-02-2011).
- Onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied De Stok fase 2 en 2A te Roosendaal (Regionale Milieudienst West-Brabant, nr. 10100484, d.d. 10-02-2011).



Gemeente / Roosendaal
Ruimtelijke onderbouwing / Factory Outlet Center Rosada, fase 2

Gemeente / Roosendaal
Ruimtelijke onderbouwing / Factory Outlet Center
Rosada, fase 2

Opdrachtgever	Roosendaal ING Real Estate Investment Management BV
Opdrachtnemer	Amer /ruimtelijke ontwikkeling Zonnehof 43 /3811 ND / Amersfoort 033-4621623 / bureau@amer.nl / www.amer.nl
status	concept
projectnummer	19-152
plan-idn	NL.IMRO.[cbs].[BPxxxxxxxxxxxxxxxx]-0001
datum	16 februari 2011

1 Inleiding

Aanleiding

Op 1 november 2006 is op de locatie De Stok de eerste fase van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada geopend. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits met bijbehorende voorzieningen. Bij de ontwikkeling van de eerste fase werd de blik reeds gericht op een mogelijke tweede fase.

Een deel van de huidige huurders en een aantal potentiële huurders wacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen af of de tweede fase van het Factory Outlet Center -met een omvang van 5.000 m² vvo- ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. In 2009 heeft ING Real Estate Investment Management BV (ING REIM) het complete eigendom verworven van Rosada FOC en heeft de procedure voor de tweede fase opgestart.

Doel

Omdat beide geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' en 'Recreatiepark De Stok - fase 1' de realisatie van een Factory Outlet Center op De Stok 2 niet mogelijk maken is voor de eerste fase van het FOC een vrijstellingsprocedure doorlopen als bedoeld in artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In 2004 is al een eerdere versie van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' in procedure gebracht. In de daarop volgende periode zijn om diverse redenen de werkzaamheden aan het plan meerdere malen stil komen te liggen.

De gemeente Roosendaal en de eigenaar hebben nu de intentie om het bestemmingsplan-proces integraal weer op te pakken en te komen tot een actueel, definitief bestemmingsplan, waarin het beheer en de ontwikkeling van het FOC adequaat zijn geregeld.

Een snelle realisatie van de tweede fase is voor het succes van de eerste fase van belang. De tweede fase betreft, kort samengevat, circa 25 extra winkelunits en een parkeergarage (parkeerdekken).

Om op tijd gereed te zijn voor het nieuwe winkelseizoen in 2012 is het van belang in september 2011 te kunnen starten met de bouwwerkzaamheden voor de tweede fase. Omdat het nieuwe bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' nog niet is vastgesteld, is ook de realisatie van de tweede fase alleen mogelijk met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, welke is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing (art. 2.12, lid 1, onder a.3° Wabo).

Aangezien het voorgenomen project - de realisering van fase 2- afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dient een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning te worden doorlopen, conform artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op korte termijn wordt ook een nieuw bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' in procedure gebracht waarin de eerste en de tweede fase van het FOC Rosada planologisch-juridisch worden vastgelegd.

Planstukken

Het ontwerpbesluit, de bouwtekeningen en overige bijbehorende stukken vormen de omgevingsvergunning.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning

voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan, moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Het voorliggende stuk vormt, samen met de toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan, de ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van de tweede fase. Hierna wordt de tweede fase kort beschreven.

2. Gebiedsprofiel

Ligging projectgebied

Het onderhavige projectgebied betreft het terrein van het FOC Rosada ligt ten westen van de stad Roosendaal nabij het knooppunt van de A17 met de A58. Het gebied ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer vanaf de binnenstad van Roosendaal. De locatie wordt via aansluiting 19 Roosendaal-West vanaf de A17 ontsloten.

Bestaande situatie (fase 1)

In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' wordt de bestaande situatie van het terrein van het FOC Rosada beschreven.

Het terrein van het Factory Outlet Center (FOC) Rosada omvat ruim 7 hectare. De eerste fase van het Factory Outlet Center biedt ruimte aan circa 80 winkelunits (variërend van 80 m² tot 700 m² slechts één winkelunit mag maximaal 800 m² zijn) met bijbehorende voorzieningen. Het Factory Outlet Center omvat ruim 12.500 m² verkoopvloeroppervlak aan outlet-units/ winkels, en ruim 3.000 m² aan ondersteunende horeca, speelvoorzieningen en ondersteunende kantoorruimte t.b.v. management.

Op het terrein van het FOC is een drietal parkeervoorzieningen aangelegd met ruim 1.000 parkeerplaatsen. Verder wordt gebruikt gemaakt van een parkeervoorziening op de nabijgelegen locatie "het Brompotje", te weten 200 "dedicated" (aan het FOC gebonden) plaatsen; plus ruim 400 plaatsen voor "piek"-parkeren.

De herinrichting van de Wouwbaan en van de overige verkeersvoorzieningen in de omgeving is eveneens voltooid. De Engebeek heeft zijn nieuwe loop gekregen en de "ecowal/grondwal" is aangelegd.

Geldende bestemmingen

Voor het terrein van het FOC zijn twee bestemmingsplannen van kracht, het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal – Nispen' en bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok – fase 1'. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal-Nispen' hebben de gronden van het FOC voornamelijk de bestemming "BOS / NATUURGEBIED", nader bestemd als "bos". Een ander deel van gronden hebben in het bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok – fase 1' de bestemming 'HORECA'.

Beleidskader

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft voornamelijk betrekking op de realisering van de tweede fase van het FOC, binnen de begrenzing van het "bestaande" FOC. De toelaatbaarheid en de locatiekeuze hoeven in principe niet meer te worden aangetoond.

In de toelichting van het (concept) bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' wordt in hoofdstuk 2 'beleidskader' uitgebreid ingegaan op het geldende beleidskader.

Uit de kaart van de provinciale 'Verordening ruimte - fase 1' blijkt dat het FOC, zowel fase 1 als fase 2, is gelegen in het 'gebied integratie stad - land'. Binnen een dergelijk gebied is een bestemmingsplan voor een 'stedelijke ontwikkeling' -het FOC is een zodanige ontwikkeling-, alleen mogelijk met ontheffing van gedeputeerde staten (artikel 2.1.3 en 2.1.5 Verordening ruimte).

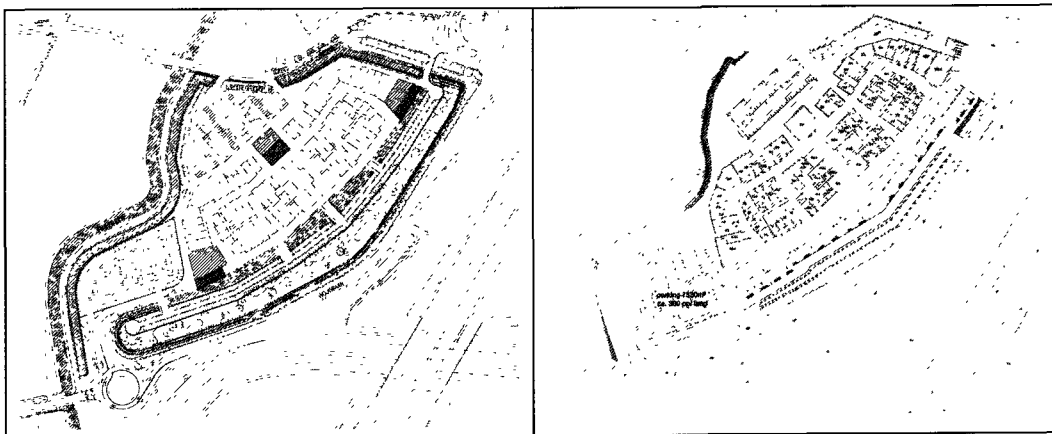
Voor het FOC betreft het in eerste instantie een geplande uitbreiding (fase 2) van een al bestaande stedelijke functie (FOC, fase 1), op het bestaande terrein van et FOC. In het kader van de eerste fase is door de provincie eerder al aangegeven dat de ontwikkeling van het FOC past binnen een stedelijk uitloopgebied en dat er recht wordt gedaan aan de aanduiding 'integratie stad – land'. Aangenomen mag worden dat in het kader van het bestemmingsplan deze ontheffing, die in feite slechts een (beperkte) uitbreiding betreft van een eerder toegestane ontwikkeling, zal worden verleend.

De belangrijkste conclusie voor de realisatie van de tweede fase komt uit de gemeentelijke detailhandelsnota. Hierin wordt de uitbreiding van het FOC (vergroten van het aanbod en de aantrekkingskracht) van belang geacht voor het versterken van de bovenregionale functie. De uitbreidingsplannen dienen volgens de detailhandelsnota dan ook vooral gericht te zijn op het versterken van de (boven-)regionale functie en daarmee ook op het benadrukken van de complementariteit met de binnenstad. De aanwezigheid van FOC Rosada biedt een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument (nog) meer naar de winkel- en andere voorzieningen in de binnenstad te lokken. Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de eerste fase van het FOC is gebeurd. De exploitanten dienen te handelen volgens de overeengekomen, unieke 'outlet-formule'.

3. Projectprofiel

Uitbreiding Factory Outlet Center (fase 2)

In hoofdstuk 5 van de toelichting bij het (concept) bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' worden in paragraaf 5.2 de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven. Daarbij wordt aangesloten op de afspraken die in het verleden tussen de gemeente en de oorspronkelijke ontwikkelaar zijn gemaakt.



FOC Rosada Fase 1

FOC Rosada Fase 2

Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is de uitbreiding met de tweede fase niet meer aan de achterzijde (P3) bedacht maar aan de voorzijde (P1). Door de tweede fase ontstaat een beschutte en prettige winkelomgeving welke gevoed wordt door de nieuwe parkeerga-

rage op P2 en door het bestaande parkeerterrein op P3. Aan de buitenzijde, gericht naar de Wouwbaan, wordt de tweede fase afgeschermd door een groene dijk. Tussen die dijk en de nieuwe bebouwing van fase 2 is ruimte voor het bevoorradings- en ander dienstverkeer. Deze bevoorradingsstraat is vanaf de Wouwbaan bereikbaar door twee gemetselde coupures in de dijk.

Buiten de dijk om loopt een watergang. Op de hoek van de Wouwbaan en de Heirweg wordt een nieuwe grote waterpartij gerealiseerd. Hier presenteert het FOC zich naar de bezoekers. De realisatie van de tweede fase heeft consequenties voor het aantal parkeerplaatsen op het terrein van het FOC. Door realisatie van de tweede fase van het Factory Outlet Center neemt de parkeerbehoefte toe. Tegelijkertijd komt de parkeervoorziening P1, aan de voorzijde van het center, grotendeels te vervallen; deze parkeerplaatsen worden elders op het terrein gecompenseerd.

Op P2 en een gedeelte van P1 wordt voorzien in de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening met drie parkeerdekken. Daardoor worden de vervallen parkeerplaatsen vervangen én wordt voorzien in de voor fase 2 benodigde parkeerplaatsen. In de toelichting wordt aangetoond dat hiermee in voldoende mate wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

In de toelichting wordt verder nog ingegaan op aspecten zoals 'architectuur', 'groen' en 'infrastructuur' van fase 1 en 2.

Factory Outlet Center: fasering en verkoopvloeroppervlakte

Het Factory Outlet Center wordt in twee fasen gerealiseerd:

- de eerste fase van het Factory Outlet Center omvat circa 80 winkel units met een gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte (vvo) van circa 12.500 m²;
- met de tweede fase wordt het Factory Outlet Center met 5.000 m² vvo uitgebreid tot een verkoopvloeroppervlak van 17.500 m². Het Factory Outlet Center gaat dan circa 100 winkelunits omvatten.

Voor beide fasen is een economische impactanalyse uitgevoerd waaruit volgt dat er weliswaar enig economisch effect zal optreden, maar zeer zeker géén sprake zal zijn van duurzame ontwrichting op grond waarvan medewerking aan het initiatief geweigerd zou kunnen worden.

Gemiddeld zal de verkoopvloeroppervlakte per winkelunit 250 m² bedragen, in dat opzicht dat in fase 1 de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² mag bedragen en ten hoogste drie winkelunits tussen 500 en 700 m².

In fase 2 mag de verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste vijftien winkelunits tussen 250 m² en 500 m² bedragen en van ten hoogste vijf winkelunits tussen 500 m² en 700 m².

In het hele Factory Outlet Center (fase 1 en 2) mag er één winkelunit zijn met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m².

Ondersteunende horeca

In de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is maximaal 1.500 m² netto-vloeroppervlak ondersteunende horeca overeengekomen. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan fastfood ("no white linnen"), coffee-corners en dergelijke.

In de eerste fase is circa 700 m² netto-vloeroppervlak gerealiseerd; voor fase twee is dus nog ruimte voor 800 m² aan ondersteunende horeca.

Onderzoeken

In het kader van het nieuwe bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waarbij uitdrukkelijk rekening is gehouden met de tweede fase van het FOC Rosada. De onderzoeken zijn/worden als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Volledigheidshalve wordt hier verwezen naar de conclusies zoals die zijn/worden verwoord in hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan 'De Stok fase 2 en 2A' en de bijbehorende bijlagen.

Economische uitvoerbaarheid

De geplande uitbreiding van het FOC (fase 2) blijft binnen de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de toenmalige initiatiefnemer en de gemeente Rosendaal. De tweede fase van het FOC wordt door de huidige initiatiefnemer voorbereid evenals een deel van de ruimtelijke procedures. Wat betreft de kosten wordt een en ander geregeld in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex artikel 6.18 van het Bor

Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning (die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo) artikel 3.1.1 van het Bro van overeenkomstige toepassing is. Dit wil zeggen dat een overlegverplichting voor deze ruimtelijke onderbouwing geldt en het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding daarbij overleg pleegt.

De ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de gebruikelijk instanties.

De reacties van de betrokken instanties worden in een later stadium verwerkt.

Terinzagelegging

De uitgebreide Wabo procedure (art. 3.10 Wabo) houdt in dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen het ontwerp van dat besluit eerst ter inzage wordt gelegd (art. 3.12 Wabo jo 3:11 Awb) waarbij iedereen gedurende 6 weken zienswijze kan indienen (art. 3.12 lid 5 Wabo).

De eventueel binnengekomen zienswijze(n) worden in een later stadium verwerkt.



Gemeente Roosendaal
Detailhandelsnota
Deel 1: Analyserapportage
Eindrapportage

Rapportnummer: 204X00134.038313_1_4

Datum: 19 december 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: de heer P. Willemse

Projectteam BRO: André Boekesteijn, Evert Jan Kleine

Trefwoorden: Roosendaal, analysedocument, detailhandelsnota

Beknopte inhoud: **Analysedocument (deelrapport 1) ten behoeve van detailhandelsnota gemeente Roosendaal. De analyses zijn vertaald in beleid en uitvoeringsaspecten voor de totale detailhandelsstructuur in de gemeente (deelrapport 2) en in een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad (deelrapport 3)**

BRO
Ruimte om in te leven

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Bijslage 3.

Inhoudsopgave	pagina		
1. INLEIDING	3	4. BELEIDSKADERS	37
2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL	5	4.1 Rijksbeleid	37
2.1 Detailhandel in de gemeente Roosendaal	5	4.2 Provinciaal beleid	38
2.2 De stad Roosendaal	9	4.3 Regionaal beleid	39
2.3 Opbouw detailhandelsstructuur Roosendaal	11	4.4 Gemeente	39
2.3.1 Hoofdwinkelcentrum	14	4.5 Vernieuwen met verstand	41
2.3.2 Wijkwinkelcentra	16	5. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	43
2.3.3 Buurtcentra	17	5.1 Consumentenwaarden	43
2.3.4 Supermarkten	21	5.2 Marktontwikkelingen	44
2.3.5 Bijzondere concentratie	22	5.3 Plannen en initiatieven	45
2.4 Ambulante handel	24	5.3.1 Lokale initiatieven	46
2.5 Regionale positionering	25	5.3.1 Plannen en ontwikkelingen in de regio	51
3. VRAAGSTRUCTUUR DETAILHANDEL	29	5.4 Marktmogelijkheden en toekomstig functioneren	52
3.1 Draagvlak	29	6. STERKTE-ZWAKTE ANALYSE	57
3.2 Bestedingen	30	BIJLAGEN	
3.3 Koopstromen gemeente Roosendaal	30	Indeling winkelgebieden	1
3.4 De consument en Roosendaal	31	Proces	5
3.5 Functioneren en distributieve ruimte	32		

1. INLEIDING

Aanleiding

Het huidige beleid van de gemeente Roosendaal ten aanzien van de detailhandel is in verschillende sectorale nota's beschreven. De gemeente beschikt momenteel niet over één gemeentebrede en integrale detailhandelsnota. Vanuit de behoefte om over een breed afwegingskader voor de detailhandelsontwikkelingen binnen de gemeente te beschikken is aan BRO gevraagd een actuele detailhandelsnota voor de gemeente Roosendaal op te stellen.

Doelstelling en centrale onderzoeksvragen

In de detailhandelsnota staan de volgende drie concrete doelstellingen centraal:

- De detailhandelsnota geeft een antwoord op de vraag wat Roosendaal als stad wil bereiken. Daarbij gaat het ook om visie en keuzen ten aanzien van de wenselijke detailhandelstructuur.
- De nota dient als toetsingskader om initiatieven uit de markt te beoordelen. Daarnaast is het een praktisch plan om gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven.
- Door het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad wordt ingehaakt op één van de twee speerpunten uit het Collegeprogramma van de gemeente Roosendaal, namelijk een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.

Voor de detailhandelsnota zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- Welk detailhandelsaanbod is in de gemeente Roosendaal gewenst en haalbaar, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin, om een zo goed mogelijke invulling te geven aan de beoogde lokale, regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van het aanbod als geheel?
- Wat is in dit kader het perspectief van de afzonderlijke winkelcentra, hoe dienen zij ruimtelijk en functioneel ten opzichte van elkaar gepositioneerd te worden en hoe kan de beoogde ontwikkeling per centrum en van de structuur als geheel het beste bereikt worden?

Drie rapportages

De detailhandelsnota is opgebouwd uit een drietal rapportages:

- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 1 analyserapportage
- Detailhandelsnota Roosendaal: deel 2 visie, beleid en uitvoering
- Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad.

Peildatum aanbodgegevens

Het veldwerk voor de aanbod- en overige analyses heeft plaatsgevonden in mei 2007. Dit betekent dat alle onderliggende basisgegevens zijn gebaseerd op deze momentopname. Waar mogelijk is in de tekst en in de voetnoten een toelichting gegeven op de mutaties die zich vanaf deze periode tot en met het derde kwartaal van 2007 hebben voorgedaan. De cijfers in de tabellen zijn daarop niet meer aangepast.

Procesgang detailhandelsnota basis voor verdere samenwerking

Tijdens de totstandkoming van de detailhandelsnota is intensief overleg geweest met een breed samengestelde commissie met vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het bedrijfsleven¹. Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met marktpartijen c.q. initiatiefnemers en is er een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad. De interactieve beleidsvorming is hiermee volop in gang gezet.

Het is bij de uitvoering van de nota en het actieplan wenselijk om deze samenwerking verder uit te bouwen op alle niveaus in de voorzieningenstructuur.

Leeswijzer

In de voorliggende analyserapportage wordt ingegaan op de aanbodsituatie, de vraagsituatie, het economisch functioneren, plannen en initiatieven, beleidskaders en trends en ontwikkelingen. De rapportage wordt afgesloten met een sterkte- zwakte analyse. De uitkomsten dienen als onderlegger voor de uiteindelijke visie en het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad.

¹ In de bijlage is een overzicht opgenomen met de samenstelling van de commissie.

2. AANBODSTRUCTUUR DETAILHANDEL

2.1 Detailhandel in de gemeente Roosendaal

In de gemeente Roosendaal is in totaal bijna 149.000 m² wvo² detailhandel gevestigd, verdeeld over 581 winkels. Het overgrote gedeelte van het gemeentelijke aanbod is gesitueerd in de kern Roosendaal. In de volgende tabel is per kern het beschikbare aanbod weergegeven.

Tabel 2.1 Winkelaanbod gemeente Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo	aantal	m ² wvo
Roosendaal	107	20.990	424	120.594	531	141.584
Wouw	10	1.258	24	3.932	34	5.190
Heerle	2	362	7	1392	9	1.754
Nispen	3	233	2	121	5	354
Moerstraten	1	50	-	-	1	50
Wouwse Plantage	1	30	-	-	1	30
Totaal	124	22.923	457	126.039	581	148.962

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

² Definitie wvo: De voor het publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en omuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, e.d.).

Aanbod per inwoner in dagelijkse sector blijft iets achter

De dagelijkse artikelensector³ in de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 23.000 m² wvo. Per 1.000 inwoners is er gemiddeld 295 m² wvo aan dagelijkse artikelen beschikbaar. In geheel Nederland is er per persoon circa 326 m² wvo beschikbaar⁴. Het aanbod in de dagelijkse artikelensector in Roosendaal ligt daarmee onder het landelijk gemiddelde.

Relatief ruim aanbod in de niet-dagelijkse sector

In de niet-dagelijkse sector⁵ is er in Roosendaal per 1.000 inwoners gemiddeld 1.627 m² wvo beschikbaar. Vergeleken met het landelijk gemiddelde dat 1.290 m² wvo bedraagt, ligt het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector in Roosendaal boven het gemiddelde.

In tabel 2.2 is het aanbod naar typologie winkelgebied weergegeven. Tevens is hierbij een vergelijking met het aanbod in 1998 gemaakt. Omdat de begrenzing van het centrumgebied in 2007 anders is dan in 1998 zijn de cijfers op het niveau van de winkelgebieden niet één op één vergelijkbaar. Het verschil zit met name in de dagelijkse artikelensector.

³ Dagelijkse artikelensector: Voedings- en genotmiddelen en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in levensmiddelenspeciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

⁴ Bron: Locatus Retailhandboek 2007.

⁵ Niet-dagelijkse artikelensector: Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

Tabel 2.2 Winkelaanbod gemeente Roosendaal naar winkelgebied 2007-1998

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	2007	1998	2007	1998	2007	1998
Binnenstad	8.259	6.364	59.104	53.553	67.363	59.917
Kade Haven	117	292	2.808	1.987	2.925	2.279
Totaal Centrum⁶	8.376	6.656	61.912	55.553	70.288	62.196
Tolberg Centrum	2.009	-	698	-	2.707	-
Dijkcentrum	1.807	-	1.384	-	3.191	-
Lindenburg	1.420	-	620	-	2.040	-
Rembrandtgalerij	1.209	-	564	-	1.773	-
Kroeven Centrum	1.181	-	223	-	1.404	-
Buurt- en wijkcentra	7.626	11.505	3.489	3.035	11.115	14.540
Oostpoort	-	-	21.188	18.965	21.188	18.965
Rosada⁷	-	-	6.832	-	6.832	-
Verspreid aanbod	4.988	2.353	27.173	16.994	32.161	19.347
Wouw	1.258	-	3.932	-	5.190	-
Heerle	362	-	1392	-	1.754	-
Nispen	233	-	121	-	354	-
Totaal Dorpscentra	1.933	1.750	5.445	4.656	7.298	6.406
Totaal gemeente	22.923	22.264	126.039	99.203	148.882	121.454

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

6 Locatus rekent alle voorzieningen binnen de ring rond de binnenstad (Boulevard, Laan van Brabant, H.G. Dirckxstraat, Stationsstraat, Stationsplein en Burgstraat) tot het centrumgebied. Naast de voorzieningen in dit deel van de stad wordt ook het aanbod in de Hoogstraat en de noordzijde van de Van Beethovenstraat (tot Griendweg) gerekend tot het centrumgebied.

7 De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Per oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering een toename van het aanbod met 2.000 m² wvo.

Tabel 2.3 Branchering winkelaanbod gemeente Roosendaal

	Gemeente Roosendaal			
	aantal	wvo	gem. om- vang	gem. omvang per 1.000 inwoners
Levensmiddelen	104	19.946	192	258
Persoonlijke verzorging	20	2.977	149	38
Subtotaal dagelijkse	124	22.923	185	296
<i>Artikelensector</i>				
Warenhuis	3	7.440	2.480	96
Kleding en mode	130	22.353	172	289
Schoenen en lederwaren	26	5.550	213	72
Juwelier en optiek	19	1.452	76	19
Huishoudelijke en luxe	24	4.366	182	56
Antiek en kunst	7	1.543	220	20
Sport en spel	23	6.955	302	90
Hobby	17	2.248	132	29
Media	14	1.941	139	25
Dier en plant	35	8.811	252	114
Bruin- en witgoed	29	4.467	154	58
Fietsen en autoaccessoires	19	2.652	140	34
Doe-het-zelf	15	11.390	759	147
Wonen	55	39.657	721	512
Detailhandel overig	41	5214	127	67
Subtotaal niet-dagelijkse	457	126.039	276	1.627
<i>Artikelensector</i>				
Totaal	581	148.962	256	1.923

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Sinds 1998, groei niet-dagelijks aanbod, vooral perifeer

Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal is in de periode 1988-2007 met circa 20% toegenomen. Deze groei heeft vooral plaatsgevonden in de niet-dagelijkse artikelensector. In 1998 bedroeg het aanbod in deze branche circa 99.200 m² wvo. In de huidige samenstelling is de omvang circa 126.000 m² wvo, een toename van circa 26.800 m² wvo. De toename is vooral toe te schrijven aan de groei van het verspreid gelegen aanbod en de opening van Rosada.

Dagelijkse sector stabiel in omvang sinds 1998

De omvang van het aanbod in de dagelijkse sector is in de periode 1998-2007 nagenoeg gelijk gebleven. In 1998 bedroeg de omvang 22.260 m² wvo. In 2007 is de omvang 22.920 m² wvo. De verschillen tussen de winkelgebieden worden beïnvloed door de definities.

In tabel 2.3 is het detailhandelsaanbod van de gemeente Roosendaal naar branche weergegeven.

Leegstand

Naast het detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal staat een aanzienlijk aantal panden in de gemeente leeg. In totaal zijn er 93 leegstaande panden met een totale omvang van ruim 13.700 m² wvo, waarvan bijna 6.300 m² wvo in het centrum. Ook in het vorig jaar geopende Factory Outlet Center Rosada stonden op de peildatum mei 2007 in totaal ca. 29 panden met een omvang van bijna 5.000 m² wvo leeg.

Wanneer de leegstand wordt afgezet tegen het detailhandelsaanbod blijkt dat ruim 8% van het winkelaanbod in de gemeente Roosendaal leegstaat. Voor een nog zuiverder beeld van de leegstand is het aantal leegstaande panden afgezet tegen het totaal aantal panden in de gemeente (inclusief horeca, dienstverlening etc.). Hieruit blijkt een leegstand van bijna 7% van het totale aanbod aan panden (totaal aantal niet-leegstaande panden in Roosendaal is 1.278).

Tabel 2.4: Leegstand per winkelgebied in Roosendaal

	aantal	m ² wvo
Centrum Roosendaal	51	6.271
Dijkcentrum	3	380
Rosada ^a	29	4.981
Bebouwde kom	5	459
Bedrijfsterrein	1	478
Buiten bebouwde kom	1	855
Centrum Wouw	3	302
Totaal	93	13.726

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Het berekende aandeel leegstand in de Roosendaal ligt iets boven de 'gangbare' leegstand van 5 tot 6%. Hoewel de berekende leegstand groter is dan gemiddeld zijn hier aanwijsbare redenen voor. In de eerste plaats is er sprake van leegstand door de herstructurering van de Nieuwe Markt en de Passage en in de tweede plaats

^a De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Inmiddels is een deel van de leegstand ingevuld, maar het aantal winkels is niet precies bekend.

heeft Rosada in de aanlooperperiode te maken met leegstand. Wanneer de leegstand wordt berekend exclusief de leegstand in Rosada, dan blijkt deze zowel op basis van wvo als aantal panden met beide 5%, overeen te komen met landelijke gemiddelden.

De niet-dagelijkse artikelensector in de gemeente Roosendaal heeft een omvang van ongeveer 126.000 m² wvo. In deze sector zijn alle hoofdbranches vertegenwoordigd. Vooral de modische branches en de woonbranche zijn goed vertegenwoordigd in de gemeente.

Spreiding van het aanbod⁹

Het grootste aandeel van het detailhandelsaanbod is in de stad Roosendaal gesitueerd. Hierbinnen is de binnenstad van Roosendaal het belangrijkste winkelgebied zowel voor het aanbod in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelensector. Op het gebied van de dagelijkse artikelensector hebben de ondersteunende centra ook een belangrijk aandeel (34%). In totaal is circa 24% van het detailhandelsaanbod verspreid gelegen. Dit ligt redelijk gelijk met het landelijk gemiddelde van 27% voor plaatsen met een vergelijkbare omvang¹⁰. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de typering van het centrum vrij ruim is. Met een andere typering zou een deel ook gerekend kunnen worden tot de verspreide bewinkeling.

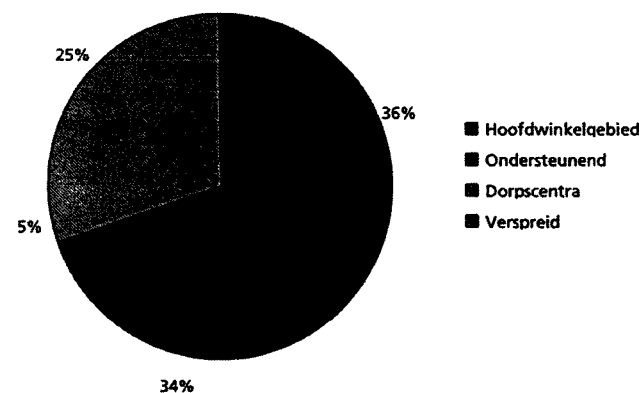
Rosada neemt slechts 5% van de totale omvang in de niet-dagelijkse sector in. De verwachting is dat dit door de toekomstige invulling van de leegstand en de uitbreiding verder zal groeien.

⁹ Definities met de indeling en typering van winkelgebieden zijn in de bijlage opgenomen.

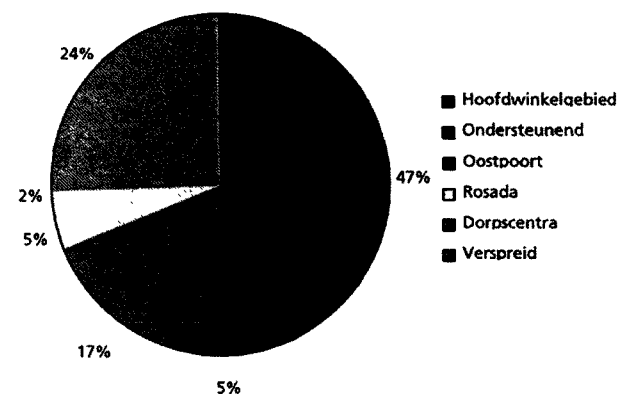
¹⁰ Bron: Locatus Retailhandboek 2007.

Figuur 2.1 Spreiding van het aanbod

Spreiding m² wvo dagelijkse artikelen



Spreiding m² wvo niet- dagelijkse artikelen



2.2 De stad Roosendaal

Het totale detailhandelsaanbod in de stad Roosendaal bestaat uit ca. 141.600 m² wvo, waarvan ca. 21.000 m² wvo in de dagelijkse artikelensector en 120.600 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector.

Winkelaanbod: kwantitatief boven landelijk gemiddelde

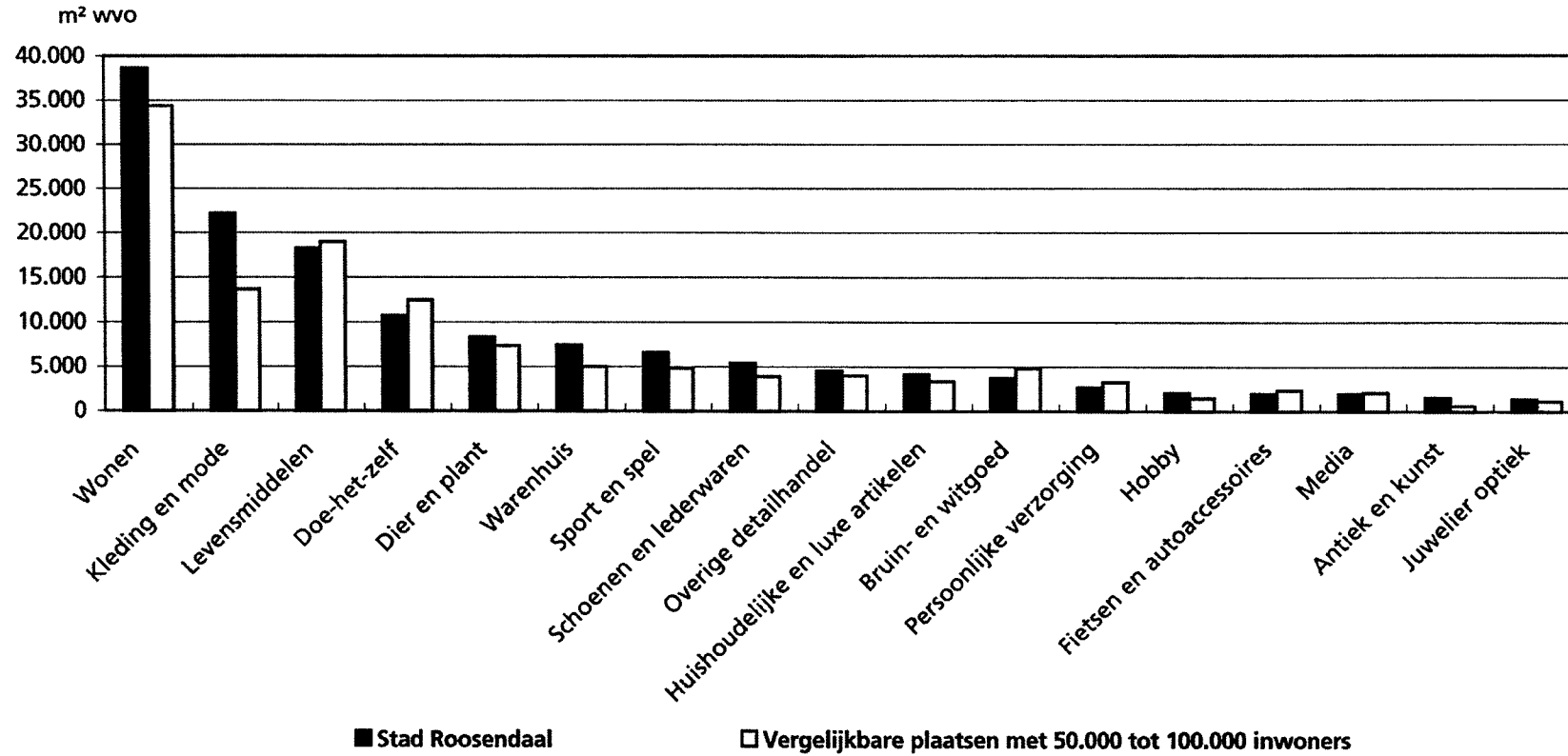
Het totale detailhandelsaanbod van de stad Roosendaal ligt boven het landelijk gemiddelde (zie tabel 2.5). Hoewel het totaal uitkomt boven de landelijke gemiddelden zijn er per sector verschillen. De dagelijkse artikelensector blijft achter op het landelijk gemiddelde en de niet-dagelijkse artikelensector loopt voor op het landelijk gemiddelde. De gemiddelde schaal van de winkels is in zowel de dagelijkse als de niet-dagelijkse artikelensector kleiner dan in vergelijkbare plaatsen.

Tabel 2.5 Branchering winkelaanbod van de stad Roosendaal

	Stad Roosendaal (ca. 67.400 inwoners)			Plaatsen van vergelijkbare omvang		
	aantal	wvo	gem. omvang	aantal	wvo	gem. omvang
Levensmiddelen	90	18.275	203	89	19.337	217
Persoonlijke verzorging	17	2.715	160	24	3.369	143
<i>Subtotaal dagelijkse artikelensector</i>	<i>107</i>	<i>20.990</i>	<i>196</i>	<i>113</i>	<i>22.706</i>	<i>201</i>
Warenhuis	3	7.440	2.480	2	4.986	2.368
Kleding en mode	128	22.155	173	85	14.284	168
Schoenen en lederwaren	24	5.395	225	18	4.043	220
Juwelier en optiek	18	1.402	78	18	1.213	68
Huishoudelijke en luxe	22	4.146	188	16	3.369	208
Antiek en kunst	7	1.543	220	6	539	97
Sport en spel	22	6.645	302	17	5.121	294
Hobby	14	2.038	146	13	1.415	108
Media	14	1.941	139	17	2.089	126
Dier en plant	29	8.345	288	24	7.748	317
Bruin- en witgoed	25	3.708	148	23	4.716	205
Fietsen en autoaccessoires	17	1.968	116	14	2.426	178
Doe-het-zelf	11	10.722	975	13	12.734	967
Wonen	52	38.612	743	51	35.238	692
Detailhandel overig	38	4.534	119	28	4.245	149
<i>Subtotaal niet-dagelijkse artikelensector</i>	<i>424</i>	<i>120.594</i>	<i>284</i>	<i>346</i>	<i>104.232</i>	<i>301</i>
Totaal	531	141.584	267	459	126.938	277

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Branchering totaal aanbod stad Roosendaal ten opzichte van vergelijkbare plaatsen m² winkelvloeroppervlak



Branchering

In de stad Roosendaal zijn de volgende branches (naar omvang) als sterke branches te benoemen:

- Kleding en mode
- Warenhuis
- Schoenen en Lederwaren
- Huishoudelijke & Luxe artikelen
- Wonen
- Antiek & Kunst

Ondervertegenwoordigde branches in de stad Roosendaal zijn:

- Levensmiddelen
- Drogisterij
- Bruin- en witgoed
- Doe-het-zelf

2.3 Opbouw detailhandelsstructuur Roosendaal

Gefragmenteerde, hiërarchische opbouw voorzieningenstructuur

De gemeente Roosendaal heeft een redelijk gefragmenteerde maar wel hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur.¹¹ De verschillende typen centra zijn over de gehele stad gespreid. Aan de top van de hiërarchie staat uiteraard de Roosendaalse binnenstad. Daarnaast is sprake van diverse wijk- en buurtwinkelcentra. Opvallend is dat in de zuidelijke wijken de buurt- en wijkwinkelstructuur met centra als Tolberg, Kortendijk, Lindenburg en Kroeven sterker is ontwikkeld dan in de noordelijke wijken.

In de wijk Westrand is sprake van een klein buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij terwijl in de wijk Kalsdonk momenteel niet echt

gesproken kan worden van een geconcentreerde buurtvoorziening. Wel is sprake van verspreide bewinkeling door de wijk heen.

Veel supermarkten in de schil van de binnenstad

Het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra wordt in Roosendaal duidelijk beïnvloed door de ligging van diverse solitaire en grootschalige supermarkten in de schil van de binnenstad (Super de Boer, Albert Heijn, Dirk van den Broek, Aldi). Daarnaast is in de Roselaar eveneens nog een Albert Heijn supermarkt gevestigd. Alle discountsupermarkten (Aldi 2x en Dirk) maken geen onderdeel uit van een buurt- of wijkcentrum.

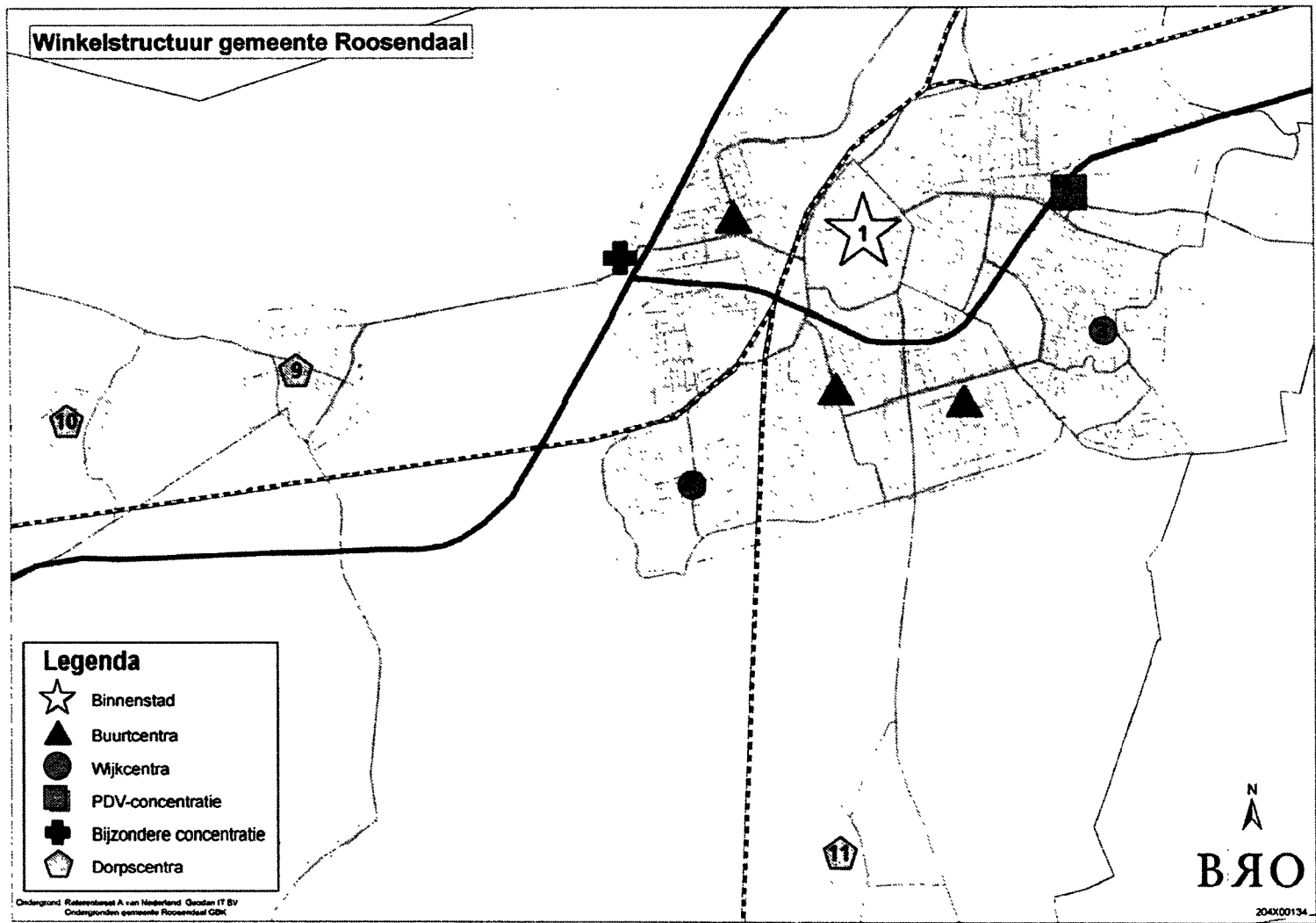
Rosada en Oostpoort als bijzondere concentraties

De gemeente Roosendaal kent een tweetal geconcentreerde bijzondere concentraties. In 2006 is aan de westzijde van Roosendaal het Factory Outlet Center Rosada geopend. Daarnaast bevindt zich aan de oostzijde van de stad nog een verouderde relatief mono-functionele PDV-concentratie Oostpoort genaamd.

Overige en verspreide bewinkeling

De winkelstructuur in de gemeente Roosendaal wordt ook gekenmerkt door meerdere solitaire en minder geprofileerde winkellocaties. De traditionele buurtsteunpunten hebben in de loop der jaren hun functie verloren. Het meest treffende voorbeeld hiervan is het Permekeplein in Roosendaal-West wat ook niet meer dan buurtcentrum in functie is. Het gebied zal dan ook worden getransformeerd.

¹¹ In bijlage 1 is een indeling van winkelgebieden en de daarbij behorende typering opgenomen.



Winkelgebieden in Roosendaal

1	Binnenstad Roosendaal
2	Tolberg centrum
3	Dijkcentrum
4	Kroeven centrum
5	Lindenburg
6	Rembrandtgalerij
7	Rosada
8	Oostplein
9	Wouw
10	Heerle
11	Nispen

Een bijzonder voorzieningengebied is het Kade-Haven gebied. Het betreft een gemengd milieu met diverse functies. Er is nog beperkt detailhandel gevestigd met onder andere een bakker en een slager in de dagelijkse artikelensector. In de niet-dagelijkse artikelensector is er aanbod in onder andere de branches hobby, wonen antiek en kunst. Het aanbod wordt vooral bepaald door een aantal grotere vestigingen van muziekcentrum van Gorp (1.000 m² wvo) en de Beddendiscout (550 m² wvo). Daarnaast is er in dit gebied relatief veel horeca, ambachten en dienstverlening gevestigd.

Op diverse solitaire locaties zijn er nog enkele bijzondere PDV-aanbieders gevestigd zoals bijvoorbeeld de Karwei bouwmarkt (4.000 m² wvo) aan de noordkant van Roosendaal op Borchwerf, Woonstudio Roosendaal met keukens en badkamers (1.265 m² wvo) aan de Bosstraat, Boerenbond aan de Vijfhuizenweg (1.135 m² wvo) en Groenrijk Tuincentrum aan de Rucphensebaan (5.000 m² wvo).

Dorpscentra

De gemeente Roosendaal bestaat naast Roosendaal als hoofdkern ook nog uit een vijftal dorpskernen, namelijk Wouw, Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage. De kern Wouw kent nog een redelijk eigen voorzieningenaanbod. Dit geldt in mindere mate voor Nispen en Heerle. Moerstraten en de Wouwse Plantage kennen nauwelijks nog eigen voorzieningen.

Het overzicht op de volgende pagina geeft een indeling van de in Roosendaal aanwezige winkelcentra naar verschillende categorieën.¹² We onderscheiden hoofdwinkelcentra, wijkwinkelcentra en buurtwinkelcentra. Daarnaast ook bijzondere concentraties, centra voor doelgerichte aankopen c.q. grootschalige concentraties en dorpscentra. De typologie is op hoofdlijnen afkomstig van Bolt en van Locatus¹³.

¹² In bijlage 1 is een indeling van winkelgebieden en de daarbij behorende typering opgenomen.

¹³ Bolt, winkelvoorzieningen op waarde geschat

Tabel 2.6 Winkelgebieden in de gemeente Roosendaal

Type	Winkelcentrum
Hoofdwinkelcentrum	<ul style="list-style-type: none"> Binnenstad Roosendaal
Wijkwinkelcentra	<ul style="list-style-type: none"> Tolberg Centrum Dijkcentrum
Buurtcentra	<ul style="list-style-type: none"> Kroeven Centrum Lindenburg Rembrandtgalerij
Solitaire supermarkten	<ul style="list-style-type: none"> Super de Boer, Van Beethovenlaan* Aldi, Boulevard* Albert Heijn, Van Beethovenlaan Aldi Kalsdonk Agrimarkt Dirk v/d Broek, Laan van Henegouwen
Bijzondere concentratie	<ul style="list-style-type: none"> Rosada
Centra voor doelgerichte aankopen/ grootschalige concentratie	<ul style="list-style-type: none"> Oostpoort
Dorpscentra	<ul style="list-style-type: none"> Wouw Heerle Nispen Moerstraten Wouwse Plantage

* Cijfermatig zijn de Aldi en Super de Boer gerangschikt onder de binnenstad (zie ook par. 2.3.1) maar functioneel ziet BRO deze vestigingen als solitaire supermarkten.

Hieronder volgt kort een beschrijving per winkelgebied.

2.3.1 Hoofdwinkelcentrum

Binnenstad Roosendaal¹⁴

Voor de begrenzing van de binnenstad in Roosendaal zijn meerdere definities in omloop. Locatus hanteert de ring als begrenzing van de binnenstad, maar rekent vervolgens ook nog de Super de Boer Pollemans mee in de berekeningen. Dit geldt dan uiteraard ook voor de combi Aldi en Micro Elektro aan de Boulevard. Cijfermatig heeft BRO de begrenzing van Locatus overgenomen. Dit omwille van de vergelijkbaarheid van cijfers. Functioneel worden de locaties Super de Boer en Aldi door BRO echter niet tot de binnenstad gerekend.

Tabel 2.7 Omvang hoofdwinkelcentrum Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² wvo	Winkels	m ² wvo	Winkels	m ² wvo
Binnenstad	47	8.259	259	59.104	306	67.363

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

* Dit aanbod is exclusief Kade-Haven.

- De omvang van het aanbod in de Roosendaalse Binnenstad ligt boven het landelijk gemiddelde van vergelijkbare steden (naar inwoneraantal). Circa 67.300 m² wvo tegenover circa 41.000 m² wvo in vergelijkbare steden. Ook nu geldt weer de nuancering dat de begrenzing van de binnenstad breed is vastgelegd met veel verspreid aanbod aan de rand.

¹⁴ In het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad is ook een beschrijving en analyse van de functies en kwaliteiten van de binnenstad van Roosendaal opgenomen.

- De keuzemogelijkheden in winkels op het gebied van het recreatieve winkelen zijn in vergelijking met andere grote steden ruim.
- Vooral in de branches warenhuis, mode, schoenen en lederwaren en sport & spel is er ruim aanbod aanwezig.
- Het aanbod in de branche media blijft achter op het landelijk gemiddelde. Opvallend is verder het aanbod in de branche doe-het-zelf. Dit ligt ver boven het landelijk gemiddelde.
- De spreiding van de trekkers in het centrum is zwak. Het Roselaarplein is duidelijk het zwaartepunt op dit vlak met concentratie van de belangrijkste trekkers V&D, C&A en Hema. De Roselaar vormt daarmee een circuit op zichzelf maar de routing is niet geïntegreerd met de rest van de binnenstad. Het kernwinkelgebied is relatief beperkt van omvang en de aanloopgebieden waaiëren daarentegen zeer breed uit.
- Het algemene kwaliteitsbeeld van de binnenstad van Roosendaal is matig. Het heeft een verouderde uitstraling en is weinig onderscheidend, zeker in vergelijking tot concurrerende historische binnensteden.
- Uit het Koopstromenonderzoek West Brabant blijkt dat de consumentenwaardering voor het centrum van Roosendaal onder het gemiddelde ligt¹⁵. Vooral de aspecten bereikbaarheid en sfeer scoren laag.
- In het centrum is een drietal supermarkten gevestigd. Albert Heijn in winkelcentrum de Roselaar (1.725 m² wvo), Aldi (700 m² wvo) aan de Boulevard en ook Super de Boer Pollemans (2.300 m² wvo) aan de Beethovenlaan wordt tot het centrum gerekend. Super de Boer is qua omvang de grootste supermarkt van

Roosendaal. De supermarkt heeft een sterk trekkende functie en functioneert bovenwijks.

- Het cluster van Aldi en Mikro Electro aan de Boulevard scoort qua uitstraling zeer slecht. De bereikbaarheid en het parkeren is goed.
- In het centrum is aan de Laan van België een Praxis bouwmarkt met een omvang van ca. 1.980 m² wvo gevestigd. Deze vestiging zal op de bestaande locatie gaan uitbreiden.

¹⁵ Koopstromenonderzoek West-Brabant 2005.

2.3.2 Wijkwinkelcentra

Tabel 2.8 Omvang wijkwinkelcentra gemeente Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo
Tolberg Centrum	7	2.009	6	698	13	2.707
Dijkcentrum	6	1.807	9	1.384	15	3.191
Totaal	13	3.816	15	2.082	28	5.898

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Tolberg centrum

- Het winkelcentrum Tolberg vervult primair een functie voor de wijk Tolberg. Het draagvlak is met ruim 13.000 inwoners goed en het centrum ligt redelijk centraal in de wijk. Naar omvang bezien zit het winkelcentrum aan de onderkant van de categorie wijkwinkelcentra.
- Het winkelcentrum heeft een redelijk op de buurt afgestemd branchepatroon, waarin de dagelijkse artikelensector domineert en beperkt wordt aangevuld met niet-dagelijks aanbod.
- In de dagelijkse artikelensector zijn de twee supermarkten Plus en Albert Heijn het belangrijkste. De Plus heeft een omvang van 780 m² vvo en Albert Heijn 810 m² vvo. Volgens de huidige maatstaven is deze omvang voor een fullservice supermarkt relatief klein. Qua marktsegmentering liggen deze supermarkten ook dicht bij elkaar. Een discount formule ontbreekt. Het dagelijks aanbod is aangevuld met verschillende versspecialzaken en een DA-drogist. Ook de omvang van de drogisterij (165 m²

vvo) is relatief beperkt¹⁶. Het aanbod in de dagelijkse artikelensector is daarmee wel vrij compleet.

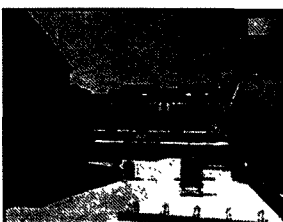
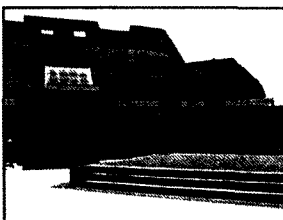
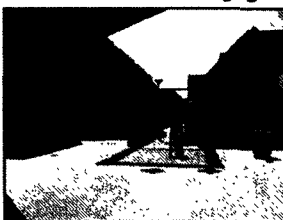
- In de niet-dagelijkse artikelensector is Marskramer de belangrijkste winkel in het centrum (245 m² vvo). Hiernaast zijn er twee modezaken, een kleine boekhandel, een dierenwinkel en een bloemenwinkel aanwezig.
- Daarnaast zijn er ook verschillende aanvullende voorzieningen gevestigd zoals een service punt van TNT, een apotheek, horeca en een kapper. Rondom het centrum is een school, bibliotheek en buurthuis gevestigd.
- Het overdekte centrum is compact en overzichtelijk van opzet.
- De uitstraling van het centrum is matig. Dit komt vooral door de verouderde bebouwing, de luifels, de bestrating en door de overdadige uitstallingen van winkels in het openbaar gebied.
- De parkeergelegenheid bij dit centrum is voldoende en goed gesitueerd. Echter op piekmomenten is de druk hoog.
- Het centrum kent veel overlast van hangjongeren en sociale onveiligheid.



¹⁶ Tegenwoordig heeft een moderne drogisterij een omvang van circa 300-400 m² vvo.

Dijkcentrum

- Winkelcentrum Dijkcentrum is centraal in de wijk Kortendijk gelegen. De wijk telt 11.400 inwoners en heeft daarmee voldoende potentieel voor een wijkcentrum. Daarnaast zal dit centrum ook een belangrijke functie gaan vervullen voor inwoners uit de nieuwbouwwijk Laagveld.
- In het centrum is een redelijk compleet aanbod aanwezig gericht op de wijk Kortendijk.
- Het aanbod in de dagelijkse artikelensector bestaat uit de supermarkten Plus (720 m² vvo) en Edah (720 m² vvo)¹⁷. De omvang van beide supermarkten is beperkt. Ook in dit centrum ontbreekt een discount formule op het vlak van supermarkten. Het dagelijks aanbod is aangevuld met de standaard verspecialzaken zoals een bakker, een groentewinkel en een slijterij. Daarnaast is in het dagelijks segment een DIO-drogist aanwezig. De omvang van deze drogist (140 m² vvo) is ook beperkt.
- Het niet-dagelijkse aanbod is met 9 winkels redelijk compleet. Belangrijke aanbieders zijn Blokker (460 m² vvo) en Zeeman (210 m² vvo). Hiernaast beschikt het



¹⁷ Medio 2007 is de Edah verdwenen en is het duidelijk dat de Plus groter wordt.

centrum over een dierenwinkel, een rijwielenzaak, twee modezaken, een boekhandel, een bloemwinkel en een optiekwinkel.

- Ook qua aanvullende voorzieningen is het aanbod redelijk compleet. Voorzieningen als een apotheek, bibliotheek, horeca, bank, reisbureau zijn aanwezig.
- De algemene uitstraling van het centrum is zeer matig. Dit wordt veroorzaakt door de verouderde bebouwing, de ruimtelijke structuur en de vele uitstallingen van winkels.
- Bij het centrum is voldoende parkeergelegenheid op korte afstand van de winkels. De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het centrum is niet optimaal. Dit heeft te maken met de ruimtelijke structuur en opzet van de wijk.

2.3.3 Buurtcentra

Tabel 2.9 Omvang buurtcentra Roosendaal

	Dagelijks		Niet-dagelijks		Totaal	
	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo	Winkels	m ² vvo
Lindenburg	5	1.420	4	620	9	2.040
Rembrandtgalerij	7	1.209	4	564	11	1.773
Kroeven Centrum	5	1.181	3	223	8	1.404
Totaal	17	3.810	11	1.407	28	5.217

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Lindenburg

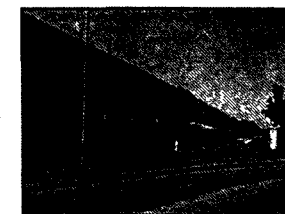
- De wijk Langdonk telt ruim 5.000 inwoners. Centraal in de wijk ligt het overdekte buurtwinkelcentrum Lindenburg. Ondanks het relatief beperkte draagvlak draait het buurtwinkelcentrum in Langdonk goed en heeft het ook een verzorgende functie voor de omliggende wijken (zoals Kortendijk).

- Van het totale aanbod bestaat het grootste deel uit dagelijkse artikelenwinkels (1.420 m² wvo). In het centrum is één supermarkt, C1000 (1.000 m² wvo) gevestigd. Daarmee is de omvang van de supermarkt beperkt. De supermarkt functioneert als belangrijkste trekker van het winkelcentrum. Het aanbod is aangevuld met een bakker, een moderne kwaliteitsslagerij, een drogist en een slijter. De drogist met een omvang van ca. 150 m² wvo is relatief beperkt qua omvang.
- Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een Marskramer (280 m² wvo), een bloemwinkel, een computerwinkel en een kantoorboekhandel.
- Overige voorzieningen in het centrum zijn een kapper, videotheek en horeca voorziening.
- Het branchepatroon van Lindenburg sluit goed aan bij het profiel van een buurtwinkelcentrum.
- Lindenburg is een relatief nieuw centrum en heeft een moderne uitstraling.
- Bij het centrum is ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit wordt ook ervaren als een sterk punt.



Kroeven centrum

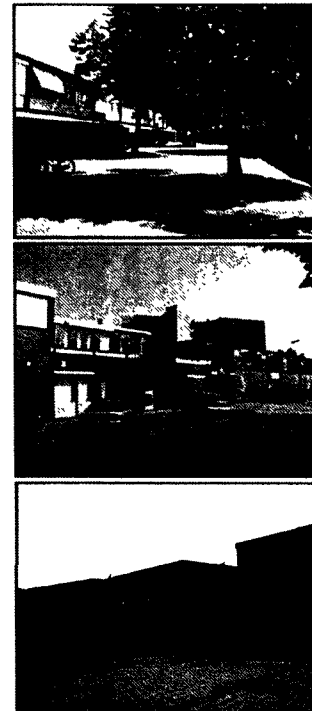
- De wijk Groot-Kroeven telt bijna 11.000 inwoners. Kroeven centrum is een klein centrum dat centraal in de wijk Kroeven is gelegen. Het centrum is te vinden aan de President Kennedylaan en bestaat uit een langgerekt bouwblok. Op korte afstand van het buurtcentrum is ook nog de Agrimarkt (1.150 m² wvo) aan de Streuvelslaan gelegen. Daarmee is zowel binnen de wijk als buiten de wijk (Dirk van den Broek, Lindenburg, Tolberg) sprake van zware onderlinge concurrentie.
- De belangrijkste winkel in het centrum is de Plus-supermarkt, met een omvang van ca. 870 m² wvo. Deze omvang is voor een fullservice supermarkt relatief beperkt.
- In de dagelijkse artikelensector is verder een bakker, een relatief kleine zelfstandige drogist (130 m² wvo), een tabakswinkel en een buitenlandse artikelenwinkel te vinden. Het niet-dagelijks aanbod bestaat uit een rijwielenzaak, een bloemwinkel en een dierenwinkel.
- Het branchepatroon van Kroeven centrum sluit goed aan bij het profiel van een buurtcentrum. De schaal van de winkels in de verschillende branches blijft achter bij landelijke gemiddelde.
- Daarnaast zijn er ook verschillende aanvullende voorzieningen zoals een service punt van TNT in de drogisterij, een apotheek, horeca, stomerij en een kapper.

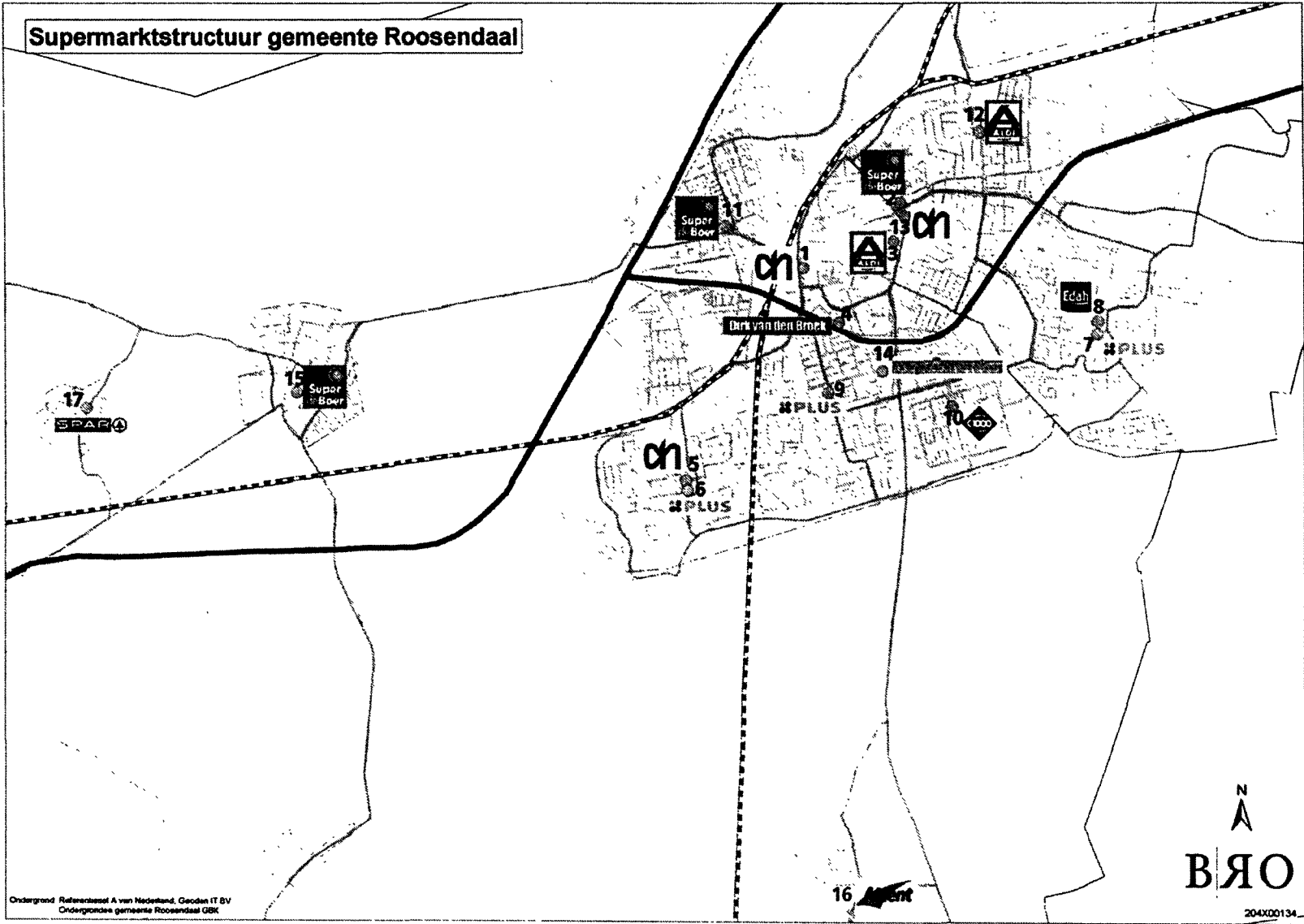


- Het centrum heeft een redelijk moderne uitstraling.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen en de bereikbaarheid is goed. De infrastructuur is recent fors gewijzigd.
- In het centrum is veel overlast van o.a. hangjongeren.

Rembrandtgalerij

- In de wijk Westrand (7.000 inwoners) is op een redelijk goed bereikbare plaats buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij te vinden. Dit centrum heeft een omvang van in totaal bijna 1.800 m² wvo.
- Het grootste deel van de dagelijkse artikelensector wordt ingenomen door de Super de Boer-supermarkt (650 m² wvo). Daarmee is de omvang van de supermarkt beperkt. Hiernaast zijn nog twee drogisterijen, een bakker, slager, slijter en een minisuper in het centrum aanwezig.
- De niet-dagelijkse artikelensector bestaat uit een elektronicawinkel, een bloemwinkel, een hobbywinkel en een cadeauartikelenwinkel.
- In dit winkelcentrum is veel allochtoon ondernemerschap te vinden.
- Rondom het centrum zijn verschillende overige voorzieningen gevestigd zoals zorg- en welzijnsvoorzieningen met onder andere een praktijk voor fysiotherapie en een buurthuis.
- Het centrum heeft een verouderde uitstraling, maar er is geen sprake van verloedering aan de gevelzijde van de winkels. De achterzijde van bebouwing oogt rommelig en gedateerd.
- Aan de westzijde en de noordkant zijn parkeermogelijkheden voor dit centrum gelegen.





2.3.4 Supermarkten

Tabel 2.10 geeft een overzicht van het totale supermarktaanbod in de gemeente Roosendaal. De nummers corresponderen met de supermarktstructuurkaart op de vorige pagina. In Roosendaal is ook een aantal solitaire supermarkten gevestigd. Deze winkels zijn niet in één van de winkelcentra opgenomen.

Circa 68% van het dagelijks aanbod is supermarkt

In totaal is er in de gemeente Roosendaal bijna 15.500 m² wvo supermarktaanbod aanwezig. Dit is goed voor circa 68% van het totale aanbod in de dagelijkse artikelensector. Voor de kern Roosendaal is sprake van ruim 14.000 m² wvo supermarktaanbod, ofwel eveneens 67% van het totale dagelijkse aanbod. Landelijk gezien loopt het marktaandeel van de supermarkten al snel op tot 70-75% van het totale dagelijkse aanbod. Roosendaal blijft hiermee ten opzichte van het landelijk gemiddelde achter.

Tabel 2.10 Supermarkten in de gemeente Roosendaal

	Naam	Winkelgebied	WVO
1	Albert Heijn	Binnenstad, Roselaar	1.722
2	Super de Boer	Binnenstad, Van Beethovenlaan	2.300
3	Aldi-Markt	Binnenstad, Boulevard	700
4	Dirk vd Broek	Rand centrum, Laan Van Henegouwen	820
5	Albert Heijn	Tolberg centrum	812
6	Plus	Tolberg centrum	780
7	Plus	Dijkcentrum	722
8	Edah ¹⁸	Dijkcentrum	719
9	Plus	Kroeven centrum	866
10	C1000	Lindenburg	1.056
11	Super de Boer	Rembrandtgalerij	646
12	Aldi-Markt	Kalsdonk, Philipslaan	551
13	Albert Heijn	Solitair, Van Beethovenlaan	1.345
14	Agri-markt	Solitair, Streuvelslaan	1.150
15	Super de Boer	Wouw	800
16	Attent	Nispen	170
17	Spar ¹⁹	Heerle	330
		Totaal	15.489

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Solitaire supermarkten

- *Albert Heijn, Van Beethovenlaan.* Deze winkel heeft een omvang van bijna 1.350 m² wvo en is gelegen aan de rand van het centrum van Roosendaal. Aan de overzijde van de weg is Super de Boer Pollemans gelegen, welke door Locatus wel tot het cen-

¹⁸ Medio 2007 is de Edah-supermarkt gesloten en is sprake van tijdelijke leegstand

¹⁹ Deze Spar is inmiddels medio 2007 gesloten

trum wordt gerekend. De uitstraling van deze Albert Heijn supermarkt is redelijk. De externe presentatie is niet optimaal. Positief zijn de parkeervoorzieningen op eigen terrein.

- *Dirk van den Broek, Laan Van Henegouwen.* Deze winkel is solitair gevestigd op een locatie ten zuiden van het centrum langs de A58 en heeft een omvang van 820 m² wvo. De uitstraling van de winkel is matig en de parkeergelegenheid en bereikbaarheid laten eveneens te wensen over. De supermarkt heeft wel een trekkende functie.
- *Aldi, Philipsplein.* In de wijk Kalsdonk is centraal in de wijk een Aldi-supermarkt te vinden. Deze winkel heeft een omvang van 550 m² wvo.
- *Agrimarkt, Streuvelslaan.* Aan de oostelijke rand van de wijk Kroeven is in een oude boerderij Agrimarkt gevestigd. Deze winkel heeft een omvang van 1.150 m² wvo en er zijn voldoende parkeerplaatsen bij de winkel aanwezig.

Ten aanzien van de solitaire supermarkten kan worden opgemerkt dat ze allemaal bovenwijks functioneren.

2.3.5 Bijzondere concentratie

Factory outlet center Rosada

Langs de A58 is direct bij afrit Roosendaal West het Factory Outlet Center Rosada gelegen. Dit derde FOC in Nederland is in 2006 geopend en is met name gericht op mode en luxe artikelen. Het centrum is in totaal bijna 12.000 m² wvo groot. Medio 2007 is een relatief groot deel van het centrum nog niet ingevuld. In totaal is bijna 7.000 m² wvo van het centrum ingevuld met detailhandel en staat

er nog ca. 5.000 m² wvo leeg. Deze leegstand heeft sterk te maken met het nog maar korte bestaan van het centrum. Verwacht wordt dat met de zondagsopenstelling de leegstand zal worden ingevuld. Bij andere FOC's (Roermond) was te zien dat de leegstand bij aanvang werd ingevuld na de zondagsopening en de uitbreiding met de 2^e fase.

Tabel 2.11 Branchering Rosada²⁰

	Winkels	m ² wvo
Leegstand	29	4.981
Kleding en Mode	27	5.748
Schoenen en Lederwaren	5	692
Juwelier en optiek	2	146
Huishoudelijke en Luxe artikelen	1	148
Sport en Spel	1	98
Totaal	65	11.813

Bron: Locatus 2007, bewerking BRO, peildatum 24 mei 2007

Rosada trekt veel klanten uit een groot verzorgingsgebied (tot meer dan 1 uur reistijd vanaf Roosendaal). Volgens de eerste inschattingen komt circa 20% van de bezoekers uit België. Een deel van de bezoekers legt ook een combinatiebezoek af met de Roosendaalse binnenstad.

²⁰ Het aanbod van Rosada is gebaseerd op de situatie van de peildatum. Eind oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering 2.000 m² wvo toevoeging.

2.3.6 Centra voor doelgerichte aankopen (PDV)

Oostpoort als PDV-locatie

Het winkelcentrum Oostpoort is te typeren als een perifere detailhandelslocatie, met een totale omvang van ca. 21.200 m² wvo.

Oostpoort is gelegen aan de oostzijde van de stad Roosendaal direct langs de A58. Via de afrit van deze snelweg is de locatie goed bereikbaar voor bezoekers van binnen en buiten Roosendaal. Hoewel de bereikbaarheid van de locatie goed is, is er in mindere mate sprake van een goede zichtbaarheid. Op uitzondering van enkele winkels die net buiten het cluster zijn gesitueerd aan de Van Beethovenlaan en de Dijkrand, is het winkelaanbod vanaf de weg niet goed zichtbaar.

Monofunctioneel en verouderd

Het detailhandelsaanbod op Oostpoort is monofunctioneel. Er zijn twee branches aanwezig, de branche wonen en de doe-het-zelf branche. In de branche wonen zijn in totaal 13 vestigingen met een totale omvang van ruim 18.800 m² wvo. Het aanbod bestaat uit een aantal landelijk opererende formules zoals Roobol Wonen, Beter Bed, Leen Bakker, Kwantum, Carpet Right, Lamp Idee en Brugman Keukens. Daarnaast is er een sterke lokale aanbieder gevestigd, Jacobs Woonservice. Deze woninginrichtingzaak heeft een omvang van ruim 6.000 m² wvo en heeft een breed aanbod.²¹

²¹ Uit diverse berichten blijkt dat Jacobs Woonservice in 2008 de deuren zal gaan sluiten.



In de doe-het-zelf branche is één vestiging aanwezig. Het betreft een Gamma Bouwmarkt met een omvang van 2.340 m² wvo.

De uitstraling van dit PDV-cluster is zeer matig. De bebouwing is gedateerd en er is weinig functionele samenhang. Enerzijds een cluster met onder andere een vestiging van Kwantum, Beter Bed, Leenbakker en Brugman. De vestiging van de Gamma bouwmarkt ligt hier net buiten, evenals Carpetright, Roobol en Jacobs Wonen.

2.3.7 Dorpscentra

Wouw

- In totaal is er in Wouw ca. 5.240 m² wvo aan detailhandel aanwezig. Het grootste deel van het aanbod, ca. 3.360 m² wvo, is gevestigd in het centrum.
- Hoewel de kern van het centrum wordt gevormd door de centrale Markt is in de verschillende aangrenzende straten detailhandel gevestigd. Het centrumaanbod is verspreid gelegen rond de Markt in de Bergsestraat, Kloosterstraat, Omgang, Plantagebaan, Roosendaalsestraat en het Pastoor Woltersplein.

- Aan de Kloosterstraat is enigszins ingezet op concentratie van voorzieningen rond de supermarkt van Super de Boer (circa 800 m² wvo) met daarbij een slager en een DIO-drogisterij (150 m² wvo). Het overige diverse aanbod ligt verspreid over het centrum.
- De uitstraling van het centrum van Wouw is als goed te kwalificeren. De belangrijkste reden hiervoor is de Markt, met een zeer eigen uitstraling door de historische bebouwing.

Nispen

- In het kerkdorp Nispen is slechts in beperkte mate detailhandel aanwezig (354 m² wvo).
- Nabij de kerk zijn een bakker, slager, schoenenwinkel en een bloemwinkel gesitueerd. Aan de rand van het dorp is een Attent supermarkt te vinden met een oppervlak van 170 m² wvo.

Heerle

- In Heerle is in totaal ca. 1.750 m² wvo detailhandel aanwezig.
- Het grootste deel van het aanbod in Heerle (ca. 1.000 m² wvo) is te vinden in het centrum van de plaats.
- De Spar-supermarkt neemt met 330 m² wvo de belangrijkste positie in het centrum in. Medio 2007 is deze supermarkt gesloten. Hiernaast zijn er een slager, elektronicazaak, stoffenzaak en een deur en kozijnwinkel aanwezig.

2.4 Ambulante handel

Drie warenmarkten

Binnen de gemeente Roosendaal worden wekelijks drie warenmarkten gehouden. Hiervan worden er twee in de kern Roosendaal gehouden en een in de kern Wouw. In Roosendaal vindt de markt plaats op maandag en op zaterdag. In Wouw wordt op woensdag de markt gehouden.

De grootste markt vindt in de normale situatie plaats op de maandagen op de Nieuwe Markt in Roosendaal. Omdat de Nieuwe Markt op dit moment grondig wordt aangepakt is de markt verplaatst naar een alternatieve locatie op de 'oude' Markt. Hoewel de alternatieve locatie niet optimaal is, blijkt uit de consultatieronde dat de maandagmarkt redelijk functioneert. Er wordt verwacht dat de terugkomst van de markt op de Nieuwe Markt positieve effecten zal hebben op het functioneren van de markt. Dit vooral omdat er een betere opstelling mogelijk is en de markt zich beter kan profileren.

Op de maandagmarkt staan op een gehele dag ongeveer 220 kramen van 70 kooplieden opgesteld. De best vertegenwoordigde branches zijn kleding, stoffen, ondergoed/ sokken en aardappelen/ groenten/ fruit²².

De zaterdagmarkt in de kern Roosendaal is met 15 kramen aanzienlijk kleiner. Deze markt is echter alleen een versmarkt. Het

²² Bron: Detailhandelsnota Gemeente Roosendaal Deelrapport Ambulante Handel (Seinpost 2006)

grootste deel van het aanbod bestaat uit AGF (60%), aangevuld met noten, brood, vis, poelierswaren, kaas, loempia's en bloemen.

De markt van Wouw is een kleine markt met ca. 10 kramen. Het aanbod op deze markt wordt bepaald door verswaren, sokken en hobbymaterialen.

Herkomst bezoekers warenmarkt

De markt op maandag in de kern Roosendaal heeft een belangrijke functie voor de inwoners in Roosendaal. 70% van de bezoekers komt uit Roosendaal. Ook voor de omliggende kernen van de gemeente en uit Rucphen worden consumenten getrokken. De markt op maandag wordt ook door Belgische bezoekers bezocht (4% van de bezoekers is afkomstig uit België). Ook in de consultatieronde is naar voren gekomen dat de maandagmarkt veel bezoekers trekt uit de regio en België.

De zaterdagmarkt in de kern Roosendaal is nog veel meer op de lokale bezoeker gericht dan de maandagmarkt. Op zaterdag is namelijk 79% van de bezoekers afkomstig uit de kern Roosendaal. Daarnaast komen de bezoekers uit de omliggende kernen van de gemeente Roosendaal en de regio. Op deze dag worden nagenoeg geen bezoekers uit België aangetrokken.

De markt in Wouw trekt vooral consumenten uit de kern Wouw en omliggende kernen. Daarnaast is circa 2% van de bezoekers uit België afkomstig. In de kern Wouw is de markt een belangrijke aanvulling op het dagelijks aanbod.

2.5 Regionale positionering

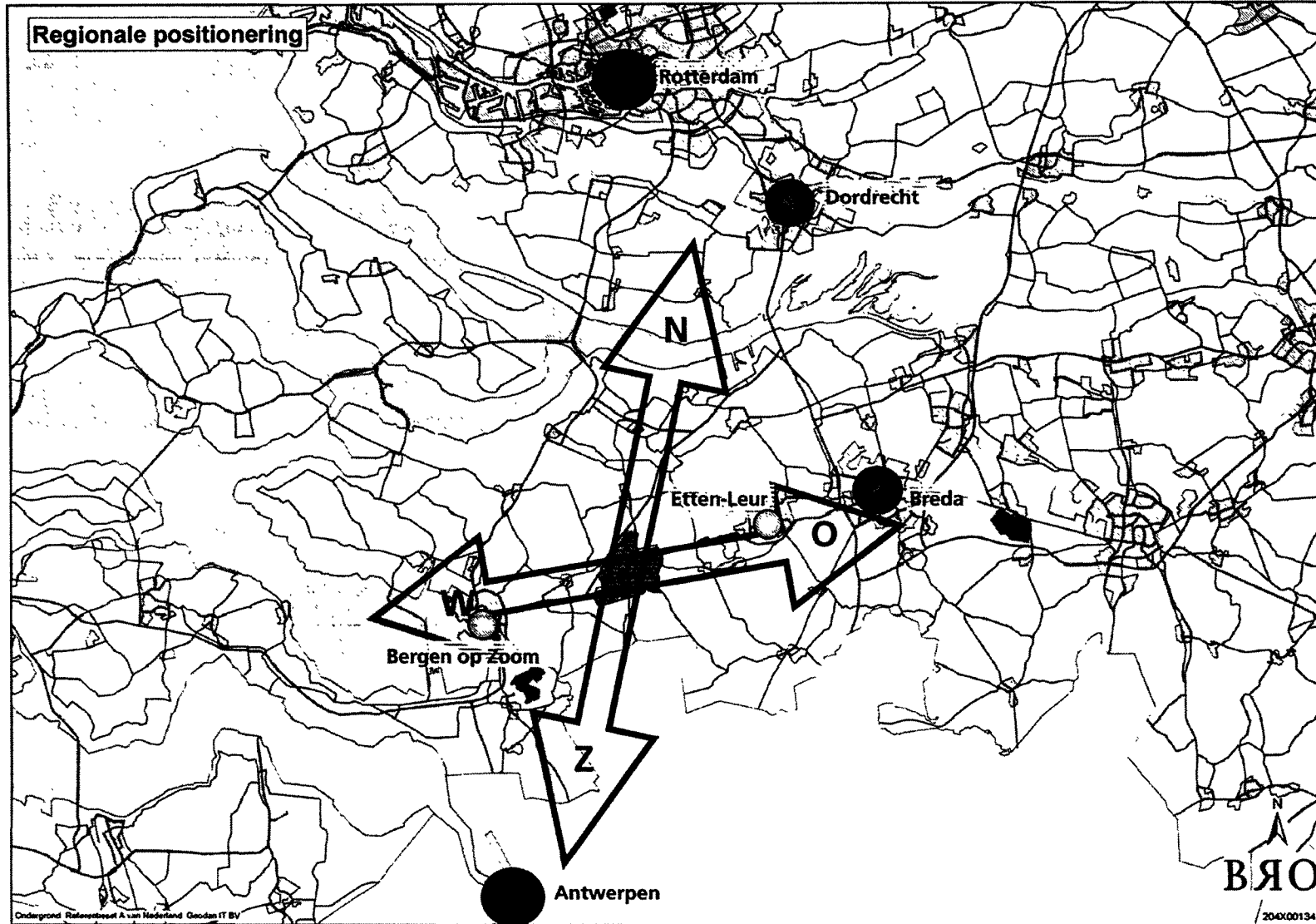
De gemeente Roosendaal is centraal gelegen in de dynamische regio West-Brabant. Binnen een reistijd van ongeveer 30 minuten zijn in totaal ongeveer 650.000 consumenten woonachtig. Binnen een tijdsbestek van 45 minuten zijn zelfs in totaal ruim 2,6 miljoen consumenten woonachtig.²³ Hieruit blijkt dat er in het marktgebied van Roosendaal een behoorlijk consumentenpotentieel aanwezig is.

De positie van Roosendaal is grofweg gelegen in twee invloedssferen, namelijk de invloedssfeer in oost-westrichting en in noord-zuidrichting. Regionaal is met name de oost-westrichting van grote invloed voor Roosendaal. Bovenregionaal kan echter ook de noord-zuidrichting een belangrijke rol spelen. Zeker door de komst van Rosada liggen hier nog kansen

Invloedssfeer in oost-westrichting van Breda tot Bergen op Zoom

De ontwikkelingen in West Brabant hebben de afgelopen jaren niet stilgestaan. In de oost-westrichting van Roosendaal hebben de gemeenten Bergen op Zoom, Etten-Leur en Breda qua detailhandel in de afgelopen jaren sterk aan de weg getimmerd. De hoofdcentra van Etten-Leur en Bergen op Zoom zijn zeer recent grootschalig onder handen genomen, waardoor de kwaliteiten van de hoofdcentra in deze plaatsen sterk zijn toegenomen. Roosendaal heeft daarmee twee zeer geduchte concurrenten als burens. De kwaliteits-slag in deze plaatsen heeft veel goeds gedaan. Zo won De Parade in

²³ Cijfers zijn afkomstig uit onderzoek van Rosada Factory Outlet in Roosendaal. www.rosada.biz



het centrum van Bergen op Zoom de NRW jaarprijs in 2007 en het centrumplan Etten-Leur in 2006. Zeer recent (september 2007) is Bergen op Zoom door het Platform Detailhandel uitgeroepen tot Beste Binnenstad (voor plaatsen tot 70.000 inwoners). In Breda is met name de woonboulevard (met Ikea) de afgelopen jaren sterk gegroeid. Door de recente ontwikkelingen is de (boven)regionale detailhandelsfunctie van met name de binnenstad van Roosendaal onder druk komen te staan.

Invloedsfeer in noord-zuidrichting van Rotterdam tot Antwerpen

In de noord-zuidrichting is Roosendaal centraal gesitueerd tussen de stedelijke gebieden van Rotterdam en Antwerpen. Deze twee sterke steden zijn beiden te bereiken in een tijdsbestek van ruim een half uur. Enerzijds zullen deze steden een sterke aantrekkingskracht uitoefenen op de consument van Roosendaal en de directe regio, anderzijds bieden deze stedelijke gebieden en hun omgeving ook juist een interessant bezoekerspotentieel voor Roosendaal. Hier liggen kansen. Met name Rosada zal zich sterk richten op de bezoekers uit deze richting (zeker uit België). Indien Roosendaal erin kan slagen om de combinatiebezoeken tussen Rosada en met name de binnenstad en/of andere winkellocaties te stimuleren, is de kans zeker aanwezig dat ook uit de noord-zuidrichting meer toevloeiing gaat ontstaan. De opgave ligt er dan wel om met name in de binnenstad uniciteit en sfeer te bieden. De binnenstad van Roermond kan hiervoor ook als goed voorbeeld dienen. In Roermond is, mede door de nabijheid uiteraard, sprake van een positieve wisselwerking tussen de bezoekers van het Designer Outlet Centrum en de binnenstad.

Voor de perifere en grootschalige detailhandel is de concurrentie in zowel de noord-zuid als oost-west richting zeer groot. Het zal niet eenvoudig zijn om hierin een sterke (boven-)regionale positie te verwerven. Dit ligt anders als het gaat om de bovenlokale verzorgingsfunctie.

De ligging van Roosendaal brengt ook kansen met zich mee. De gemeente is goed te bereiken en zowel in oost-west als noord-zuidrichting is een groot bestedingspotentieel aanwezig. Deze potentiële consumenten zijn van belang voor eventuele ontwikkelingen in de gemeente. Een voorbeeld hiervan is de bijzondere locatie FOC Rosada. Dit centrum trekt enerzijds regionaal consumenten naar Roosendaal, maar ook in de noord-zuid invloedsfeer worden consumenten aangetrokken. Vooral de Belgische consument weet het centrum te vinden.

3. VRAAGSTRUCTUUR DETAILHANDEL

3.1 Draagvlak

Bevolking gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal telt op dit moment circa 77.460 inwoners. Tabel 3.1 geeft een overzicht van het aantal inwoners per kern. Voor de kern Roosendaal zijn de inwoners ook per wijk uitgesplitst.

Tabel 3.1 Inwonertal gemeente Roosendaal, naar kern (stand per 1 januari 2007)

Roosendaal kern	67.377
<i>Centrum</i>	5.623
<i>Oost</i>	5.998
<i>Noord</i>	7.390
<i>West</i>	7.222
<i>Groot-Kroeven</i>	10.930
<i>Langdonk</i>	5.050
<i>Kortendijk</i>	11.401
<i>Tolberg</i>	13.122
<i>Industriegebieden</i>	641
Wouw	4.843
Heerle	1.864
Nispen	1.502
Moerstraten	666
Wouwse Plantage	1.206
Totaal gemeente Roosendaal	77.458

Bron: gemeente Roosendaal, 2007

De wijken Groot-Kroeven (10.930 inwoners), Kortendijk (11.401 inwoners) en Tolberg (13.122 inwoners) zijn qua inwonertal de grootste wijken van de kern Roosendaal. Ten aanzien van de overige kleine kernen van de gemeente heeft Wouw het hoogste inwoneraantal (ca. 4.800 inwoners). De overige kleine kernen tellen minder dan 2.000 inwoners.

Tot 2015 beperkte groei van de bevolking

Tot 2015 zal de bevolking in de gemeente groeien tot ruim 78.000 inwoners²⁴. Een verwachte toename van circa 600 inwoners. De gemeente beschikt niet over prognoses per wijk.

De belangrijkste groei van de bevolking is deels gerelateerd aan de te verwachten nieuwbouw van woningen. De belangrijkste locaties voor uitbreiding van de woningvoorraad tot 2015 zijn het gebied Spoorhaven en Laagveld aan de oostkant van Roosendaal. In Spoorhaven zullen tot 2015 circa 1.100 woningen worden gebouwd. Het exacte aantal staat echter nog niet vast. In de wijk Laagveld (gelegen aan de oostkant van Roosendaal) zullen maximaal 350 woningen worden gerealiseerd. In de overige kernen van de gemeente Roosendaal zal slechts beperkt uitbreiding van de woningvoorraad plaatsvinden.

Omdat de nieuwbouw vooral zal plaatsvinden in de stad Roosendaal wordt de verwachte bevolkingstoename toegerekend aan deze kern. De bevolking van de kern Roosendaal zal daarmee tot 2015 naar verwachting groeien tot 68.000 inwoners.

²⁴ Bron: Primos 2006, bewerkt gemeente Roosendaal.

3.2 Bestedingen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de inwoners van Roosendaal ligt met circa € 12.200,- per hoofd van de bevolking per jaar ongeveer 1% onder het landelijk gemiddelde²⁵. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Gezien de geringe afwijking van het landelijk gemiddelde hoeft geen correctie te worden toegepast. De detailhandelsbestedingen per hoofd van de bevolking bedragen € 2.150,- voor de dagelijkse artikelensector en € 2.425,- per hoofd van de bevolking voor de niet-dagelijkse artikelensector²⁶.

3.3 Koopstromen gemeente Roosendaal

In 2005 is een koopstromenonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van de regio West-Brabant²⁷. Voor de gemeente Roosendaal is tevens een verdiepingsslag gemaakt waarin de kooporiëntatie per kern in de gemeente inzichtelijk is gemaakt²⁸.

²⁵ Bron; CBS, Regionale Inkomensverdeling 2003. Dit zijn de meest recente gegevens. Het landelijk gemiddelde bedraagt € 12.300,-.

²⁶ Bron: Voorlopige cijfers van BRO voor 2007, gegevens HBD.

²⁷ Koopstromenonderzoek West-Brabant, december 2005.

²⁸ Koopstromenonderzoek West-Brabant, Plusvariant Gemeente Roosendaal, april 2006.

Tabel 3.2. Koopkrachtbinding dagelijkse en niet-dagelijkse artikelen per kern²⁹

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Roosendaal	94 %	85 %
Wouw	65 %	19 %
Heerle	25 %	-
Nispen	46 %	19 %

Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, plusvariant Gemeente Roosendaal

Voor de inwoners van de kernen Roosendaal, Wouw, Nispen en Wouwse Plantage is Roosendaal-centrum de belangrijkste aankoopplaats. Inwoners van de kernen Heerle en Moerstraten besteden een groter aandeel van hun koopkracht in de niet-dagelijkse artikelensector in Bergen op Zoom.

Uit het regionale koopstromenonderzoek komt naar voren dat de oriëntatie van de inwoners uit West-Brabant op Roosendaal beperkt is tot de ten oosten van de gemeente gelegen woonplaatsen, zoals de gemeenten Halderberge en Rucphen. Uit het koopstromenonderzoek West-Brabant blijkt verder dat circa 40% van de omzet in de niet-dagelijkse artikelensector afkomstig is van buiten de stad Roosendaal.

In deze koopstromen is echter geen rekening gehouden met koopstromen van buiten de regio West-Brabant (zowel Nederland als België). Ook de opening van Rosada is niet in deze gegevens verwerkt evenals de centrumontwikkeling van Bergen op Zoom en Etten-Leur.

²⁹ Vanwege onvoldoende representativiteit zijn de bindingscijfers voor Moerstraten en Wouwse Plantage niet in de tabel opgenomen.

Concurrentieanalyse

Vanuit de kern Roosendaal blijkt een groot deel van het consumentenpotentieel aan de eigen kern gebonden te worden. Toch blijkt ongeveer 6% van het consumentenpotentieel in de dagelijkse en 15% in de niet-dagelijkse artikelensector af te vloeien naar andere plaatsen. Van de dagelijkse sector vloeit het grootste deel, 4% van het totale potentieel, af naar Bergen op Zoom. In de niet-dagelijkse sector vloeit eveneens het grootste deel af naar Bergen op Zoom (4%), gevolgd door Breda (3%) en ca. 8% naar overige plaatsen.

Het aanbod in Roosendaal trekt ook consumenten van buiten de eigen plaats aan. Van de koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse artikelensector zijn de zijn de consumenten voornamelijk afkomstig uit de omliggende dorpen Wouw, Nispen, Heerle, Wouwse Plantage en Moerstraten. Ook worden consumenten aangetrokken uit plaatsen als Rucphen, Moerdijk, Steenbergen en Halderberge. In de niet-dagelijkse artikelensector is een groot deel van de toevloeiing ook afkomstig uit deze plaatsen. Met name FOC Rosada trekt ook consumenten uit een veel grotere regio.

Koopkrachtbinding Roosendaal in periode 1998-2005 afgenomen

Wanneer de bindingspercentages van 2005 worden vergeleken met de uitkomsten van het koopstromenonderzoek uit 1998, is zowel de binding in de dagelijkse als in de niet-dagelijkse artikelen sector afgenomen. In 1998 bedroeg de koopkrachtbinding voor de kern Roosendaal in de dagelijkse artikelensector 98%. In de niet-dagelijkse sector bedroeg de koopkrachtbinding 88%³⁰. Een afname van respectievelijk 4% en 3%.

³⁰ Bron: BRO Distributieplanologisch onderzoek en monitor binnenstad 1998.

3.4 De consument en Roosendaal

Matige waarderungen in relatie tot de regio

De kwalitatieve beoordeling van het winkelaanbod in de gemeente Roosendaal komt naar voren in het Koopstromenonderzoek West-Brabant van 2005. Hierin is aan de consumenten gevraagd een rapport cijfer te geven over een aantal aspecten van de plaats waar men voor het laats de niet-dagelijkse artikelen heeft gekocht. In het volgende overzicht zijn de rapportcijfers voor de verschillende aspecten weergegeven voor de plaatsen Roosendaal, Bergen op Zoom en Etten-Leur.

Tabel 3.3. Beoordeling kwalitatieve aspecten winkelaanbod

	Roosendaal	Bergen op Zoom*	Etten-Leur
Bereikbaarheid	7,1	7,1	7,7
Variatie in het winkelaanbod	7,2	6,8	7,8
Prijsniveau van het winkelaanbod	6,8	6,7	7,0
Sfeer	6,9	7,1	7,5
Veiligheid	7,0	7,0	7,4
Parkeertarieven	5,7	5,1	6,8
Parkeergelegenheid	6,3	5,6	7,3
Horeca-aanbod	7,2	7,3	7,1

Bron: Koopstromenonderzoek West-Brabant, plusvariant Gemeente Roosendaal

* De becijfering van de verschillende aspecten van Bergen op Zoom is gedaan voordat de Parade was afgerond.

In vergelijking met de gemiddelde cijfers van deze aspecten in West-Brabant, blijkt voor Roosendaal dat alle aspecten, met uitzondering van het horeca-aanbod, significant lager scoren dan het gemiddelde. Het horeca-aanbod scoort met een 7,2 gemiddeld. In vergelijking met twee belangrijke concurrenten blijkt dat Roosendaal redelijk gelijk scoort met Bergen op Zoom (op het moment dat het centrum van Bergen op Zoom nog niet klaar was). Etten-Leur scoort op bijna alle vlakken beter dan Roosendaal.

3.5 Functioneren en distributieve ruimte

Toelichting

Door de confrontatie van vraag en aanbod kan het huidige functioneren van de detailhandel in de stad Roosendaal worden benaderd. Omwille van de optimale vergelijkbaarheid is ervoor gekozen om de binding en toevloeiing op het niveau van de stad Roosendaal te bepalen. Uit de benadering volgt de vloerproductiviteit of de gemiddelde omzet per m² wvo, de gangbare indicator voor economisch functioneren van de detailhandel.

Uitgangspunten

Bij deze confrontatie wordt uitgegaan van eerder gestelde uitgangspunten. De uitgangspunten worden hier kort weergegeven:

- Het inwonertal van de stad Roosendaal is 67.400.
- In het Koopstromenonderzoek West-Brabant komt naar voren dat de binding in de dagelijkse artikelensector 94% is en in de niet-dagelijkse artikelensector 85%. Op basis van de het koopstromenonderzoek, individuele gesprekken en andere onder-

zoeken van BRO is de koopkrachttoevloeiing gesteld op 10% in de dagelijkse artikelensector en ca. 45% tot 50% in de niet-dagelijkse artikelensector. Bij dit laatste cijfer is met name rekening gehouden met de effecten van de opening van Rosada.

- De bestedingen per hoofd van de bevolking bedragen in de dagelijkse artikelensector € 2.150,- en in de niet-dagelijkse artikelensector € 2.425,- (HBD, 2007³¹).

In de volgende tabel is het economisch functioneren benaderd.

Tabel 3.4 Economisch functioneren stad Roosendaal

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen
Inwoners	67.400	67.400
Bestedingen per hoofd	€ 2.150,-	€ 2.425,-
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 144,9	€ 163,4
Koopkrachtbinding (%)	94%	85%
Totaal gebonden bestedingen (in mln.)	€ 136,2	€ 138,9
Koopkrachttoevloeiing (in % best.)	10%	45% – 50%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 15,2	€ 113,6 – 138,9
Totale besteding (in mln.)	€ 151,4	€ 252,5 – € 277,9
Omvang wvo totaal (m ²)	20.990	120.594
Omzet per m ² wvo	€ 7.210,-	€ 2.100,- tot € 2.300,-

Goed functioneren dagelijkse artikelensector

Met een gemiddelde omzet van ca. € 7.200 per m² wvo in de dagelijkse artikelensector functioneert deze sector in Roosendaal ge-

³¹ Voorlopige cijfers van BRO voor 2007, gegevens HBD.

middeld gezien goed. Uit de consultaties is wel duidelijk naar voren gekomen dat er grote onderlinge verschillen zijn tussen de diverse concentraties en supermarkten, maar het gemiddelde is goed. Ter vergelijking: de detailhandel in de dagelijkse artikelensector realiseert landelijk gezien gemiddeld een score van € 6.450,- per m² wvo.

Matig tot redelijk functioneren niet-dagelijkse artikelensector

De gemiddelde omzet per m² wvo in de niet-dagelijkse artikelensector bedraagt naar schatting van BRO circa € 2.100,- tot € 2.300,- en komt daarmee redelijk overeen met de landelijke gemiddelden. Indien specifiek wordt gekeken naar de brancheopbouw in Roosendaal, met zeker na de komst van Rosada een zwaar modisch aanbod, lijkt deze score eerder aan de lage kant. Ook in de consultaties is naar voren gekomen dat de niet-dagelijkse artikelensector de nodig knelpunten ondervindt in Roosendaal. Ook nu geldt dat per winkelgebied en per branche grote verschillen kunnen optreden.

Functioneren naar winkelgebied

Aan de hand van gemeentelijke koopstroomgegevens is het functioneren van de Roosendaalse detailhandel benaderd. Naast het functioneren op gemeenteniveau is het eveneens van belang om een beeld te hebben ten aanzien van het functioneren op het niveau van de afzonderlijke winkelconcentraties. Omdat koopstromen op wijkniveau ontbreken, kan het economisch functioneren niet op een zelfde manier kwantitatief benaderd worden. Op basis van gegevens uit de aanbod- en vraaganalyse, inventarisatie en eigen oriëntatie en gegevens verkregen in de consultatieronde wordt hier per winkelgebied het functioneren inzichtelijk gemaakt.

Er is gekozen voor een stoplichtmodel, waarin van verschillende aspecten van de centra de kwaliteit wordt aangegeven. De scores zijn uiteraard indicatief.

Tabel 3.5: Functioneren van de winkelconcentraties

	Ruimtelijk	Functioneel	Commercieel		Uitstraling
			Dagelijks	Niet-dagelijks	
Binnenstad	●	●	●	●	●
Tolberg Centrum	●	●	●	●	●
Dijkcentrum	●	●	●	●	●
Lindenburg	●	●	●	●	●
Rembrandtgalerij	●	●	●	●	●
Kroeven	●	●	●	●	●
Oostpoort	●	●	○	●	●
Rosada	●	●	○	●	●
Wouw	●	●	●	●	●
Heerle	●	●	●	●	●
Nispen	●	●	●	●	●

● = goed ● = redelijk ● = matig ○ = Niet van toepassing

Commercieel functioneren in de meeste centra nog redelijk op orde

In de benadering van het functioneren van de aanwezige centra valt het volgende op. De binnenstad scoort naar verwachting redelijk tot goed ten aanzien van het commerciële functioneren, maar ruimtelijke, functionele en uitstralingsaspecten blijven sterk achter bij wat verwacht mag worden. Met betrekking tot de wijk- en buurtcentra loopt het functioneren nog uiteen. Centra waar ingeschat wordt dat het aanbod verhoudingsgewijs commercieel redelijk tot goed functioneert zijn Tolberg-centrum, Lindenburg en

Wouw. Naar verwachting functioneert de Rembrandtgalerij redelijk en zijn het de centra Dijkcentrum, Kroeven, Heerle en Nispen die in de huidige situatie niet goed functioneren. Bij buurtcentrum de Kroeven en bij de kernen Heerle en Nispen is ook sprake van een klein en kwetsbaar verzorgingsgebied.

De bijzondere concentraties Rosada en Oostpoort kennen hun eigen problemen. Daar waar bij Rosada de uitstraling en de ruimtelijke situatie prima verzorgd is, zitten de knelpunten vooral in het functionele. De vele leegstand is hier de duidelijkste component van. Ervaringen bij andere FOC's leren echter dat dit probleem zich in de tijd zal oplossen. Bij Oostpoort zit het functioneel nog redelijk in elkaar (los van wensen tot uitbreiding en verplaatsing) maar is vooral de uitstraling en ruimtelijke situatie sterk verouderd.

Vooraf matige scores op de ruimtelijke aspecten en uitstraling

Vooraf in de ruimtelijke aspecten en uitstraling hebben de meeste centra in Roosendaal nog een slag te maken. Enkele voorbeelden zijn:

- Binnenstad: geen goede ruimtelijke structuur, waardoor de routing beperkt is en de overzichtelijkheid ontbreekt. De uitstraling is niet goed door matige uitstraling van de bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.
- Tolberg Centrum: Hoewel het centrum centraal in de wijk ligt en er voldoende parkeergelegenheid is, is de ruimtelijke situatie in het centrum niet optimaal. De trekkers zijn goed gesitueerd, maar in het algemeen is de ruimtelijke inrichting en uitstraling verouderd.

- Dijkcentrum: de ruimtelijke situatie is matig door de structuur van de wijk enerzijds en de interne situatie anderzijds. De bereikbaarheid is niet optimaal. In het centrum is door de vormgeving van de bebouwing onvoldoende sprake van een goed zichtbaar en overzichtelijk centrum.
- Kroeven: Dit centrum is ook aan te duiden als centrum waar de ruimtelijke aspecten en uitstraling niet goed is. De langgerekt-heid en dominantie van de supermarkt draagt hier aan bij.

Functioneren dagelijkse sector t.o.v. gemiddelde

In het volgende overzicht is voor de dagelijkse artikelensector de gemiddelde omzet per m² wvo globaal gespecificeerd voor de afzonderlijke winkelconcentraties. Deze uitkomsten zijn tot stand gekomen aan de hand van consultatie van lokale partijen, bestaande gegevens en inschattingen van BRO. Geconcludeerd kan worden dat met name de dagelijkse sector in Lindenburg, Tolberg, en Wouw bovengemiddeld scoort. Het aanbod in Dijkcentrum, Kroeven en Nispen scoren ondergemiddeld. Dit bevestigt de eerder geschetste situatie.

Tabel 3.6: Inschatting economisch functioneren dagelijkse sector per winkelgebied

	Onder gemiddeld	€ 6.500 – € 7.500	Boven gemiddeld
Binnenstad		X	
Tolberg Centrum			X
Dijkcentrum	X		
Lindenburg			X
Rembrandtgalerij		X	
Kroeven	X		
Wouw			X
Heerle	X		
Nispen	X		
Gemeente Roosendaal		X	

Uitbreidingsmogelijkheden

Het gemiddeld goed functioneren in de dagelijkse artikelensector is voor een belangrijk deel ook te verklaren door de beperkte schaal-grootte van de diverse supermarkten waardoor druk op de m² ontstaat. Dit beeld wordt ook bevestigd door de vele initiatieven om te komen tot uitbreiding en opschaling van het supermarktaanbod. Op basis van de confrontatie van vraag- en aanbodgegevens kan per sector het volgende gesteld worden voor de uitbreidingsmogelijkheden:

- In de dagelijkse artikelensector bedraagt, onder de huidige aannames een maximale distributieve ruimte van ca. 2.500 m² wvo. Hierbij is wel gerekend met de landelijk gemiddelde omzet van € 6.450,- per m² wvo in de dagelijkse artikelensector. Dit betekent dat de schaalvergroting en uitbreiding ook benut zal worden voor het verder omlaag brengen van de huidige gemiddelde omzet per m² wvo (zijnde circa € 7.200,-). Verderop

zal worden aangegeven dat er ook kansen zijn om het ambitieniveau in deze sector nog iets verder op te schroeven. De huidige planvolumes in de diverse projecten spelen daar ook al op in.

- In de niet-dagelijkse artikelensector is, onder de huidige aannames nauwelijks distributieve ruimte te berekenen om tot uitbreiding van het aanbod over te gaan. De ruimte zal gecreëerd dienen te worden door het ambitieniveau zowel voor de lokale als de regionale verzorging op te waarderen. Dit lijkt ook een reële opgave gezien het terrein dat Roosendaal de afgelopen jaren heeft moeten prijsgeven aan andere regionale winkelconcentraties. Juist in de niet-dagelijkse artikelensector kunnen de te hanteren gemiddelde vloerproductiviteiten sterk afhankelijk zijn van de invulling en de locatie van het aanbod. In bijvoorbeeld kleinschalige speciaalzaken ligt de omzet per m² wvo aanzienlijk hoger dan in bijvoorbeeld grootschalige woonzaken en bouwmarkten. Het is goed om dit verschil continu te nuanceren.

In het volgende hoofdstuk zal blijken dat de (huidige en toekomstige) distributieve ruimte zeer snel wordt ingevuld door de lopende plannen en initiatieven in de Roosendaalse winkelstructuur.

4. BELEIDSKADERS

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De hoofdlijn van de nota is decentralisatie. De verantwoordelijkheden voor een nadere invulling van het ruimtelijk beleid worden bij de provincies en gemeenten neergelegd.

De nota bevat echter nog steeds ook enkele inhoudelijke uitgangspunten van het rijksbeleid, mede op basis van de diverse ingediende moties. Zo wordt voor detailhandel bijvoorbeeld gesteld dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Ook is in de nota aangegeven dat gemeenten de mogelijkheid moeten krijgen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen. Ook het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft bij de begripsbepaling voor detailhandel op perifere locaties een rol gekregen

Ruimte voor brancheverbreiding

Tot nu toe stond het ruimtelijk beleid een beperkt aantal branches toe op perifere locaties. Vanuit de markt wordt de druk echter

steeds groter om ook andere branches, zoals bruin- en witgoed en sport en spel op perifere locaties toe te staan. De Nota Ruimte biedt gemeenten meer mogelijkheden om het ruimtelijk beleid op dit vlak naar eigen inzicht in te vullen.

Opheffen branchebeperking is geen vrijbrief

Het opheffen van de branchebeperking in het rijksbeleid is, mede door aanvullende eisen, moties en de mogelijke detailleringvrijheden voor gemeenten, geen vrijbrief voor de detailhandel om zich nu overal te kunnen vestigen. Uitgangspunt van het rijksbeleid blijft het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Eén van de doelstellingen van het nieuwe integrale locatiebeleid is bovendien het versterken van de leefbaarheid, waarbij gestreefd wordt naar kwaliteit en variatie in vestigingsplaatsen voor alle stedelijke activiteiten, met aandacht voor functiemenging en kwaliteit van de leefomgeving.

Afgewogen branchering blijft noodzakelijk

Om deze kwaliteit te bereiken is het zaak iedere vestigingsplaats op de juiste wijze in functionele zin te profileren en daartoe ook de mogelijkheden te bieden. Hiervoor kan het nodig zijn bewust schaarste te creëren om ontwikkelingen op relatief moeilijke locaties te stimuleren. Een goede afweging van de branchering naar concentratiegebied is daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Richtlijnen van het Interprovinciaal Overleg

In het traject van de Nota Ruimte is afgesproken dat de provincies in het IPO gezamenlijk richtlijnen opstellen met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel. In februari 2006 heeft het IPO hierop gereageerd met algemene richtlijnen met betrekking tot branchebeperkingen. Het IPO kiest in haar hoofdbeleidslijn voor de volgende uitgangspunten:

- Het ondersteunen en beschermen van de bestaande detailhandelsstructuur.
- Weidewinkels worden in alle provincies expliciet verboden.
- Voor andere relevante grootschalige ontwikkelingen, zoals leisure, wordt eveneens beleid vastgelegd.
- Binnen de regels, wordt vrijheid geboden voor maatwerk per provincie³².

4.2 Provinciaal beleid

Beleidsbrief Bedrijventerreinen en Streekplan

De provincie Noord-Brabant heeft in 2004 een Beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen vastgesteld. Deze brief geeft aanwijzingen voor vertaling van het Streekplan 2002, de bijbehorende partiële herziening 2004 en de uitwerkingsplannen in ruimtelijke plannen.

³² In de praktijk blijkt dan ook dat verschillende provincies er anders mee omgaan, uiteenlopend van restrictief tot liberaal.

Het provinciaal detailhandelsbeleid is gericht op het versterken van de bestaande verzorgingsstructuren. Drie belangrijke subdoelen worden onderscheiden:

- Ondersteunen van de economische en culturele motorfunctie van stedelijke regio's en centra.
- Behoud van de kwaliteit van de leefomgeving vooral in kleine kernen. Aanwezigheid van detailhandel en overige voorzieningen is daarbij een belangrijk aspect.
- Aard en omvang van de detailhandelsvestigingen wordt afgestemd op de aard, omvang en functie van de kern om zo de detailhandelsstructuur te behouden.

Ontwikkelingen die bovenstaande belangen bedreigen dienen te worden tegengegaan. Detailhandelsvoorzieningen zijn als regel geconcentreerd in binnenstedelijke en buurtgebonden winkelconcentratiegebieden. Alleen voor detailhandel die qua aard van de branche, omvang van de goederen of verkeersaantrekkende werking afwijkt, geldt dat deze zich vaak niet binnenstedelijk of buurtgebonden kan vestigen.

Genoemd worden de traditionele PDV-branches. Dergelijke detailhandel dient zich, bij voorkeur geconcentreerd, te vestigen aansluitend aan bestaande of nieuw te ontwikkelen winkelconcentratiegebieden of op een specifiek daartoe door het gemeentebestuur aangewezen gebied, goed ontsloten en gelegen binnen of aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.

Onder voorwaarden brancheverbreiding

De eerste partiële herziening van het Streekplan 2002 uit december 2004 biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden voor de vestiging van grootschalige detailhandel in andere dan de PDV-branches buiten binnenstedelijke of buurtgebonden winkelcentra.

Dit geldt alleen voor de stedelijke regio's en mits uit onderzoek blijkt dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor binnensteden en/of buurt-/wijkgebonden winkelcentra. Ook moet er in deze gevallen een regionaal afgestemde ruimtelijke onderbouwing zijn en gaat de voorkeur uit naar locaties bij binnensteden, in of aansluitend aan het stedelijke gebied of op multimodaal ontsloten knooppunten. De provincie Noord-Brabant neemt hiermee een duidelijk standpunt in ten aanzien van de bestaande structuur en de noodzaak voor een goede regionale afstemming.

4.3 Regionaal beleid

Het SES West-Brabant voert samen met de Kamer van Koophandel West-Brabant het project 'Retail in beeld' uit. Doel hiervan is enerzijds om een beter beeld te krijgen van de detailhandel en anderzijds van het detailhandelsbeleid. Er wordt naar gestreefd om op termijn te komen tot een regionale inkadering van de detailhandel in West-Brabant. Eind 2007 moment is het SES bezig om de wens van de gemeenten inzake het regionale beleid af te tasten. Een regionaal beleid is daarmee in voorbereiding en dus nog niet definitief.

4.4 Gemeente

Beleidsstukken bieden handvaten voor structuurvisie

Voorliggende detailhandelsstructuurvisie vormt na vaststelling het afwegingskader voor de komende jaren voor het detailhandelsbeleid in de gemeente Roosendaal. Aanknopingspunten voor deze visie volgen uit een groot aantal studies en beleidsdocumenten zowel op het vlak van de binnenstad, op wijk- en buurtniveau als bijvoorbeeld de perifere en grootschalige detailhandel in Roosendaal en diverse studies, masterplannen, e.d. voor individuele winkelconcentraties (zoals Oostpoort, Kade Haven, e.d.). In deze paragraaf worden enkele belangrijke beleidsuitgangspunten van de gemeente Roosendaal benoemd.

Economisch Actieplan 2005 – 2009, Detailhandelsbeleid

In het Economisch Actieplan 2005 – 2009 is ook het detailhandelsbeleid verwoord. De volgende doelstellingen komen hierin aan de orde:

- Het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur om het huidige voorzieningspakket lokaal en regionaal meer toekomst te bieden.
- Gestreefd wordt naar concentratie van non-food in de binnenstad en de spreiding van food over de wijk- en buurtcentra. Deze concentratie moet leiden tot een compacte(re) kernwinkelstructuur van de binnenstad en een sterke afbakening van het verzorgingsgebied.
- Buiten de binnenstad mag zich geen non-food vestigen die concurreert met de binnenstad.

- De woonboulevard in Roosendaal dient te moderniseren tot een volwaardig woonthema-centrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches zoals tuincentra, witgoed, kamperen, caravans, motoren, automotive, auto- en fietsaccessoires.

Het detailhandelsbeleid is toegespitst op drie subdoelstellingen:

- Het behoud van de binnenstad als (regionaal) winkelhart;
- Verbetering van de distributieve verzorgingsstructuur;
- Monitoren van de distributieve structuur.

Collegeprogramma 2006 – 2010

In het collegeprogramma is een tweetal speerpunten benoemd en verder uitgewerkt. Deze zijn:

- een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad;
- investeren in kansen voor iedereen

Aangegeven wordt dat Roosendaal zijn regionale centrumfunctie verder moet uitbouwen. Hiervoor moet een inhaalslag gemaakt worden op het gebied van verscheidenheid in winkels, functies, voorzieningen en branches

Kleine kernen

In de deelrapportage 'Kleine Kernen' (2005) van de Detailhandelsnota komt naar voren dat door het geringe draagvlak en de positie ten opzichte van omringende plaatsen met name de positie van de niet-dagelijkse sector in de kleine kernen uiterst onzeker is. Hiermee ligt uitbreiding niet in de lijn der verwachting. In de dagelijkse sector liggen er in een aantal opzichten betere kansen. De aanwe-

zigheid van een supermarkt is daarbij van groot belang om verder te kunnen bouwen.

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om het aanbod van detailhandelsvoorzieningen in de dagelijkse sector zoveel mogelijk te behouden. Het gaat hierbij met name om de kernen waar ook daadwerkelijk economische potentie verwacht kan worden. Van de kleine kernen kan het ambitieniveau van Wouw daarom hoger gelegd worden.

Er wordt niet naar gestreefd om de groei beleidsmatig te stimuleren in de kleine kernen. Wel moet er gestreefd worden de randvoorwaarden voor een gezond vestigingsklimaat te optimaliseren.

Supermarkten

In de beleidsnota 'Supermarkten Roosendaal' van maart 2004 wordt gesteld dat er in Roosendaal ruimte is voor in totaal ca. 1.800 m² wvo uitbreiding in de dagelijkse sector. Aangegeven wordt dat er voor toevoegingen van extra supermarkten geen ruimte is. Er is ingezet op de bestaande supermarkten, die voor een optimaal voorzieningenniveau zouden moeten uitbreiden. Hiernaast wordt aangegeven dat in het licht van trends in de detailhandel de ontwikkeling van een supermarkt van meer dan 1.500 m² wvo mogelijk is. Het moet dan wel gaan om een verplaatsing, of schaalvergroting van een bestaande supermarkt.

4.5 Vernieuwen met verstand

Het beleid van de verschillende overheden is van grote invloed op de detailhandelssector. Vanwege het belang van het beleid worden ook belangenorganisaties als MKB Brabant, Het Hoofdbedrijfschap Detailhandel en de Brabantse Kamers van Koophandel met beleidsontwikkelingen geconfronteerd. In een gezamenlijke notitie zijn de volgende uitgangspunten voor het te voeren beleid ten aanzien van detailhandel geformuleerd³³.

- Concentratie van winkelvoorzieningen.
- Kwaliteit belangrijker dan kwantiteit.
- Ruimte voor innovaties.
- Respect voor de bestaande lokale en regionale detailhandelsstructuur.
- Geen oneerlijke concurrentie.
- Voortzetting en verscherpte handhaving van het PDV-beleid.

Bovenstaande uitgangspunten vormt ook de input van deze organisaties bij de advisering op het gebied van de detailhandelsstructuurvisie.

Aanbevelingen

Op basis van de uitgangspunten komen de genoemde organisaties onder meer tot de volgende aanbevelingen:

- Grootschalige uitbreiding van bestaande winkels binnen een bestaand winkelcentrum wordt toegestaan. Voor uitbreiding

buiten de bestaande winkelcentra wordt gevraagd om maatwerk

- Grootschalige uitbreiding van een bestaand winkelcentrum met voldoende draagvlak in het verzorgingsgebied wordt toegestaan. Voor winkelcentra met onvoldoende draagvlak wordt de uitbreiding afgewezen.
- Vestiging van nieuwe winkels en verplaatsing van bestaande winkels buiten de bestaande winkelstructuur wordt toegestaan voor zover het gaat om winkels vallend binnen het PDV-regime. Overige winkels worden afgewezen, tenzij de vestiging is gebaseerd op een heldere visie op de lokale en regionale detailhandelsstructuur.
- Oprichting van nieuwe winkelcentra buiten de bestaande winkelstructuur wordt toegestaan voor zover het centrum valt binnen het PDV-regime. De vestiging van een (mega-)supermarkt buiten de bestaande winkelstructuur wordt afgewezen tenzij hiervoor een goede onderbouwing kan worden geleverd. Het laatste geldt ook voor de oprichting van overige winkelcentra buiten het PDV-regime.
- Opheffen van branchebeperkingen op PDV-locaties wordt afgewezen.

³³ Bron: Brabantse Kamers van Koophandel, MKB Brabant en Hoofdbedrijfschap Detailhandel: Vernieuwen met Verstand, april 2007.

5. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De consument heeft als algemeen kenmerk dat ze zeer veranderlijk is. De eisen en het gedrag van de consument anno 2007 zijn anders dan vijf, tien of twintig jaar geleden. Ook naar de toekomst toe zal de consument er anders uitzien dan vandaag. De detailhandel anticipeert op de consument, om niet achter te blijven op de vraag. De belangrijkste trends en ontwikkelingen zijn hierna weergegeven. Enerzijds wordt ingegaan op trends ten aanzien van consumentenwaarden en anderzijds op marktontwikkelingen.

5.1 Consumentenwaarden

- De vragen en eisen van de consument zijn continu aan verandering onderhevig. Het koopgedrag wordt bepaald door het profiel van de consument. Flexibiliteit in verschijningsvorm (ruimtelijk) en assortiment (functioneel) is daarom essentieel om de consument bij te houden.
- De mobiliteit van consumenten bij het bezoek van aankoopplaatsen is steeds groter geworden. De consument is daardoor meer kritisch voor aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting en uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm geworden. Doordat het referentiekader groter is geworden door de toegenomen mobiliteit zal de consument sneller kiezen voor een ander centrum. De concurrentie tussen winkelconcentraties neemt hierdoor toe.

Concentraties en vestigingen die achterblijven in kwaliteit en verwachtingsbeeld van de consument zullen steeds meer verstooken blijven van consumentenbezoek. Op regionaal niveau is profilering (met name van de grotere concentraties) ten opzichte van elkaar een mogelijkheid om hierop in te spelen. Gebeurt dit niet dan wordt het aantal verliezers aan de aanbodkant groter.

- Hoewel de mobiliteit is toegenomen, doet de consument de meeste bestedingen nog steeds dichtbij huis. Vooral in de dagelijkse artikelensector kan deze conclusie worden gedaan. Voor de dagelijkse artikelensector betekent dit dat aanbod (mits het voldoet aan het verwachtingsbeeld) in de buurt en wijk zeker perspectief heeft. In relatie tot de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw (meer ouderen) is dit op buurt- en wijkniveau een kans voor de integratie van commerciële en niet-commerciële verzorgingselementen.
- In de laatste jaren zijn verschuivingen in koopgedrag zichtbaar door verruimde winkelopstelling. Naast de koopavonden zien wij tegenwoordig steeds meer de openstelling van winkels op zondag. Op alle niveaus in de verzorgingshiërarchie dient hierop ingespeeld te worden. Wie niet meedoet in deze 'trend' gaat marktaandeel verliezen. In een aantal gevallen sluiten supermarkten welke matig functioneren in de avonden, weer eerder de deuren.
- Winkelen wordt voor de consument steeds meer een vorm van vrijetijdsbesteding. Winkelen doet de consument vooral in de grotere winkelgebieden (o.a. binnensteden of hoofdwinkelgebieden). Winkelen is een vorm van vermaak. Het gaat daarbij niet alleen meer om de winkels zelf, maar om de totale sfeer in

een gebied en de mix van functies: winkels, horeca, cultuur en ontspanning. Doordat de keuzemogelijkheden tussen steden en andere voorzieningen zijn toegenomen is er steeds meer concurrentie ontstaan.

- Jongeren (scholieren, thuiswonenden) worden steeds koopkrachtiger. Hun vaste lasten zijn laag, terwijl zij wel relatief veel verdienen (bijbaantjes). Hierdoor worden zij een steeds belangrijkere doelgroep, met name voor kleding en modebranches. Winkelketens spelen hierop in door het ontwikkelen van specifieke formules.
- Het verwachtingspatroon ten aanzien van winkelgebieden wordt beïnvloed door het bezoekdoel van de consument. Komt men voor dagelijkse boodschappen dan worden andere eisen gesteld aan branchemix, keuzemogelijkheden, inrichting en verblijfsklimaat dan bij winkelen of laagfrequente aankopen. Wanneer men komt voor het doen van boodschappen staan de aspecten snel, eenvoudig en efficiënt centraal. Bij winkelen staan kijken en vergelijken centraal. Men stelt hoge eisen aan comfort, sfeer, gezelligheid en keuzemogelijkheden.

5.2 Marktontwikkelingen

- De schaal van winkels is in de loop der jaren veranderd. Zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelenwinkels zijn in de loop der jaren steeds groter geworden. Met name supermarkten, doe-het-zelfzaken, sportzaken en bruin- en witgoedzaken krijgen een steeds grotere omvang. De opschaling van de supermarktbranche, met onder andere de megasupermarkten van ca. 3.500

à 4.000 m² vwo, leidt al tot het wegvallen van het laagste verzorgingselement, namelijk de zelfbedieningszaak en kleine supermarkt. Ook in de niet-dagelijkse artikelensector wordt de schaal steeds groter. Dit themagericht aanbod zoekt clustering in perifere themacentra, maar ontwikkelt zich ook in of aan randen van binnensteden.

- Als tegenhanger van de schaalvergroting zien we de trend van schaalverkleining. Winkelketens proberen zich door specialisatie in kleine winkels te onderscheiden van andere winkels.
- In de retail is steeds vaker de sterke filialisering van winkelgebieden te zien, welke ertoe leidt dat winkelgebieden 'op elkaar gaan lijken'. Deze herkenbaarheid heeft voor de markt en de consument waarde, omdat winkelgebieden daarmee een bepaald 'basisaanbod' hebben. De filialisering mag echter niet ten koste gaan van het onderscheidend vermogen van winkelgebieden. Er wordt daarom steeds meer aandacht geschonken aan de uniciteit van een gebied.
- De detailhandelsbestedingen hebben een aantal jaren onder druk gestaan, ten gevolge van de tegenvallende economische groei, met werkloosheid en diverse lastenverzwaringen tot gevolg. Door de toegenomen kosten is de concurrentie om de consumenteneuro toegenomen. Als gevolg hiervan heeft de detailhandel te maken gehad met een omzetsdaling. Sinds enige tijd is weer herstel zichtbaar in de consumentenbestedingen. Naar verwachting zullen de bestedingen de komende jaren verder groeien.
- De prijsstelling van producten is een belangrijke factor bij de keuze voor een winkel of winkelgebied. Steeds vaker staat niet meer de klantentrouw centraal, maar de prijsstelling van de

winkels. Wanneer iemand een product elders goedkoper kan verkrijgen, is die eerder geneigd daarvoor van aankoopplaats te wisselen. Het discountsegment komt hierdoor op, zowel bij supermarkten als in de niet-dagelijkse sector (zoals Action, outlet-centers).

- E-commerce heeft een deel van de verkoop van de gevestigde detailhandel overgenomen. Met name in probleemloze en emotionele goederen van uniforme kwaliteit, zoals cd's, boeken, reizen en dergelijke, is het medium sterk. De bedreiging van internet is daarom vooral merkbaar bij doelgericht, laagfrequent gekochte artikelen. Voorsnog is het aandeel detailhandelsverkoop via internet, op het totaal van de consumentenbestedingen, erg klein. Concreet zien en 'voelen' van producten blijft van doorslaggevende betekenis en ook de wijze van betalen op internet remt de bestedingen via dit aankoopkanaal. Voorsnog wordt daarom uitgegaan van een beperkte invloed van het medium op de bestedingen.
- In de retail worden steeds nieuwe concepten ontwikkeld, zoals bijvoorbeeld brandstores, flagshipstores, lifestyle concepten, themacentra en Factory Outlet centra. Deze concepten zoeken passende locaties. Dit biedt kansen om het onderscheidend vermogen van met name de binnensteden op te waarderen en leidt er tevens toe dat de traditionele winkelhiërarchie onder druk staat.
- Integratie van detailhandel, dienstverlening, horeca, vermaak en vrijetijdsconcepten biedt een kans om het onderscheidend vermogen van verschillende concentraties te vergroten. Bij gebrek aan sturing bij de profilering van aanbodconcentraties kan dit echter ook leiden tot een nog grotere menging van doel-

groepen en afbreuk doen aan herkenbaarheid en regionale concurrentiekracht.

- Met de schaalvergroting in grootschalige branches en de afnemende bestedingen in bijvoorbeeld de branches doe-het-zelf en woninginrichting is de afgelopen jaren ook de branchevervaging toegenomen. Binnen winkelformules is dit aspect erg moeilijk te reguleren en te handhaven. In het beleid van veel gemeenten heeft dit ook geen prioriteit. Slechts bij excessen wordt opgetreden.
- Brancheverbreiding op PDV-locaties: op oorspronkelijke PDV-locaties is tegenwoordig veel meer te krijgen buiten het oorspronkelijke PDV-assortiment om. In de markt ontwikkelen zich ook buiten de PDV-branches om formules met een omvang van 1.000 tot 4.000 m² wvo en meer. Naast het kernassortiment worden steeds meer andere soorten artikelen opgenomen, soms structureel, soms actiematig.

5.3 Plannen en initiatieven

Ongekend veel huidige dynamiek in de detailhandel

In de gemeente Roosendaal spelen op dit moment tal van initiatieven voor uitbreiding en/of modernisering van het winkelaanbod. Deels zijn deze plannen in uitvoering (zoals in de binnenstad van Roosendaal), deels in een ver gevorderd stadium van planning en soms nog in een initiatieffase. De plannen spelen op elk niveau; in de binnenstad, op wijk- en buurt niveau, de dorpen en grootschalige concentraties.

5.3.1 Lokale initiatieven

Binnenstad

Voor de binnenstad zijn op dit moment geen concrete grootschalige ontwikkelingen voor toevoeging van detailhandel voorzien. Wel zijn er meerdere projecten en initiatieven gericht op optimalisatie. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- *De Nieuwe Markt*: een belangrijk onderdeel hiervan is de aanleg van een ondergrondse parkeergarage. In totaal krijgt de garage 520 parkeerplaatsen. De Nieuwe Markt wordt na de bouw van de parkeergarage heringericht. Het wordt een autovrij- en publieksvriendelijk plein.
- *Blokkerlocatie*: Op de locatie komt een nieuwe winkel voor Blokker, inclusief drie overige winkels. Het totale volume bedraagt 1.800 m² bvo. Daarnaast worden er circa 20 woningen boven de winkels gerealiseerd. Het Paviljoen: Ter hoogte van de Dr. van Dregtstraat komt een paviljoen. In dit paviljoen komt onder andere daghoreca met de mogelijkheid voor een terras op het plein. Daarnaast is er beperkt ruimte voor een aantal andere functies waaronder een reisbureau.
- *De Passage*: De doorloop tussen de Nieuwe Markt en de winkels in de Raadhuisstraat wordt gerenoveerd en krijgt een geheel nieuwe uitstraling. De vernieuwde Passage zal eind 2007 gereed zijn en zal circa 4.500 m² bvo aan winkels omvatten. Per saldo is nauwelijks sprake van een uitbreiding van het winkelaanbod.
- *Tussen de Markten*: De definitieve plannen voor het gebied Tussen de Markten (achter de nieuwe winkel van Blokker) moeten nog verder worden ontwikkeld. Er bestaan ideeën om aan twee zijden te verdichten met commerciële ruimten in combina-

tie met woningen. Ook worden de huidige (zaagtand)winkels en het voormalige ING-pand in de ontwikkeling meegenomen.

- Diverse marktpartijen en eigenaren bekijken de mogelijkheden voor een versterking van de detailhandel rond en in de Roselaar. De plannen verkeren nog in een oriënterend stadium.

Wijk- en buurtniveau

Ook op wijk- en buurtniveau spelen verschillende plannen en initiatieven. Hieronder worden deze kort beschreven.

Tolberg-centrum

Er spelen al enig tijd plannen voor herontwikkeling van winkelcentrum Tolberg. Inmiddels is er een bouwvergunning afgegeven voor realisatie van fase 1. Het betreft de uitbreiding van de Albert Heijnsupermarkt. Het gaat om een bruto toevoeging van 300 m². Omgerekend naar wvo komt dit neer op een toevoeging van circa 240 m² wvo³⁴.

Naast de uitbreiding van de supermarkt, wordt momenteel gewerkt aan de planontwikkeling van fase 2 en 3. Hierbij wordt gekeken naar Tolberg Centrum als geheel. In de huidige situatie zijn de plannen echter nog niet concreet. De hoofdlijn is echter wel om het aanbod te upgraden en de uitstraling te verbeteren.

Dijkcentrum

In winkelcentrum Dijkcentrum zullen de twee supermarkten (voormalige) Edah en Plus worden samengevoegd tot één supermarkt. Naar verwachting zal er een Plus supermarkt terugkomen met een

³⁴ Uitgaande van een bruto/netto verhouding van 100/80.

omvang van ca. 2.000 m² vvo. Zoals de plannen er eind 2007 uitzien zal de Plus supermarkt verplaatsen naar de locatie van Edah aan de andere kant van het centrum. De winkel zal op deze locatie verder uitbreiden richting het aangrenzende parkeerterrein. Op de oude plek van de supermarkt wordt ingestoken op niet-dagelijkse artikelen. Er wordt gedacht aan de komst van een HEMA-vestiging. Per saldo zal sprake zijn van een toename van het winkelaanbod met 1.000 tot 1.500 m² bvo.

Lindenburg

Voor het buurtwinkelcentrum Lindenburg zijn plannen voor uitbreiding van de supermarkt. C1000 is nu voornemens de winkel te vergroten. Het gaat in totaal om een uitbreiding van 350 m² bvo. Deze uitbreiding zal aan de voor- en achterzijde van de winkel plaatsvinden. Een netto toevoeging van ca. 280 m² vvo³⁵. Een deel van het verkoopoppervlak zal benut worden voor een breder en dieper assortiment. Daarnaast zal ook de inrichting van de winkel worden aangepast, met meer ruimte voor aspecten als overzichtelijke indeling van de winkel, bredere gangpaden en een goede presentatie van de producten.

Daarnaast zijn er ook plannen voor een dakopbouw (aan de voorzijde van het winkelcentrum) met een omvang van 150 m² bvo. Deze ruimte is niet bestemd als verkoopvloeroppervlak maar als sociale ruimte. Hier wordt onder andere een kantine voor het personeel, een kantoor, toiletten etc. gerealiseerd.

³⁵ Uitgaande van een verhouding van bruto/netto oppervlak van 100/80.

Kalsdonk

In de wijk Kalsdonk zal de Aldi een nieuwe locatie betrekken. In het gebied Philipslaan/Lorentzstraat zal sloop/ nieuwbouw worden gerealiseerd. Op de locatie wordt een nieuw buurthuis, de nieuwe supermarkt van Aldi en 77 appartementen gerealiseerd. De Aldi krijgt een omvang van circa 1.100 m² bvo. Dit betekent een netto uitbreiding van circa 330 m² ³⁶. Op de oude locatie van de Aldi zullen 30 nieuwe appartementen terugkomen.

Daarnaast wordt in de Heilige Hart Kerk een medisch cluster gerealiseerd. Hierin zullen onder andere de fysiotherapeut en de tandarts die nu gevestigd zijn aan de Philipslaan intrek nemen. Voor de overige, veelal verspreide bewinkeling in de wijk zijn op dit moment geen plannen bekend. Wel zijn er plannen om een weekmarkt in de wijk te houden.

Spoorhaven

Spoorhaven is het gebied dat zich uitstrekt van het Kadeplein tot het RBC-stadion en van de Westrand tot de spoorlijn. Het plan omvat een transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een woon-, werk- en recreatiegebied. SpoorHaven biedt gezien de ligging (op korte afstand van de binnenstad) ruimte voor centrumgerelateerde functies. Het gaat hierbij om voorzieningen als sport & leisure, onderwijs en uitgaan & evenementen. Ook voorziet het plan in ruimte voor een nieuw stadskantoor. Het nieuwe stadsdeel

³⁶ De huidige Aldi heeft een omvang van circa 550 m² vvo. Ook hier wordt een omrekenfactor van 100/80 gehanteerd. Dit betreft overigens een landelijk gemiddelde norm. Bij een discount supermarkt zoals een Aldi zal deze verhouding overigens hoger liggen (100/90). Hiermee zal de netto toevoeging iets hoger uitkomen.

wordt met de aanleg van een passerelle – een verbinding voor langzaam verkeer over het spoor – ook vanaf het station en de stationsomgeving goed bereikbaar.

Het programma voor het gebied SpoorHaven is in 2 fasen gedeeld. In fase 1 gaat het om de functies wonen (circa 1.000 woningen in het 'Kade-Havengebied') en op de 'Kop van de Kade' een functioneel 'niet-concurrerende pool' ten opzichte van functies in het eigenlijke stadscentrum met 'grootschalige stedelijke voorzieningen' te weten werken, uitgaan en leisure, grootschalige parkeervoorziening. De woningopgave van de gemeente krijgt een belangrijke impuls met de realisatie van SpoorHaven. Er komen in totaal zo'n 1.100 woningen, zowel appartementen als grondgebonden woningen. Een kwart van het programma bestaat uit sociale huur- en starterswoningen. De woonmilieus krijgen een bijzonder karakter door de speciale aandacht voor het water. Zo krijgt de bestaande Vliet een prominente plek en wordt de Molenbeek als slingerende beek teruggebracht in het gebied. Ook is er rekening gehouden met de realisatie van een jachthaven.

Daarnaast is er ook ruimte voor onderwijs. Er komt de vestiging van een Regionaal Opleidingscentrum (ROC) in SpoorHaven. Ook is in de plannen voorzien in de huisvesting van een VMBO.

Westrand

In fase 1 staat ten aanzien van de detailhandel de realisatie van een goed functionerend wijkwinkelcentrum centraal. Het wijkwinkelcentrum dient functie te hebben voor zowel de inwoners van de

bestaand wijk Westrand als voor de nieuwe inwoners van Spoorhaven.

Ten aanzien van de locatie staan op dit moment twee mogelijkheden open. De eerste mogelijkheid betreft het versterken en upgraden van het bestaande winkelcentrum Rembrandtgalerij. De andere mogelijkheid is de ontwikkeling van een nieuw winkelcentrum op de meer centraal in de wijk gelegen VMBO locatie aan de Van Goghlaan. Bij deze tweede mogelijkheid is het uitgangspunt dat de winkels van de Rembrandtgalerij over gaan naar de nieuw te ontwikkelen locatie. De omvang van het nieuwe centrum bedraagt volgens huidige inzichten circa 5.700 m² bvo. Het is op dit moment onduidelijk om hoeveel m² nieuwe toevoeging detailhandel het zou gaan. Wel wordt gedacht aan de toevoeging van een nieuwe (discount) supermarkt met een omvang van circa 1.200 m² bvo in aanvulling op de al gevestigde fullservice supermarkt. De huidige supermarkt is echter beperkt van omvang (645 m² wvo) en zal worden uitgebreid tot circa 1.500 m² bvo. Netto komt dit in totaal neer op een toevoeging van circa 1.500 m² supermarktaanbod.

In fase 2 bestaat het programma uit de functies kantoren, leisure en recreatie (waaronder een bioscoop en een hotel met congresfaciliteiten). Daarnaast wordt gedacht aan een jachthaven met passantenplaatsen. Voor het RBC stadion wordt een uitbreiding van het aantal zitplaatsen beoogd (circa 5.000 tot maximaal 10.000). Naast de uitbreiding van het aantal zitplaatsen wordt gestreefd naar uitbreiding van leisure en commerciële functies. In eerste instantie werd ook gedacht aan de realisatie van 10.000 à 12.000 m² aan commerciële functies (bijvoorbeeld grootschalige detailhandel of

kleinschalige bedrijvigheid al of niet met baliefunctie). Deze planvolumes zijn op basis van nader onderzoek niet meer actueel.

Solitaire supermarkten

Super de Boer Pollemans

Op de korte termijn zijn er plannen om de Super de Boer van Pollemans aan de Beethovenlaan uit te breiden met 400 tot 500 m² wvo, door een stuk van het magazijn bij de winkel te betrekken. Daarnaast wordt gedacht over ontwikkelingen naar de toekomst toe. Enerzijds behoort verplaatsing naar Oostpoort tot de mogelijkheden en anderzijds liggen er ook mogelijkheden voor herontwikkeling op de huidige locatie.

Agrimarkt

De solitair gelegen supermarkt Agrimarkt aan de Streuvelslaan in de wijk Kroeven heeft een verzoek ingediend voor een uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van 300 m² wvo. Deze vraag volgt naar aanleiding van de herziening van het bestemmingsplan Kroeven. Hierin wordt verzocht de supermarkt positief te bestemmen voor detailhandel (de bestemming is nu kantoordoeleinden) en daaraan bovengenoemde uitbreidingsruimte toe te kennen.

Megasupermarkten

Meerdere gevestigde supermarkten in Roosendaal hebben belangstelling getoond voor de vestiging van een megasupermarkt (bijvoorbeeld door verplaatsing van de huidige super). Qua locatie wordt daarbij onder meer gekeken naar Oostpoort.

Solitair PDV-aanbod

Praxis heeft plannen opgevat om de winkel aan de Laan van België uit te breiden van 2.100 m² in de huidige situatie tot 3.500 m² in 2008. Hiermee kiest Praxis duidelijk voor een vestiging in het centrum, terwijl er de laatste jaren sprake is geweest van een eventuele verhuizing naar Oostpoort.

Grootschalige en bijzondere concentratie

Rosada

In het Factory Outlet Center Rosada stond in mei 2007 nog steeds circa 5.000 m² wvo leeg³⁷. Het management is druk bezig met het zoeken naar nieuwe invullingen. Daarnaast is Rosada in augustus 2007 procedures gestart om een uitbreiding van circa 5.000 m² bvo te realiseren. Dit dient op de plek te komen waar nu nog het parkeerdek is, aan de achterzijde van het winkelcentrum. Het parkeerdek zou dan opschuiven. Het centrum zal daarmee groeien naar een omvang van circa 16.000 m² wvo ofwel 20.000 m² bvo. Op deze wijze wordt getracht om met name de bovenregionale verzorgingsfunctie verder uit te bouwen.

Oostpoort

Op de locatie Oostpoort wordt door diverse marktpartijen al enkele jaren gestudeerd op een uitbreiding c.q. herontwikkeling. Begin 2007 zijn door TCN en BVR de plannen geconcretiseerd middels o.a.

³⁷ De aanbodgegevens van Rosada zijn gebaseerd op de situatie van het moment op peildatum. Eind oktober 2007 is een deel van de leegstand ingevuld met bij benadering 2.000 m² wvo.

een economische effectenrapportage³⁸. Deels voorzien de plannen in verbetering/uitbreiding van het bestaande aanbod en deels gaat het om verplaatsing van bedrijven elders uit Roosendaal. Naast detailhandel wordt er ook gedacht aan het toevoegen van overige functies zoals leisure en horeca. Het totale planvolume bedraagt circa 57.300 m² bvo. Daarnaast wordt de bestaande meubelboulevard in de plannen cosmetisch aangepast. Op de Oostpoort-locatie zal dan op basis van deze plannen een PDV en GDV-cluster ontstaan van circa 70.000 m² bvo.

Het programma aan detailhandel bedraagt in de nieuwe plannen bijna 45.000 m² bvo. Hiervan zal een deel verplaatsing zijn (circa 19.500 m² bvo) en een deel toevoeging van nieuw te vestigen detailhandel (25.400 m² bvo). Het detailhandelsprogramma is opgebouwd uit 3 componenten:

- Wonen en DHZ ('traditioneel' PDV);
- Dagelijkse artikelensector (met een megasupermarkt);
- GDV-branches zoals fiets- en autoaccessoires, multimedia, sport en spel, dibevo en huishoudelijke artikelen.

Het beoordelen van de voorgedragen plannen op de haalbaarheid en wenselijkheid vormt een belangrijk onderdeel van de thans op te stellen detailhandelsnota. De omvang en invulling van het programma zijn dus nog geenszins als hard te bestempelen. Eind 2007 is de gemeente Roosendaal dan ook al in overleg met de initiatiefnemers op basis van bijgestelde planvolumes en ambities.

³⁸ Goudappel Coffeng, Revitalisering Oostpoortgebied, economische effectstudie, februari 2007

Spanning op planvolumes

In onderstaande tabel is een overzicht van het totale planvolume in Roosendaal weergegeven.

Tabel 5.1 Samenvattend overzicht benadering plannen en initiatieven Roosendaal (in m² bvo)

Gebied	Hard	zacht
<i>Binnenstad</i>	2.000 m ²	<i>Nog niet bekend</i>
<i>Wijk- en buurtcentra</i>		
Tolberg	300 m ²	Fase 2 + 3: 1.250 m ²
Dijkcentrum	1.000 – 1.500 m ²	-
Kalsdonk	400 m ²	-
Lindenburg	350 m ²	-
Westrand		5.700 m ²
<i>Totaal</i>	<i>2.050 – 2.550 m²</i>	<i>6.950 m²</i>
<i>Solitaire supermarkten</i>	800 m ²	-
<i>PDV-solitair</i>	1.400 m ²	
<i>Grootschalig en bijzonder</i>		
Rosada	10.000 m ²	
Oostpoort	-	45.000 m ²
		(incl. verplaatsingen)
<i>Totaal</i>	<i>10.000 m²</i>	<i>45.000 m²</i>
Totaal m ² bvo (circa)	16.750 m ²	51.950 m ² bvo

In totaal gaat het dan om bijna 17.000 (hard) en bijna 52.000 m² bvo (zacht) aan planvolumes die in de initiatieven zijn opgenomen. Ter illustratie het huidige aanbod in de stad Roosendaal bedraagt ruim 140.000 m² wvo. In verhouding tot de te bepalen distributieve ruimte zet dit veel spanning op de initiatieven. Het is dan ook ge-

wenst om de juiste keuzen en afwegingen te maken. Uiteraard zijn de verschillende planinitiatieven niet allemaal even 'hard'.

5.3.1 Plannen en ontwikkelingen in de regio

In de regio rond de gemeente Roosendaal zijn eveneens verschillende initiatieven in de detailhandel gaande. Zoals eerder al is aangegeven zijn de hoofdcentra van Bergen op Zoom en Etten-Leur in de afgelopen jaren aanzienlijk opgewaardeerd. In het volgende overzicht zijn de recente ontwikkelingen in de regio weergegeven.

Breda

- In het centrum van Breda zal op de locatie 'Achter de Lange Stallen', 34.000 m² nieuwbouw en herontwikkeling plaatsvinden. In het project zal detailhandel, horeca en diensten ontwikkeld worden. Het hoofdwinkelcentrum wordt hierdoor uitgebreid met mode, slow-food, multimedia en sport.
- Op de Woonboulevard zijn nieuwbouwplannen om in 2008/2009 ca. 8.000 m² grootschalige detailhandel en horeca te ontwikkelen.
- In het Stadion Kwartier zijn plannen voor 21.700 m² nieuwbouw en verplaatsing van detailhandel. Het zal gaan om detailhandel in de sportbranche, een megasupermarkt en overige voorzieningen. Hiernaast voorzien de plannen in de komst van een megabioscoop en een uitbreiding van het stadion.
- Hornbach wil zich in 2008 vestigen in Breda met een doe-het-zelfwinkel van 23.000 m².
- Voor de Bavelse Berg wordt gesproken over de nieuwbouw van 20.000 m² detailhandel. De belangrijkste branches waaraan

wordt gedacht zijn sport en recreatie. Hiernaast bestaan er plannen over een evenemententerrein en -hal.

- De omvang van de plannen in zijn totaliteit is bijzonder groot. Reden voor de Gemeenteraad om een nader onderzoek in te stellen naar de wenselijkheid van realisatie van de diverse projecten.

Etten-Leur

- In Etten-Leur zijn plannen voor de bouw van het Trivium, waarin sneeuwparadijs The Artic, een ijsbaan, zwembad, sporthal, winkels en fitnessruimte moet komen. Er wordt gedacht aan de inpassing van een fors programma aan grootschalige detailhandel, waaronder een megasportwinkel met een oppervlak van maximaal 6.000 m².
- Er zijn initiatieven om de hoek van de Oude Bredaseweg met de Anna van Berchemlaan te herontwikkelen. Het is de bedoeling dat de relatie tussen de Oude Bredaseweg en het vernieuwde centrum wordt verbeterd. Er wordt gedacht aan een complex met winkels en appartementen, maar de verhouding is nog niet bekend.
- Er zijn plannen voor de herontwikkeling van cultureel centrum De Nobelaer. Het is de bedoeling dat De Nobelaer wordt verplaatst naar een locatie dicht bij centrum, op de huidige locatie van het zwembad.
- Er zijn initiatieven voor realisatie van een supermarkt van ca. 1.500 m² wvo in de Bisschopsmolenstraat.

Bergen op Zoom

- De gemeente zoekt naar een mogelijke invulling voor het industriële pand De Zeeland en omgeving. Momenteel zijn er verschillende partijen die ideeën hebben voor het pand. Er wordt gedacht aan een invulling met detailhandel, waaronder een grootschalige supermarkt.
- Colruyt heeft een plan ingediend om zich met andere functies aan de Wouwsestraatweg te vestigen. De supermarkt dient dan 2.500 m² vwo groot te worden
- De Albert Heijn uit het centrum heeft aangegeven te willen verplaatsen naar een beter bereikbare locatie. Daarbij wil de supermarkt ook opschalen naar een moderne omvang, wellicht zelfs een XL.

Samenvattend

Nadat de binnensteden van Bergen op Zoom en Etten-Leur zich de afgelopen jaren versterkt hebben, zien we nu daarop volgend de initiatieven in de supermarktbranche en de perifere en grootschalige detailhandel in deze kernen en Breda opkomen. Dit betekent dat de regionale concurrentie in alle opzichten verhevigd.

5.4 Marktmogelijkheden en toekomstig functioneren

In deze paragraaf worden de kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector benaderd. De benadering vormt een belangrijke basis voor het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de de-

tailhandel op de verschillende verzorgingsniveaus in de Roosendaalse detailhandelsstructuur.

Uitgangspunten algemeen

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Het draagvlak in de kern Roosendaal zal de komende jaren beperkt toenemen van 67.400 naar 68.000 in 2015.
- De bestedingen worden naar de toekomst toe constant gehouden. De ervaringen in de afgelopen jaren hebben immers geleerd dat het lastig is om voorspellingen in deze te doen. De detailhandelsbestedingen in de dagelijkse artikelensector liggen op ca. € 2.150,- per hoofd van de bevolking. In de niet-dagelijkse artikelensector liggen de detailhandelsbestedingen op ca. € 2.425,- per hoofd van de bevolking³⁹.
- Voor de aannames in de koopkrachtbinding en koopkrachttoevoeiing is onderstaand een maximaal, taakstellend en ambitieus scenario opgezet.

Ambities voor Roosendaal als regionale winkelstad

- Het ambitieniveau is om de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector terug te brengen van 94% naar het niveau van 1998 zijnde 98%. Met de geplande versterkingen op buurt- en wijkniveau, het verder optimaliseren van de supermarktstructuur en het eventueel inpassen van een megasupermarkt moet het mogelijk zijn om de binding weer in de richting van het oude niveau te tillen. Daardoor zal ook de toevoeiing in absolute zin iets toenemen. Een verdere verhoging van de toevoeiing in

³⁹ Bron: Voorlopige inschatting van BRO op basis van HBD gegevens.

de dagelijkse artikelensector (boven de nu al voorziene 10%) ligt niet voor de hand gezien de sterke regionale concurrentie.

- In de niet-dagelijkse artikelensector wordt de koopkrachtbinding opgevoerd van 85% naar 90% en komt daarmee zelfs nog hoger uit dan is gemeten in 1998 (was 88%). De koopkrachttoevloeiing in deze sector is verder opgehoogd naar het taakstellende maximum van 55%. Dit gaat uit van een hoog ambitieniveau dat alleen kan worden gerealiseerd met bijzondere en unieke projecten en functies. Het gaat dan vooral ook om het onderscheidend vermogen. Dit dient tot uitdrukking te komen in parallelle investeringsprojecten voor zowel de binnenstad, Rosada maar ook op de perifere locatie Oostpoort. Alle drie de locaties moeten een bredere (ook regionale) doelgroep gaan aanspreken. Pas dan kan het ook interessant zijn om bijvoorbeeld combinatiebezoeken met Rosada af te dwingen. Voor Rosada liggen de plannen klaar. De plannen en investeringen voor de binnenstad dienen in deze ambitie verder te reiken dan wat er nu aan initiatieven op stapel staat. Ook de ontwikkeling van Oostpoort dient op maat gesneden te worden en hangt uiteraard samen met de binnenstedelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is om Rosendaal als regionale winkelstad verder op de kaart te zetten. In de detailhandelsvisie zal dit verder uitgewerkt moeten worden.

Tabel 5.2 Benadering kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden stad Rosendaal (dagelijkse artikelen)

	Dagelijks	Niet-dagelijks
Inwoners	68.000	68.000
Bestedingen per hoofd	€ 2.150,-	€ 2.425,-
Bestedingspotentieel (mln.)	€ 146,2	€ 164,9
Koopkrachtbinding (%)	98%	90%
Tot. Gebonden best (in mln.)	€ 143,3	€ 148,4
Koopkrachttoevloeiing (in % best.)	10%	55%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 5,8	€ 5,8
Totale besteding (in mln.)	€ 159,2	€ 329,8
Omvang wvo totaal (m²)	20.990	120.594
Omzet per m² wvo	€ 7.580,-	€ 2.730
Normatieve omzet	€ 6.450,-	€ 2.100,- tot € 2.300,-
Uitbreidingsruimte	3.700	22.800 tot 36.500

Uitbreidingsmogelijkheden tot 2015

De gehanteerde uitgangspunten leiden tot de volgende mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelaanbod in de stad Rosendaal tot 2015:

- In de dagelijkse artikelensector bedraagt de maximale distributieve ruimte ca. 3.700 m² wvo. Deze ruimte is berekend op basis van maximale aannames en een gemiddelde omzet per m² wvo (€ 6.450,- per m² wvo) die duidelijk lager ligt dan de thans gerealiseerde omzet. De huidige harde en zachte plannen voor met name uitbreidingen op buurt- en wijkniveau nemen deze ruimte al voor een belangrijk deel in beslag. Dat betekent dat ook bij nieuwe ontwikkelingen (winkelcentrum Westrand, megasupermarkten) primair gekeken dient te worden naar verplaatsin-

gen. Bij een overschrijding van de distributieve ruimte zal sprake zijn van een sterkere verdringing binnen de dagelijkse artikelensector. Dit beeld is ook in andere steden in Nederland aan de orde.

- Uitgaande van een normatieve omzet in de huidige bandbreedte van € 2.100,- tot 2.300 per m² wvo bedraagt de distributieve ruimte in de niet-dagelijkse artikelensector ca. 23.000 à 36.500 m² wvo. Ook nu is gerekend met een hoog ambitieniveau en optimale aannames. Het beeld kan alleen bevestigd worden als er werkelijk goede en unieke initiatieven van de grond komen. De genoemde volumes kunnen iets groter zijn, indien het gaat om grootschalige en perifere ontwikkelingen en kleiner indien het gaat om binnenstedelijke ontwikkelingen. Ook nu geldt dat een deel van deze ruimte al wordt ingevuld door de uitbreidingen en invulling van de leegstand van Rosada. De overige uitbreidingsruimte zal zorgvuldig ingezet moeten worden om én de binnenstad te versterken én om de PDV-locatie Oostpoort te versterken. De eerder geraamde volumes voor de ontwikkeling van Oostpoort (45.000 m² bvo inclusief verplaatsingen) overschrijden de berekende uitbreidingsruimte royaal.

Uitbreidingsmogelijkheden per branche in offensief scenario

In navolgende tabel is binnen het taakstellend scenario de markt-ruimte benaderd per 2015 voor een zevental branches op het niveau van de gemeente Roosendaal. Deze branches spelen met name een rol bij de afwegingen voor de perifere en grootschalige detailhandel. In de benaderingen is uitgegaan van in de Roosendaalse situatie maximaal haalbare binding- en toevloeiingscijfers.

De aangegeven marktruimte is dan ook alleen haalbaar bij een hoog ambitieniveau.

De koopkrachtbinding en -toevloeiing per 2015 zijn ingeschat op basis van de huidige koopstromen in Roosendaal, referentiecijfers (Bolt en door BRO uitgevoerd consumentenonderzoek in andere steden), de huidige en verwachte toekomstige aanbodstructuur in Roosendaal en in de regio.

Uitgangspunten

- De gehanteerde bestedingscijfers en gemiddelde vloerproductiviteiten (landelijk gemiddelde per m² wvo) voor de verschillende branches zijn afkomstig van het HBD (meest recent beschikbare cijfers zijn over 2006) en bewerkt door BRO.
- Voor de subbranche automaterialen ontbreken betrouwbare gegevens. Om die reden is de benadering in deze branche beperkt tot fietsen.
- In diverse branches hanteert het HBD een beperkter aantal sub-branches dan Locatus. Om die reden wijkt het aangegeven oppervlak in een aantal gevallen af van cijfers elders.
- Bij bestedingen in de woonbranche is rekening gehouden met een aandeel van bestedingen van niet-woninginrichtingsartikelen in de woninginrichtingszaken van ca. 10%.
- Voor wat betreft de vloerproductiviteit is rekening gehouden met de verwachte samenstelling van het aanbod.

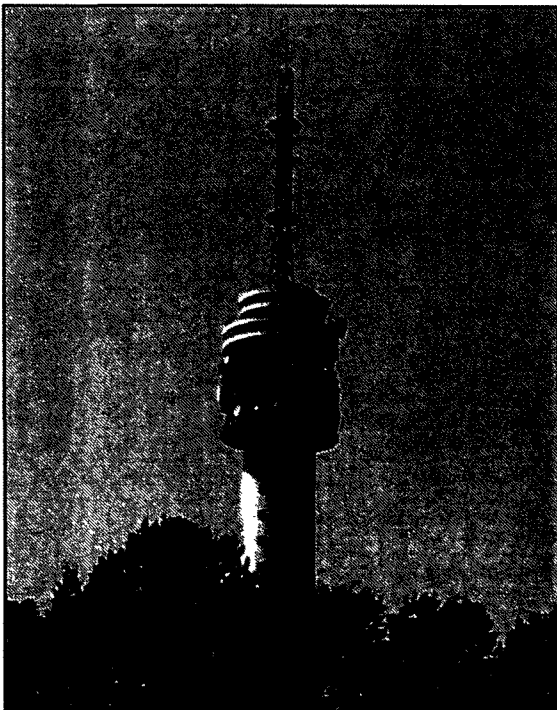
Tabel 5.3 Gemeente Roosendaal: Benadering economisch functioneren en uitbreidingsruimte per branche 2015

	Wonen	Doe-het-zelf	Tuincentra	Bruin- en witgoed	Fietsen	Sport	Spel	
Inwoners Roosendaal 2015	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048	78.048
Bestedingen per hoofd	€ 538,-	€ 259,-	€ 68,-	€ 288,-	€ 77,-	€ 74,-	€ 45,-	
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 42,0	€ 20,2	€ 5,3	€ 34,6	€ 6,0	€ 5,8	€ 3,5	
Koopkrachtbinding (%)	70%	98%	85%	92%	85%	85%	90%	
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 29,4	€ 19,80	€ 4,5	€ 20,7	€ 5,1	€ 4,9	€ 3,2	
Koopkrachttoevoeiing (aandeel omzet)	45%	30%	30%	35%	10%	30%	30%	
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 24,0	€ 8,5	€ 1,9	11,1	€ 0,6	€ 2,1	€ 1,4	
Totale omzet (in mln.)	€ 53,4	€ 28,3	€ 6,4	31,8	€ 5,7	€ 7,0	€ 4,5	
m ² wvo totaal	39.657	10.632	5.800	4.467	1.903	3.264	3.059	
Omzet per m ² wvo	€ 1.348,-	€ 2.662,-	€ 1.111,-	€ 7.122,-	€ 2.983,-	€ 2.149,-	€ 1.476,-	
Landelijk gemiddelde per m ² wvo	€ 1.100	€ 1.660	€ 650,-	€ 4.700,- à € 5.000,-	€ 2.380,-	€ 2.150,-	€ 2.800,-	
Uitbreidingsruimte in m ² wvo	8.930	6.416	4115	1.900 – 2.300	480	Geen	Geen	

Uit de tabel kan worden geconcludeerd dat, onder de optimale aannames, vooral in de traditionele PDV-branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra sprake is van een forse marktruimte voor uitbreiding en vernieuwing

6. STERKTE-ZWAKTE ANALYSE

Op basis van de analyses en de eigen waarnemingen en interpretaties van BRO is voor de verschillende lagen in de verzorgingstructuur een samenvattend overzicht opgesteld van de sterke en zwakke punten in de Roosendaalse detailhandelsstructuur.



Roosendaal Totaal	
Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> • Veel dynamiek in de detailhandel • ruim en divers winkelaanbod, met name in de niet-dagelijkse sector • gemiddeld goed functioneren van de detailhandel • sterk aanbod in de recreatieve branches, zoals kleding en mode, schoenen en lederwaren en warenhuis. • redelijke koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelensector • redelijk evenwicht in de hiërarchie binnen de verzorgingsstructuur • een aantal sterke wijk- en buurtcentra, waardoor er een redelijke balans is tussen wijk- en buurtcentra • Oostpoort als goed bereikbare PDV-locatie • met FOC Rosada heeft de gemeente een bovenregionale trekker in huis 	<ul style="list-style-type: none"> • achterblijvend aanbod in de dagelijkse artikelensector in de gemeente • iets meer dan gemiddelde leegstand • door de grote dynamiek dreigt versnippering van het aanbod • achterblijvende schaalgrootte van de meeste supermarkten • afname van de koopkrachtbinding in de afgelopen jaren, zowel in dagelijkse als niet-dagelijkse sector. • matig gepositioneerd hoofdwinkelcentrum • enkele minder goed functionerende wijk- en buurtcentra • functioneren dorscentra onder druk • veel supermarkten op solitaire locaties • weinig profilering en sterk verspreid aanbod van perifere en grootschalige branches • ontbreken duidelijk geconcentreerde grootschalige winkelconcentratie • veel knelpunten in de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit op alle niveaus van de structuur • grote planvolumes zetten spanning op economisch evenwicht • veel regionale concurrentie



Hoofdwinkelcentrum, de binnenstad

Sterk

- relatief veel winkelaanbod in de binnenstad ten opzichte van vergelijkbare centra
- ruime keuzemogelijkheden op het gebied van het recreatieve winkelen
- aanwezigheid van drie overdekte winkelcentra
- horeca gedclusterd op de Markt
- clustering van 'kleinere' ondernemers in De Passage De Passage wordt momenteel grondig gerenoveerd, wat de kwaliteit van de binnenstad ten goede komt
- sterke warenmarkt op de maandagen
- economisch redelijk tot goed functionerend
- de Nieuwe Markt wordt herontwikkeld, met een parkeergarage eronder

Zwak

- onduidelijke positionering deelgebieden, waardoor een duidelijke routing ontbreekt
 - te weinig spreiding van trekkers
 - Roselaar als belangrijkste onderdeel van de binnenstad voldoet niet meer voor 100% aan de moderne eisen van ruimtelijke inrichting en uitstraling
 - de Biggelaar ontbeert specifieke trekkracht
 - lang aanloopgebied in de Molenstraat
 - lage consumentenwaardering in het algemeen
 - dreiging van grootschalige en concurrerende ontwikkelingen buiten de binnenstad, toenemende spanning op de winkelmarkt
 - stabilisatie bevolking in de komende jaren
 - Uitstraling van de binnenstad is verre van optimaal. Kwaliteitslag is gewenst.
 - wandvorming Nieuwe Markt zeer matig
-

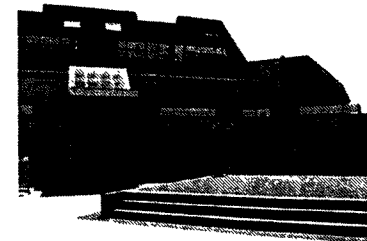
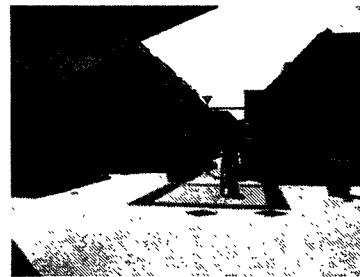
Wijkwinkelcentra, Tolberg Centrum en Dijkcentrum

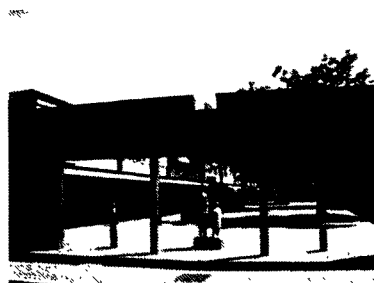
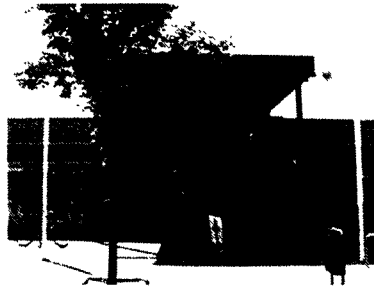
Sterk

- redelijk compleet boodschappen-aanbod
- redelijke mix overige voorzieningen
- goed commercieel functioneren Tolberg Centrum
- plannen voor uitbreiding en versterking
- supermarkten zullen groeien tot een moderne omvang
- Dijkcentrum heeft met Blokker en Zeeman, en Tolberg Centrum met Marskramer trekkers in de niet-dagelijkse sector

Zwak

- Dijkcentrum verliest veel koopkracht vanuit de wijk
 - supermarktaanbod is beperkt complementair
 - matige schaalgrootte supermarkten
 - matig commercieel functioneren Dijkcentrum
 - centra hebben last van invloed solitaire supermarkten
 - matige uitstraling en ruimtelijke kwaliteit
 - mogelijk groeiende concurrentie voor Dijkcentrum door plannen voor herontwikkeling Oostpoort
-





Buurtwinkelcentra

Sterk

- door ligging en supermarktaanbod sterk functioneren van de buurtwinkelcentrum Lindenburg
- goede parkeersituatie Lindenburg
- redelijk functioneren Rembrandtgalerij
- plannen voor vernieuwing en uitbreiding

Zwak

- beperkt verzorgingsgebied voor winkelcentrum Kroeven
 - veelal beperkte schaalgrootte van de supermarkten als trekkers (er zijn al enkele initiatieven voor vergroting van het aanbod)
 - Kroeven heeft duidelijke concurrentie van de solitair gelegen Agrimarkt in het verzorgingsgebied
 - Eventuele komst van een megasupermarkt op een perifere locatie zal negatieve gevolgen kunnen hebben voor de buurtcentra
-

Bijzondere concentratie Rosada

Sterk

- in potentie sterk cluster met boven-regionale aantrekkingskracht
 - ook sterke trekker voor consumenten uit België
 - unieke uitstraling van de bebouwing
 - het cluster is compact en overzichtelijk
 - goede parkeermogelijkheden en bereikbaarheid
 - heel de week geopend
 - veel PR en promotie, ook voor de stad Roosendaal
-

Zwak

- weinig echte 'trekkers'
- nog beperkte variatie
- moeite om in de aanloopperiode consumenten te trekken
- nog veel leegstand
- te weinig synergie met binnenstad





Grootschalige concentratie Oostpoort

Sterk

- functioneert redelijk naar de functie die het op dit moment heeft
- gunstig gelegen op goed bereikbare locatie langs A58, zowel vanuit de gemeente als de regio
- doelmatig centrum dat overzichtelijk is voor de consument
- aanwezigheid van goede parkeermogelijkheden

Zwak

- Het aanwezige aanbod is in het algemeen vrij standaard en weinig vernieuwend
 - Verouderde uitstraling van de bebouwing
 - monofunctioneel
 - achterblijvende investeringen
-

Dorpscentra

Sterk

- Wouw heeft sterk aanbod, met name in de dagelijkse sector
- schaal van het detailhandelsaanbod dat past bij de identiteit van de plaatsen
- sterke binding dagelijkse sector Wouw
- redelijke binding dagelijkse sector Nispen
- lage huurniveaus
- goede uitstraling centrum Wouw

Zwak

- het aanbod in Heerle en Nispen functioneert matig
 - detailhandel in kleine plaatsen staat onder druk. In Heerle is de supermarkt al verdwenen
 - beperkte schaalgrootte supermarkt in Nispen.
 - perspectieven komen nog verder in de knel door opschaling wijk- en buurtcentra in de kernen Roosendaal en Bergen op Zoom
 - ontbreken draagvlak voor opwaardering
-





Solitaire supermarkten

Sterk

- sterke koopkrachtbinding van de solitaire supermarkten Super de Boer Pollemans, Agrimarkt en Bas van der Heijden
- solitaire supermarkten functioneren in commercieel opzicht goed
- solitaire supermarkten hebben in het algemeen een redelijk moderne schaalgrootte
- wens tot opschaling

Zwak

- bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn bij de Bas van der Heijden supermarkt niet goed
- solitaire supermarkt zijn sterk concurrerend voor de aanwezige buurt- en wijkwinkelcentra
- hoge parkeerdruk op de piekmomenten bij Super de Boer Pollemans

BIJLAGEN

INDELING WINKELGEBIEDEN

De spreiding of verdeling van het voorzieningenaanbod is niet altijd afgestemd op de bevolkingsspreiding of -dichtheid, door de invloed van consumenten (en hun gedrag), het bedrijfsleven en de overheid op de bewinklungsstructuur. Door het grote verschil tussen boodschappen doen en winkelen en door ondergrenzen voor bepaalde winkels (om rendabel te kunnen functioneren) en voorzieningen kunnen winkelcentra en voorzieningenconcentraties worden onderscheiden. De diverse typen voorzieningenclusters zijn onderstaand beschreven.

Hoofdwinkelgebied

In het hoofdwinkelgebied is de niet-dagelijkse artikelensector bepalend. Met name de warenhuizen en de modesector (ook met grote winkels) zijn belangrijk voor de trekkracht en de situering of spreiding daarvan is van wezenlijke betekenis voor een goede verdeling van de bezoekersaantallen. De kritische consument gaat niet naar een hoofdwinkelgebied voor de eerste levensbehoeften maar verwacht daar variatie, gespecialiseerde winkels, combinatiemogelijkheden, een gezellige sfeer en goede presentatie. De hoofdwinkelgebieden (zeker de grote en middelgrote) ontleen hun onderscheidend vermogen aan de ambiance (het karakter en de identiteit van een binnenstad) en de vermenging met andere dan winkelelementen. De invulling met winkels is, vanwege de filialisering, immers voor een groot deel identiek aan die in andere hoofdcentra.

Zeker voor bovenlokaal en bovenregionaal verzorgende centra is de autobereikbaarheid van groot belang. De bezoekers per auto besteden meer dan andere bezoekers. Deze bezoekers per auto zijn essentieel voor de omzet van sterk gespecialiseerde winkels. Deze zijn weer nodig om het imago (ook in aanbod) van dergelijke centra op peil te houden. Is dit niet het geval dan zal de consument minder geneigd

zijn de afstand tot de grotere verzorgende centra af te leggen en kiezen voor aanbod dichterbij. De grotere centra zullen de positieve effecten van een groeiende bevolking in een groter gebied ondervinden, wanneer de bereikbaarheid en de parkeergelegenheid voldoende zijn en zij inspelen op de ervaren, verwende en goed geïnformeerde consument.

De problemen met de bereikbaarheid in de meeste binnensteden geven impulsen aan de ontwikkeling van perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen. In veel plaatsen vindt of vond daarom een zorgvuldige afweging van PDV en GDV-ontwikkelingen plaats. Ter versterking hebben tal van steden hun kernwinkelgebied uitgebreid en gemoderniseerd of is men daar mee bezig (ook bijvoorbeeld door gebouwde parkeervoorzieningen) om de koopkracht vast te houden. In dit opzicht heeft de discussie over GDV geleid tot een reactie in de binnensteden, met positieve effecten.

De middelgrote hoofdwinkelgebieden van de eerste categorie hebben (volgens Bolt 2003) tussen 35.000 tot 50.000 m² winkelareaal (wvo) in een gevarieerde samenstelling. Het inwonertal bij deze centra bedraagt tussen de 35.000 en 70.000.

Stadsdeelcentrum

In Roosendaal is geen echt stadsdeelcentrum. Doorgaans (Bolt 2003) hebben grote stadsdeelcentra van de eerste categorie meer dan 24.000 m² wvo, de kleinere (tweede categorie) tussen de 12.000 en 24.000 m² wvo.

Nieuwere grote stadsdeelcentra zijn evenwichtiger van opbouw dan oudere die wel vaak een groot warenhuis in het aanbod hebben. De grote stadsdeelcentra hebben veel mode en veel filiaalbedrijven, en ook veel dagelijkse artikelen in het aanbod, die veel koopkracht binden. Samen met kleinere centra in de directe omgeving binden zij ca. 95% in de dagelijkse artikelensector en 40 à 50% in de niet-dagelijkse artikelensector uit het directe verzorgingsgebied (met minimaal 75.000 inwoners). De toevloeiing varieert tussen de 30 en 50%.

In de kleinere stadscentra (verzorgingsgebied minimaal 30.000 inwoners) is het aanbod minder gevarieerd dan in de grotere. Naast een sterk dagelijks artikelaanbod (met grotere supermarkten) is vooral het areaal frequent benodigde artikelen aanwezig. Meestal zijn er minder winkels in de hoogwaardige marktsegmenten aanwezig maar wel een landelijk bekend (klein) warenhuis (meestal Hema). Een klein stadsdeelcentrum kan samen met centra van lagere orde in de directe omgeving ca. 90% of meer binden in de dagelijkse en ca. 25 à 40% in de niet-dagelijkse artikelensector. De toevloeiing van buiten het eigen stadsdeel kan in deze laatste sector variëren tussen de 25 en 40%.

Veel stadsdeelcentra in Nederland bieden ook ruimte voor de schaalvergroting van de supermarkten en de komst van de grootschalige en megasupermarkten (3.500 tot 5.000 m² vwo). Daarnaast zien we een duidelijkere profilering van de stadsdeelcentra op het vlak van 'efficiënt' recreatief winkelen, waarbij ook getracht wordt om het veelal monofunctionele karakter te doorbreken.

Evenals bij de hoofdcentra geldt dat de perspectieven van stadsdeelcentra bij een groeiende bevolking gunstig zijn wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van bereikbaarheid en parkeren.

Wijkwinkelcentrum

- Accent op dagelijkse artikelen met aanvullend niet-dagelijkse artikelaanbod, zeker voor wat betreft frequent benodigde artikelen (boodschappen).
- Trekkersrol wordt vervuld door minimaal twee elkaar (naar prijs/kwaliteit) aanvullende supermarkten (al dan niet met alle versgroepen en drogisterij onder één dak)
- De supermarkten worden altijd aangevuld met een zo compleet mogelijk aanbod specialisten in de dagelijkse sector en verder winkels in de niet-dagelijkse sector.
- De supermarktmaat (behalve van sommige discounttypen) is tegenwoordig al gauw minimaal 1.250 - 1.500 m² vwo. Inmiddels zien we ook al de schaalsporg

op wijkniveau naar 1.500 tot 1.750 m² vwo.

- In totaliteit varieert een wijkcentrum van ca. 6.000 tot 12.000 m² vwo (eerste categorie, groot) en van 3.000 tot 6.000 m² (tweede categorie, klein).
- Het draagvlak ligt op een niveau van 15.000 à 30.000 inwoners (groot wijkcentrum) en op 10.000 à 15.000 inwoners (klein wijkcentrum) en uit het directe verzorgingsgebied wordt ca. 80% (groot), respectievelijk ca. 65% à 75% gebonden van de koopkracht in de dagelijkse en ca. 20% à 30% (groot), respectievelijk 10 à 20% (klein) van de koopkracht in de niet-dagelijkse artikelensector.

Indien in het verzorgingsgebied van wijkcentra kleinere buurtcentra voorkomen dan zullen die in minder goede tijden een toenemende concurrentie ondervinden van het wijkcentrum vanwege een gunstiger prijs-kwaliteitsverhouding die de consument dan wenst. Het geringere en zwakkere aanbod (breedte en diepte) in de buurtcentra is dan niet opgewassen tegen het wijkcentrumaanbod. Indien de wijk tamelijk geïsoleerd ligt of de afstand tot een centrum van hoger niveau relatief groot is, neemt de functioneringskans van een wijkcentrum toe (ook het omgekeerde speelt een rol). Belangrijk is verder dat nieuw opgezette centra ruimtelijk enige armslag hebben om –indien nodig– een sterkere bovenwijkse verzorgingspositie te realiseren (bij stabilisatie of inkrimping van het inwonertal).

Buurtwinkelcentrum

- Een volwaardig buurtcentrum moet in ieder geval beschikken over een supermarkt.
- Deze heeft afhankelijk van het verzorgingsgebied en in een bestaande situatie een maat van minimaal 800 tot ca. 1.000 m² wvo; in nieuw te realiseren buurtcentra bedraagt de maat ca. 1.000 à 1500 m² wvo.
- Er is ondersteuning van speciaalzaken met dagelijkse artikelen en enkele niet-dagelijkse artikelen winkels.
- De binding uit het directe verzorgingsgebied ligt in de dagelijkse artikelsector op een niveau van ca. 40 tot 60% (in samenhang met formule en winkelgrootte super).
- Het draagvlak ligt op een niveau van ca. 7.500 inwoners.

De kwetsbaarheid van buurtcentra ligt in het feit dat vaak slechts één supermarkt als trekker functioneert. Het verzorgingsgebied ligt meestal vast: de omringende buurt. 10 à 15 jaar (na realisatie) neemt het inwonertal vaak weer af. Dit leidt tot problemen omdat 'toevloeiing' uit een andere buurt (met ook een supermarkt) vaak niet bewerkstelligd kan worden. De verschuivende oriëntatie van kleinere naar grotere centra vormt een extra bedreiging. Vaak wordt onder invloed van deze factoren en specifieke bedrijfseconomische aspecten (kosten, schaal) de plaats van de traditionele supermarkt dan overgenomen door (harde) discountformules. Een metamorfose van buurtwinkelcentrum tot buurtzakencentrum is ook al vaak voorgekomen. Verdrijving en sanering - vooral van kleinere zaken - zijn al gewoon geworden.

Buurtsteunpunt/ solitaire supermarkten

- Afhankelijk van de aanbodstructuur en de onderlinge verhoudingen is de exploitatie van een solitaire supermarkt soms mogelijk of vanuit het oogpunt van verzorging aan te bevelen.
- In een buurtsteunpunt is dan vaak sprake van een kleinschalige supermarktformule (bijvoorbeeld Spar of Troefmarkt).

- Solitaire supermarkten moeten volledig zijn met alle versgroepen en met een ondergrens van globaal 1.000 m² wvo. In enkele gevallen is er een aanvulling door 1 à 2 versspecialzaken, horeca of dienstverlening.
- Zij functioneren als de primaire voorziening voor de directe omgeving waarbij de centrumsupermarkten, bijvoorbeeld in een wijkcentrum, ook een gedeelte van de koopkracht naar zich toetrekken.
- Veel 'traditionele buurtwinkelcentra' waar geen schaalvergroting van de supermarkt heeft plaatsgevonden, of waar de supermarkt is vertrokken, functioneren als buurtsteunpunt. In deze centra is sprake van een duidelijke menging van functies, waarbij de winkelfunctie verder afneemt.

Grootschalige winkels en themacentrum PDV/GDV

Bouwmarkten en grote tuincentra liggen in toenemende mate centraal in een 'eigen' verzorgingsgebied of maken deel uit van een (voormalige) PDV-concentratie. Het draagvlak voor een grote bouwmarkt ligt op ca. 20.000 à 25.000 inwoners en voor een echt groot tuincentrum op ca. 200.000.

In tegenstelling tot eerdere 'wilde' solitaire ontwikkelingen tot concentraties zonder enige afstemming in branches of collecties, liggen geplande concentraties vrijwel altijd aan belangrijke verkeerswegen, op goed per auto bereikbare en goed zichtbare locaties. Waren het voorheen vooral meubelzaken en bouwmarkten, nu zijn het vaak themacentra 'wonen' of 'in en om de woning'. En ook deze themacentra worden steeds verder uitgebouwd met GDV-formules (o.a. sport en bruin- en witgoed). Steeds vaker zoeken PDV en GDV aanbieders elkaar op in de periferie, waardoor in de grotere verzorgingsgebieden de traditionele PDV-locaties doorgroeien tot centra voor grootschalige winkels (runshopping centra).

De omvang, diversiteit en mate van thematisering van een PDV of GDV-locatie zijn bepalend voor de verzorgingsfunctie (lokaal/ regionaal/ landelijk). Anderzijds is juist de verzorgingsfunctie van invloed op de (haalbare) omvang.

Gemiddeld genomen bedraagt de minimale maat van zo'n concentratie ca. 20.000 à 25.000 m² bvo Landelijk of bovenregionaal verzorgende centra kunnen een omvang bereiken van 70.000 tot meer dan 100.000 m² bvo. Bij themacentra kleiner dan 15.000 m² bvo wordt de consument, volgens de huidige inzichten, onvoldoende variatie geboden.

Het perspectief van meubel- en woonboulevards is redelijk (wel sprake van teruglopende markt) maar wel onder voorwaarden. De klant wil kijken en vergelijken en daarvoor zijn concurrerende en aanvullende winkels nodig. De combinatie bouwmarkten en woninginrichting leidt tot indirecte synergie. De woninginrichters trekken klanten en dat is goed voor de bouwmarkten en de bezoekfrequentie aan bouwmarkten ligt hoger en dat is goed voor de woninginrichtingszaken.

Niet alleen door de vestiging van nieuwe branches als electro, sport of speelgoed maar ook door de branchevervaging binnen traditionele PDV-branches (als bouwmarkten en tuincentra) worden er steeds meer assortimenten aangeboden op PDV/GDV-locaties. Dit kan een negatieve invloed hebben op de bestaande winkelconcentraties

PROCES

Begeleidingscommissie aan de basis

Gedurende het traject van onderzoek en advies is er meermaals overleg geweest met een breed samengestelde begeleidingscommissie. In deze commissie hadden de volgende personen en organisaties zitting:

Dhr.	Willemse	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Arnold	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Pfaff	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Vrinds	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van 't Hof	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Ramsaran	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Elseman	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van Gastel	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Janson	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Munnik	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Rooij	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Kools	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Schrauwers	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Breuers	HBD
Dhr.	Vuuren	Kamer van Koophandel
Dhr.	Van Pul	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Coppens	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Van Dooren	Koninklijke Horeca Nederland
Dhr.	Van Gulp	vertegenwoordiger buurt- en wijkcentra
Dhr.	Clerx	Aramis Wonen
Dhr.	Albers	MKB

Tussentijdse gesprekken en consultaties

Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met belangrijke marktpartijen c.q. initiatiefnemers. In juni 2007 hebben drie consultatierondes plaatsgevonden op het niveau van de buurten, wijken en kernen, de binnenstad en het stedelijk structuurniveau.

In de consultatieronde is gesproken met de volgende partijen:

- Ahold
- Super de Boer Pollemans
- BVR
- Rodamco
- Metterwoon
- Woningbouwcorporatie Aramis
- Vertegenwoordigers van de maandagmarkt en overige ambulante handel

In oktober 2007 is een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad en heeft tevens een bestuurlijke terugkoppeling van de tussentijdse resultaten plaatsgehad.



Gemeente Roosendaal
Detailhandelsnota
Deel 2: Visie, beleid en uitvoering
Eindrapport

Rapportnummer: 204X00134.038313_1_10

Datum: 19 december 2007

Contactpersoon
opdrachtgever: Dhr. P. Willemse

Projectteam BRO: André Boekesteijn, Evert Jan Kleine

Trefwoorden: Roosendaal, detailhandel, structuur, visie, beleid, uitvoering

Beknopte inhoud: Ontwikkelingskader en -richting voor de totale detailhandelsstructuur in de gemeente Roosendaal én voor de verschillende voorzieningenconcentraties. De ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens vertaald in beleidslijnen en in een uitvoeringsprogramma.

BRO
Ruimte | om in te leven

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Deel 2.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3	4. STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	19
1.1 Aanleiding en werkwijze	3	4.1 Algemeen	19
1.2 Samen werken aan visie én uitvoering	4	4.2 Visie toekomstige detailhandelsstructuur	19
1.3 Leeswijzer	4	4.3 Perspectief winkelconcentraties	22
2. VERTREKSITUATIE DETAILHANDEL	5	5. VISIE DETAILHANDELSSTRUCTUUR IN DETAIL	25
2.1 Inleiding	5	5.1 Inleiding	25
2.2 Detailhandelsaanbod	5	5.2 De binnenstad van Roosendaal	25
2.3 Opbouw detailhandelsstructuur	5	5.3 Wijkwinkelcentra	29
2.4 Draagvlak en functioneren	8	5.4 Buurtwinkelcentra	33
2.5 Toekomstmogelijkheden	8	5.5 Solitaire en megasupermarkten	35
		5.6 Kleine kernen en dorpscentra	38
		5.7 Perifere en grootschalige detailhandel	39
		5.8 Rosada als bijzondere concentratie	46
		5.9 Overige detailhandel	47
3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE	11	6. SPECIFIEKE VORMEN VAN DETAILHANDEL	49
3.1 Inleiding	11	6.1 Inleiding	49
3.2 Ontwikkeling detailhandelsstructuur: algemeen	12	6.2 Ambulante handel	49
3.3 De doelgroepen	13	6.3 Standplaatsen	50
3.3.1 Algemeen	13	6.4 Diverse detailhandelsverkoop	51
3.3.2 Doelgroepen en de binnenstad	14		
3.3.3 Doelgroepen en de overige concentraties	15		
3.4 Ambities	16		
3.5 Markt mogelijkheden	17		

Inhoudsopgave (vervolg)	pagina
7. UITVOERINGSASPECTEN	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Gedeelde verantwoordelijkheid	59
7.3 De visie als toetsingskader	59
7.4 Instrumenten	62
7.5 Acties en maatregelen	67
 BIJLAGE	
 PROCES	 1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en werkwijze

Detailhandel en detailhandelsbeleid in beweging

De detailhandel is een dynamische sector. Vraag en aanbod zijn sterk in ontwikkeling door schaalvergroting, nieuwe grootschalige winkel- en leisureconcepten, branchevervaging, e-commerce, de groei van het discountsegment e.d.. De strijd om de steeds mobiele- re en verwende consument jaagt de marktpartijen verder op. Met de Nota Ruimte wordt over ongelimiteerde ontwikkelingen gespeculeerd en het ontwikkelingsvolume voor de detailhandel heeft een ongekende hoogte bereikt. Deze forse dynamiek vraagt om sturing en inkadering, ook in Roosendaal.

Hoog ambitieniveau gemeente Roosendaal

In Roosendaal toont de dynamiek zich in de volle breedte van de detailhandel. De gemeente streeft hierbij een hoog, maar wel verantwoord, ambitieniveau na. Zowel in het Economisch Actieplan 2005-2009 als in het Collegeprogramma 2006-2010 staat de detailhandel volop in de belangstelling. Dit geldt zeker voor de binnenstad, een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad is door het College als speerpunt benoemd.

Integrale detailhandelsnota als afwegingskader én praktisch plan

Tegen de achtergrond van de initiatieven in de detailhandel heeft de gemeente Roosendaal behoefte aan één integrale detailhan-

delsnota, als belangrijk afwegingskader voor de vele plannen en initiatieven. De nota moet tevens een praktisch plan zijn om de gewenste ontwikkelingen uit te lokken en om coalities te kunnen maken tussen overheid en bedrijfsleven. Aan BRO is gevraagd deze nota op te stellen.

Drie rapportages

De detailhandelsnota is opgebouwd uit een drietal rapportages:

- Deel 1 analyserapportage.
- Deel 2 visie, beleid en uitvoering.
- Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad.

De analyserapportage (deel 1) dient als belangrijke onderlegger voor deze rapportage (visie, beleid en uitvoering). Daarnaast is de binnenstad qua visie en uitvoering verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Economisch Actieplan.

Peildatum aanbodgegevens

Het veldwerk voor de aanbod- en overige analyses heeft plaatsgevonden in mei 2007. Dit betekent dat alle onderliggende basisgegevens zijn gebaseerd op deze momentopname. De plannen en initiatieven zijn geactualiseerd tot en met het derde kwartaal 2007.

1.2 Samen werken aan visie én uitvoering

Samenwerking overheid en bedrijfsleven noodzakelijk

De gemeente Roosendaal kan op velerlei wijzen een actieve rol vervullen in de detailhandelsontwikkeling en het detailhandelsbeleid. De verschillende rollen komen met name in de uitvoeringsparagrafen (hoofdstuk 7) van deze rapportage aan bod. Echter de uitvoering van de visie en het Ruimtelijk Economisch Actieplan kan nooit door toedoen van de overheid alleen geschieden. Samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven/marktpartijen is daarbij absoluut noodzakelijk. Dit geldt zeker op het vlak van de detailhandel waar belangen van bijvoorbeeld ondernemers, eigenaren, gemeente, beleggers, ontwikkelaars en bewoners samen komen. Het gaat om gedeelde belangen en gedeelde verantwoordelijkheden! Daarnaast raakt de detailhandel ook nog vele andere beleidsvelden zodat ook de integraliteit bewaakt moet worden. Detailhandelsontwikkeling en detailhandelsbeleid vereisen derhalve een interactieve én integrale aanpak.

De gemeente Roosendaal zoekt hierbij voortdurend de raakvlakken op met het Collegeprogramma waar interactieve beleidsvorming en publiek ondernemerschap hoog in het vaandel staan.

Procesgang detailhandelsnota basis voor verdere samenwerking

Tijdens de totstandkoming van de detailhandelsnota is intensief overleg geweest met een breed samengestelde commissie met vertegenwoordigers van de gemeente Roosendaal en het bedrijfsleven¹. Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd

¹ In de bijlage is een overzicht opgenomen met de samenstelling van de commissie.

met marktpartijen c.q. initiatiefnemers en is er een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad. De interactieve beleidsvorming is hiermee volop in gang gezet.

Het is nu bij de uitvoering van de nota en het actieplan wenselijk om deze samenwerking verder uit te bouwen zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van de binnenstad. Diverse trajecten zijn daarvoor reeds in gang gezet met citymarketing en binnenstadsmanagement als voorbeelden. De tijd is nu rijp voor een verdere professionalisering en verdere actie in onderlinge samenhang en in samenwerking. Deze detailhandelsnota en het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad dienen hiervoor de aanjager te zijn.

1.3 Leeswijzer

In de voorliggende advies- en beleidsrapportage (deel 2) wordt allereerst beknopt de vertreksituatie voor de detailhandel geschetst. Hoofdstuk 3 gaat in op de uitgangspunten, de doelgroepen, de ambities en de marktmogelijkheden. In hoofdstuk 4 worden de structuur op hoofdlijnen en de perspectieven per winkelconcentratie aangegeven, terwijl in hoofdstuk 5 de uitwerking van het beleid naar deelgebieden in detail is uitgeschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de specifieke vormen van detailhandel en de rapportage wordt afgesloten met de uitvoeringsaspecten, het instrumentarium en bijbehorende acties en maatregelen.

2. VERTREKSITUATIE DETAILHANDEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat de belangrijkste conclusies uit de onderzoeken en analyserapportage. De uitgebreide beschrijvingen zijn terug te vinden in de volledige rapportage 'Gemeente Roosendaal, Detailhandelsnota, deel 1 analyserapportage'.

2.2 Detailhandelsaanbod

Omvangrijk (niet-dagelijks) detailhandelsaanbod

- Het totale detailhandelsaanbod in de gemeente Roosendaal bestaat uit bijna 149.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 581 winkels. De dagelijkse sector telt in totaal 124 winkels met een totale omvang van bijna 23.000 m² wvo. De niet-dagelijkse artikelensector heeft een totale omvang van ruim 126.000 m² wvo, verdeeld over 457 winkels.
- De dagelijkse artikelensector is in Roosendaal iets kleiner dan landelijk gemiddeld, maar de niet-dagelijkse artikelensector is juist groter dan landelijk gemiddeld.
- De stad Roosendaal telt ruim 141.000 m² wvo aan winkels, tegenover vergelijkbare steden bijna 127.000 m². Ook nu geldt de sterke vertegenwoordiging van de niet-dagelijkse sector.

Wisselend beeld per branche

- In de stad Roosendaal zijn de branches kleding en mode, warenhuis, schoenen en lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, wonen en antiek en kunst als sterke branches te benoemen. Naar omvang bezien matig vertegenwoordigde branches in de stad zijn levensmiddelen, drogisterij, bruin- en witgoed en doe-het-zelf.
- De supermarkten in de wijk- en buurtcentra hebben ten opzichte van landelijke gemiddelden een kleine schaalgrootte.

2.3 Opbouw detailhandelsstructuur

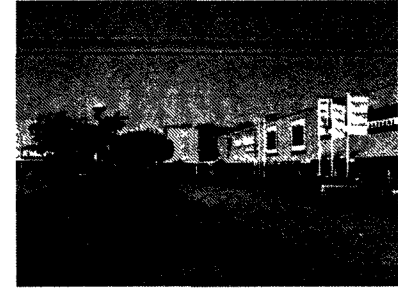
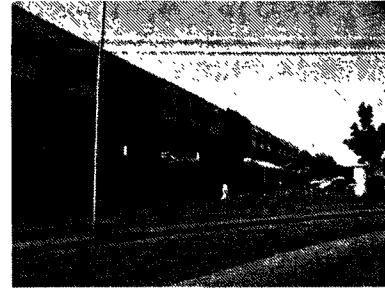
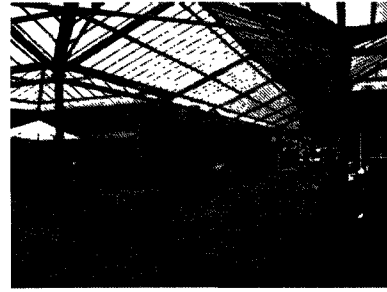
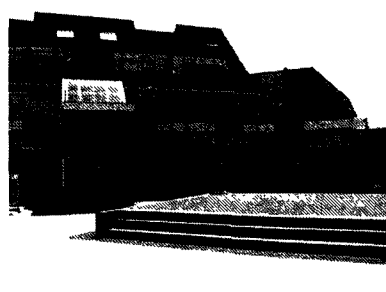
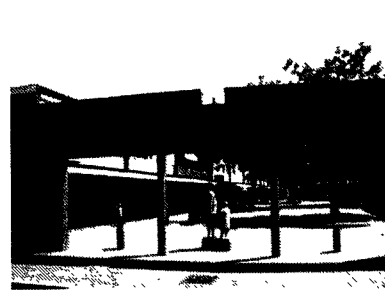
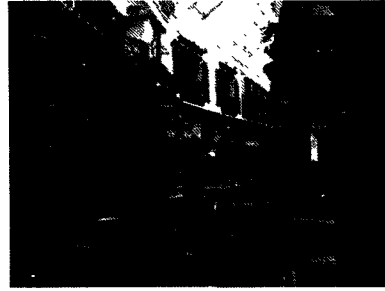
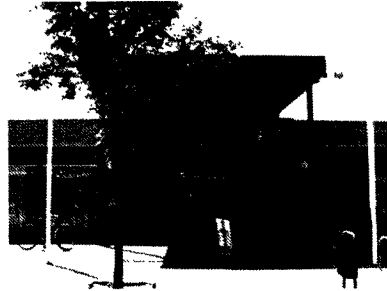
Roosendaal wordt gekenmerkt door een redelijk gefragmenteerde maar wel hiërarchisch opgebouwde voorzieningenstructuur. BRO onderscheidt hierin de volgende belangrijke niveaus.

Binnenstad Roosendaal

Aan de top van de voorzieningenstructuur staat de Roosendaalse binnenstad. Deze binnenstad heeft de afgelopen jaren zowel lokaal als regionaal positie verloren. Sterke punten van de binnenstad zijn o.a. de omvang van het winkelaanbod, de ruime keuzemogelijkheden, de horeca en de maandagmarkt. Zwakke punten zijn o.a. de onduidelijke positionering van de deelgebieden, een onduidelijke routing, de matige uitstraling en inrichting en de spreiding van de trekkers.

De wijkwinkelcentra

De wijkcentra worden gevormd door **Tolberg Centrum** en **Dijkcentrum**. Het functioneren van beide centra is wisselend (Tolberg goed,



Dijkcentrum matig), terwijl er aan de basis voldoende perspectief aanwezig is. Knelpunten zitten in de uitstraling, de ruimtelijke structuur/kwaliteit en met name de omvang van de supermarkten. Er zijn goede initiatieven voor opwaardering en uitbreiding in voorbereiding.

De buurtwinkelcentra

De buurtcentra worden gevormd door **Lindenburg, Kroeven centrum** en de **Rembrandtgalerij**. Met name Lindenburg functioneert prima. Winkelcentrum Rembrandtgalerij komt in de toekomst onder invloed te staan van de extra woningbouw in de Westrand (SpoorHaven). Dit vraagt om een heroriëntatie. Winkelcentrum Kroeven functioneert matig. Hier doet zich sterk de concurrentie voelen van de nabijgelegen solitaire Agrimarkt.

Solitaire supermarkten

In de schil van de binnenstad zijn verschillende solitaire supermarkten gevestigd, namelijk Super de Boer, Albert Heijn, Dirk van den Broek en Aldi. Hiernaast is in de wijk Kroeven een solitaire Agrimarkt te vinden. Meerdere solitaire supermarkten hebben een sterke marktpositie en ondermijnen daarmee het functioneren van de buurt- en wijkwinkelcentra.

Oostpoort als concentratie voor perifere detailhandel

In Roosendaal is **Oostpoort** de enige perifere detailhandelsconcentratie (PDV). Sterke punten zijn de functionaliteit van het centrum, de ligging en bereikbaarheid van het centrum, de overzichtelijkheid en de parkeergelegenheid. Zwakke punten zijn de samenstelling van het aanbod dat vrij standaard is, de verouderde uitstraling en

het monofunctionele karakter. De winkelconcentratie Oostpoort is dringend toe aan vernieuwing en uitbreiding.

Factory Outlet Center Rosada

Factory Outlet Center Rosada is te benoemen als bijzondere concentratie in de gemeente. Rosada is in potentie een sterk thematisch cluster met bovenregionale aantrekkingskracht. Andere sterke punten zijn de uitstraling, de compactheid en overzichtelijkheid en de goede parkeermogelijkheden. Negatieve aspecten zijn de leegstand, het nog ontbreken van 'echte' trekkers, te beperkte variatie en de (nog) beperkte synergie met de binnenstad. Rosada zit nog volop in de fase van ontwikkeling en ingroeien.

De (kleine) kernen

Buiten de stad Roosendaal bestaat de gemeente uit de (kleine) kernen **Wouw, Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage**. De kern Wouw kent nog een behoorlijk voorzieningenaanbod. Dit geldt in duidelijk mindere mate voor Nispen en Heerle. Moerstraten en Wouwse Plantage kennen nauwelijks nog eigen voorzieningen. Algemeen probleem in de dorpen is het ontbreken van voldoende consumentendraagvlak. Alleen in Wouw is in potentie voldoende draagvlak aanwezig.

De warenmarkt

Het centrum van Roosendaal kent een sterke warenmarkt met 220 kramen op maandag. De markt trekt veel bezoekers uit de regio en België. Na de oplevering van de Nieuwe Markt zal de markt weer naar deze locatie terug verhuizen. Dit is van positieve invloed op het functioneren van de markt en de omringende voorzieningen.

2.4 Draagvlak en functioneren

Beperkte bevolkingsgroei tot 2015

Het draagvlak voor de detailhandel in de gemeente Roosendaal bestaat primair uit de inwoners van de gemeente en direct omliggende regio. De gemeente telt anno 2007 circa 77.460 inwoners. Tot 2015 zal, naar verwachting, sprake zijn van een beperkte bevolkingsgroei met 600 inwoners tot ruim 78.000.

Afname koopkrachtbinding in de afgelopen jaren

De koopkrachtbinding van de inwoners van de stad Roosendaal op het eigen winkelapparaat is zowel in de dagelijkse als niet-dagelijkse artikelensector de afgelopen jaren afgenomen. De belangrijkste concurrent van Roosendaal is Bergen op Zoom (zowel dagelijks als niet-dagelijks) gevolgd door Breda (niet-dagelijks).

Toch redelijk economisch functioneren

Desondanks functioneren de winkelvoorzieningen in de dagelijkse artikelensector gemiddeld gezien momenteel op een goed niveau (boven het landelijk gemiddelde). Dit duidt tegelijk op de behoefte aan schaalvergroting. De niet-dagelijkse artikelensector functioneert op een redelijk gemiddeld niveau. Per winkelgebied is er, voor beide sectoren gezien, sprake van grote verschillen.

2.5 Toekomstmogelijkheden

Kansen terugwinnen marktpositie

Voor de toekomst is veel actie en een forse ambitie gevraagd om de winkelstructuur in Roosendaal weer terug te brengen op het oude niveau en wellicht nog verder. Ook in de regio spelen immers veel initiatieven op het vlak van de detailhandel, zoals bijvoorbeeld in Bergen op Zoom (binnenstad, de Zeeland e.o.), Etten-Leur (Trivium) en zeker Breda (Woonboulevard, Stadion, Achter de Lange Stallen en de Bavelse Berg). Ondanks de zware concurrentie liggen er goede mogelijkheden voor versterking in Roosendaal.

Ambitieuus scenario aan de basis

De toekomstige marktmogelijkheden zijn inzichtelijk gemaakt op basis van een maximaal taakstellend en ambitieus scenario. Hiervoor is bewust gekozen om de stad Roosendaal als winkelstad weer minimaal terug te brengen op het oude niveau en tegelijkertijd te laten profiteren van de komst van het FOC Rosada. Uitgangspunten van dit scenario zijn:

- Versterking van de binding in de dagelijkse sector naar het oude niveau van circa 94% (nu) naar 98%. De toevloeiing zal relatief gelijk blijven op 10%.
- In de niet-dagelijkse artikelensector zal de koopkrachtbinding van lokale consumenten moeten toenemen van circa 85% tot 90% en komt daarmee hoger uit dan is gemeten in 1998 (88%). De koopkrachttoevloeiing is, mede onder invloed van Rosada, verder opgehoogd naar een taakstellend maximum van 55%. Dit gaat uit van een hoog ambitieniveau dat alleen kan worden gerealiseerd met bijzondere en unieke projecten en functies.

Parallele investeringen gevraagd

De ambities moeten tot uitdrukking komen in parallelle investeringsprojecten voor zowel de binnenstad, Rosada als voor de perifere locatie Oostpoort. Elk van de locaties moet een bredere doelgroep gaan aanspreken, met accenten per locatie.

Benaderde marktruimte

De gehanteerde uitgangspunten leiden tot de volgende uitbreidingsmogelijkheden (zie hiervoor ook hoofdstuk 3) op het niveau van de stad Roosendaal:

- circa 3.700 m² wvo in de dagelijkse sector;
- circa 23.000 tot 36.500 m² wvo in de niet-dagelijkse artikelen-sector.

Spanning op structuur en initiatieven: keuzen noodzakelijk

De vele initiatieven in de detailhandel in Roosendaal spelen al in op de marktkansen en de marktruimte. In totaal is sprake van een planvolume van bijna 69.000 m² bvo, waarvan bijna 17.000 m² bvo als hard te bestempelen is. De huidige planvolumes overstijgen de marktpotenties. Het is dan ook noodzakelijk om (juiste) keuzen te maken en prioriteiten te stellen. De belangen om de binnenstad en Oostpoort als PDV-locatie te versterken wegen daarbij zwaar.

3. UITGANGSPUNTEN EN AMBITIE

3.1 Inleiding

Uitgangspunten en ambities op basis van interactief proces

De in deze nota te formuleren uitgangspunten, ambities en visie zijn gebaseerd op de uitgebreide onderliggende analyses, de ervaringen vanuit het vigerend beleid, de verschillende beleidsdocumenten en plannen en initiatieven. Daarnaast is sprake van een interactief proces waarin op basis van individuele en groepsconsultaties (met ondernemers, ambtenaren, beleggers, marktpartijen, woningbouwcorporatie), discussies met de begeleidingscommissie en de diverse interne terugkoppelingen de ambities gezamenlijk zijn vormgegeven.

Economisch Actieplan en Collegeprogramma als aanjagers

De gemeente Roosendaal heeft een hoog ambitieniveau als het gaat om de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel. Als aanjagers voor deze ontwikkeling gelden onder meer het Economisch Actieplan 2005-2009 en het Collegeprogramma 2006-2010. In het Economisch Actieplan zijn voor het detailhandelsbeleid de volgende doelstellingen benoemd:

- Het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur om het huidige voorzieningspakket lokaal en regionaal meer toekomst te bieden.
- Streven naar een concentratie van non-food in de binnenstad en de spreiding van food over de wijk- en buurtcentra. Dit moet

in ieder geval leiden tot een compacte(re) kernwinkelstructuur van de binnenstad.

- Buiten de binnenstad mag zich geen non-food vestigen die concurreert met de binnenstad.
- De Woonboulevard in Roosendaal dient te moderniseren tot een volwaardig woonthemapcentrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches.

In het Collegeprogramma 2006-2010 is nog een tweetal speerpunten benoemd:

- Een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad.
- Investeren in kansen voor iedereen.

In het programma wordt tevens aangegeven dat Roosendaal zijn regionale centrumfunctie verder moet uitbouwen. Hiervoor moet een inhaalslag gemaakt worden op het gebied van verscheidenheid in winkels, functies, voorzieningen en branches.

Integratie van gemeentelijke beleidsnota's

In de gemeente Roosendaal zijn de afgelopen jaren diverse beleidsonderzoeken en -nota's opgesteld die als input hebben gediend voor deze integrale detailhandelsnota. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan de Beleidsnota supermarkten, de deelrapporten ambulante handel en kleine kernen, Beleidsnota perifere detailhandel, Masterplan wonen-welzijn-zorg.

3.2 Op weg naar een perspectiefrijke structuur

Geredeneerd vanuit een structuur met perspectiefrijke winkelconcentraties gelden in de visie van BRO de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van deze structuur.

Koopgedrag als leidraad voor de positionering van winkelgebieden

Vroeger bepaalden vooral ligging, omvang en verzorgingsgebied de typering van winkelgebieden. Tegenwoordig is de complementariteit en daarmee de functionele invulling veel meer gekoppeld aan het koopgedrag van de consument. Globaal zijn daarbij de volgende winkelgebieden te onderscheiden:

- Boodschappencentra (met de nadruk op o.a. levensmiddelen, persoonlijke verzorging, bloemen, dierenbenodigdheden);
- Recreatieve winkelcentra (modische branches, juwelier en optiek, huishoudelijke en luxe artikelen, sport en spel, hobby en media);
- Centra voor laagfrequente en doelgerichte aankopen (wonen, bruin- en witgoed, doe-het-zelf, auto en fietsen).

Door aan te sluiten bij het koopgedrag kunnen gebieden zich duidelijk profileren.

Ruimtelijke concentratie van winkelvoorzieningen

Bij concentratie c.q. clustering van winkels ontstaat een meerwaarde voor ondernemers en consumenten. Daarnaast draagt concentratie bij aan het beperken van het aantal verkeersbewegingen. Nieuwe ontwikkelingen dienen daarom zoveel mogelijk plaats te vinden binnen de aangewezen concentratiegebieden. Ontwikkelingen daarbuiten worden alleen toegestaan, wanneer deze aantoonbare meerwaarde opleveren voor de structuur c.q. het voorzieningenniveau van de stad. In Roosendaal biedt de verdere clustering van de perifere detailhandel op de locatie Oostpoort goede kansen.

Complementariteit en onderscheidend vermogen

Het streven is om te komen tot een heldere en evenwichtige voorzieningstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur vervult.

Opzoeken van synergie tussen voorzieningencentra

De aanwezigheid van Rosada is een goede kans voor de binnenstad om in te spelen op combinatiebezoek en de (boven-)regionale consument, (nog) meer dan nu het geval is, naar het centrum te lokken. De bezoeker van Rosada en/of mogelijk Oostpoort wordt alleen uitgenodigd om de binnenstad te bezoeken als hij/zij er makkelijk en snel kan komen en als het aanbod (mix van functies, niet alleen detailhandel!) aansluit bij de wensen. De opgave in Roosendaal is om aan deze wensen te voldoen.

Kwaliteit boven kwantiteit

Kiezen voor een kwalitatief goede verzorgingsstructuur betekent ook het opheffen van knelpunten in de bestaande structuur en het voldoen aan de randvoorwaarden van goede winkelgebieden. Marktruimte en dynamiek moeten hierbij in eerste instantie worden ingezet om gewenste her- of doorontwikkeling van winkelgebieden op gang te brengen. Tegen deze achtergrond kan het voorkomen dat daarmee de berekende (distributieve) marktruimte wordt overschreden. Dit mag geen belemmering vormen indien dit uiteindelijk leidt tot het versterken van de structuur en de afzonderlijke winkelconcentraties. Kwaliteit gaat daarmee in de visie van BRO boven kwantiteit. Wel dient er sprake te blijven van een goede afweging ten opzichte van andere centra in de structuur. Daarnaast is het van belang dat bij eventuele verplaatsingen, de achterblijvende, slechte locaties ook daadwerkelijk uit de markt worden genomen.

Ruimte bieden voor dynamiek

De dynamiek in de detailhandel is zeer groot. Om in te kunnen blijven spelen op de

wensen van zowel de markt als de consument is het van belang om op een verantwoorde wijze open te staan voor en in te spelen op de dynamiek.

Schaalvergroting op de juiste plek faciliteren.

Met het oog op een goede concurrentiepositie is het belangrijk dat ook Roosendaal inspeelt op de trend naar schaalvergroting in de detailhandel. De winkels in Roosendaal zijn nu iets kleiner dan gemiddeld. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de grootste winkels in de verzorgingsstructuur is noodzakelijk. Hierbij vormen aspecten als branche en bezoekersintensiteit belangrijke afwegingscriteria.

Keuzes maken bij het faciliteren van grootschaligheid

Voor Roosendaal is het in de discussie over inpassing van grootschaligheid gewenst om te kiezen voor ontwikkelingen die voldoen aan de criteria van ruimtelijke concentratie en complementariteit. Dit impliceert dat naast de binnenstad en Oostpoort geen nieuwe locaties voor grootschalige ontwikkelingen op de markt gebracht worden. Het afzien van de eerdere plannen voor een grootschalige ontwikkeling in het SpoorHavengebied sluit hier goed op aan. In de visie zal dit verder uitgewerkt worden.

3.3 De doelgroepen

3.3.1 Algemeen

Doelgroepen als spiegel voor de ontwikkelingskansen

Voor de uitwerking van de doelstellingen zet BRO de analyse van doelgroepen en waarden in. De doelgroepen dienen als spiegel voor de ontwikkelingskansen van de verschillende winkelconcentraties. Daarbij worden als doelgroepen onderscheiden:

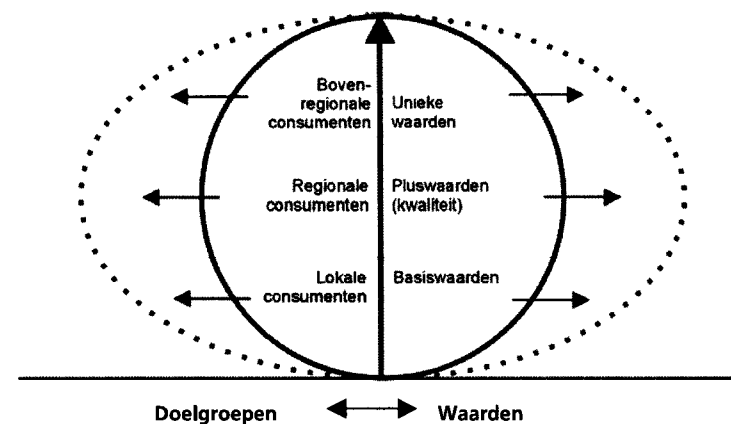
- de lokale bezoeker;

- de regionale bezoeker;
- de bovenregionale bezoeker.

De doelgroepenanalyses zijn met name van belang voor de grotere winkelconcentraties in Roosendaal (binnenstad, Oostpoort en Rosada). Voor deze concentraties is dan ook een verdiepingsslag gemaakt.

Relatie doelgroepen en stedelijke kwaliteiten

In bijgevoegde afbeelding is de relatie tussen de doelgroepen en stedelijke kwaliteiten weergegeven. Een winkelgebied c.q. een stad moet voldoen aan bepaalde waarden om bijbehorende doelgroepen aan te kunnen trekken. Wanneer een winkelgebied bepaalde doelgroepen in sterkere mate wil aantrekken, dient te worden ingespeeld op de bijbehorende 'stedelijke waarden en kwaliteiten'. Deze stedelijke waarden kunnen worden gedefinieerd als aspecten waar een bepaalde groep consumenten bij een bezoek aan een winkelgebied belang aan hecht. Deze aspecten verschillen per doelgroep.



Lokale bezoeker

Voor de lokale bezoeker is de binnenstad de primaire aankoopplaats. Het bezoekmotief ligt allereerst in de nabijheid en in de doelgericht bezoek van winkels, maar ook andere voorzieningen (zoals bibliotheek, horeca of stadhuis). De lokale bezoeker komt vaak in een vast patroon, maar besteed per keer minder dan regionale en bovenregionale bezoekers. Om een hoge binding te behalen moet de binnenstad voldoen aan een aantal **basis(voor)waarden**. Deze basiswaarden liggen in:

- functionaliteit;
- een compleet winkelaanbod;
- een goed winkelcircuit;
- een schoon en veilig centrum;
- aanwezigheid van horeca, sociaal-maatschappelijke en culturele functies;
- een goede bereikbaarheid, niet alleen per auto, maar ook per fiets en/of OV;
- voldoende parkeercapaciteit, met concurrerende tarieven;
- verbondenheid aan en herkenning in de 'eigen identiteit'.

De regionale bezoeker

Het aantrekken van regionale bezoekers is door het grotere aantal keuzemogelijkheden van deze groep lastiger. De binnenstad of de andere concentraties concurreren met andere binnensteden, maar ook met winkelgebieden op andere niveaus. De regionale bezoeker komt vaak specifiek om te winkelen en staat daarom garant voor hoge winkelbestedingen. Ze komen vaak per auto. De opgave is voor deze groep de primaire aankoopplaats te worden. 'Kwaliteit' is daarbij belangrijk. Voldoen aan de basiswaarden alleen is niet voldoende. Belangrijk zijn de zogenaamde **pluswaarden**:

- kwaliteit van het winkelaanbod, in de aanwezigheid van specifieke winkeltrekkers, een ruim modisch en meer hoogwaardig aanbod;
- sfeer en gezelligheid, uitstraling, ruimtelijke kwaliteit;
- combinatie met leisurevoorzieningen (theater, bioscoop) en horeca;
- goede (auto-)bereikbaarheid en voldoende parkeercapaciteit;
- een warenmarkt vormt soms een specifieke regionale trekker.

De bovenregionale bezoeker

De bovenregionale bezoeker heeft bezoekmotieven die veel meer toeristisch-recreatief zijn. De gemiddelde verblijfsduur is langer en winkelen is vaak niet het primaire bezoekmotief. Ook wanneer winkelen slechts een nevenactiviteit is, kan de detailhandel en horeca van deze bestedingen goed profiteren. Een goede positionering en het aantrekken van specifieke deelsegmenten is van belang. Om de bovenregionale (of internationale) bezoeker aan te trekken moet een winkelgebied zich echt onderscheiden. Goed is niet goed genoeg, het gaat om de **unieke waarden**:

- de binnenstad of bijzondere concentratie als toeristisch-recreatieve attractie op zichzelf voor een dagje uit;
- special interest: specifiek aanbod (bijvoorbeeld kunsttentoonstellingen, architectuur, musea, specialiteitenwinkels) gericht op de 'geïnteresseerden'
- onderscheidend winkelaanbod, met name in de unieke winkelformules;
- bijzondere evenementen;
- 'eigenheid' en imago.

3.3.2 Doelgroepen en de binnenstad

Uitgangssituatie

De binding van de lokale consument maar ook van de regionale consument aan de Roosendaalse binnenstad is sinds 1998, mede onder invloed van de gegroeide regionale concurrentie, teruggelopen. Dit duidt op erop dat zowel de basiswaarden als de pluswaarden voor de binnenstad niet volledig en goed op orde zijn. De bovenregionale verzorgingsfunctie van de binnenstad van Roosendaal is beperkt, hiervoor worden ook de unieke waarden voor een belangrijk deel gemist. Wel vormt het FOC Rosada zo'n unieke waarde.

Wensbeeld

Voor de binnenstad van Roosendaal ligt er de komende periode een nadrukkelijke opgave om:

- De **lokale** consument sterker aan de eigen binnenstad te binden. Om deze groei te bewerkstelligen zal de binnenstad een meer natuurlijke centrumfunctie (gemak en comfort) dienen te vervullen. De multifunctionaliteit van het centrum (niet alleen winkelen, maar ook horeca, cultuur, leisure en dienstverlening (bibliotheek, gemeentehuis) speelt hierbij een belangrijke rol. Nu nog ondervindt de binnenstad van Roosendaal teveel concurrentie van bijvoorbeeld Bergen op Zoom en Etten-Leur in de basiswaarden. Deze basiswaarden richten zich vooral op de compleetheid van het winkelaanbod (schaalvergroting en het invullen van ontbrekende marktsegmenten en formules), de bereikbaarheid en parkeren.
- De **regionale** consument sterker aan de binnenstad te binden. Deze opgave is beduidend moeilijker, gezien de zeer zware concurrentie. Hierbij gaat het vooral om kwaliteit, zowel in aanbod als in structuur. Hier is nog veel werk te verrichten. Goede aanknopingspunten zijn momenteel de horeca, de warenmarkt op maandag, de opwaardering van de Nieuwe Markt en de unieke uitstraling van de Passage. In de slag om de regionale consument is ook de juiste positionering in regionale samenhang van belang. Niet alle steden moeten daarbij op elkaar gaan lijken.
- De **bovenregionale** consument. Hoe groot deze groep ook is, de doelgroep voor het centrum van Roosendaal is relatief beperkt. Daarvoor beschikt het centrum over te weinig unieke waarden, voor bijvoorbeeld een dagje uit. Kansen liggen er zeer zeker

wel in de combinatiebezoeken met de bovenregionale bezoekers van Rosada (ook de Belgen).

De doelgroepenstrategie voor de binnenstad van Roosendaal dient zich dan ook heel sterk te focussen op de lokale en regionale consument. Als de basiswaarden en de pluswaarden goed voor elkaar zijn zal ook de bovenregionale bezoeker van Rosada worden aangespoord om combinatiebezoeken te maken.

3.3.3 Doelgroepen en de overige concentraties

Wijk- en buurtcentra, de dorpskernen

Voor deze winkelconcentraties is in hoofdzaak de lokale consument van belang. Dit impliceert dat de basiswaarden, passend bij de aard en schaal uiteraard, geregeld dienen te zijn. De regionale en bovenregionale doelgroepen zijn van ondergeschikt belang.

Oostpoort als centrum voor doelgerichte aankopen (PDV)

Oostpoort is in de huidige vorm een perifere detailhandelslocatie, waar de branches wonen en doe-het-zelf zijn te vinden. Het centrum vervult vooral een lokale en beperkte regionale rol van betekenis. Het doelgroepenverhaal voor de locatie Oostpoort is op grote lijnen vergelijkbaar met de binnenstad. De basis- en pluswaarden zijn niet goed op orde waardoor zowel de lokale als de regionale consument te snel en te gemakkelijk kiest voor andere aankoopplaatsen (Bergen op Zoom, Etten-Leur en uiteraard Breda).

De inspanningen voor Oostpoort dienen er primair op gericht te zijn om de lokale en de regionale consument terug te winnen. Voor

de regionale consument blijft echter de Woonboulevard Breda de dominante aankoopplaats. De accenten moeten daarbij liggen op een compleet en compact aanbod in met name de perifere detailhandel en andere verblijfsduurverlengende functies in een aangename ruimtelijke setting. Het creëren van unieke waarden (boven-regionaal) is te hoog gegrepen binnen de (boven-)regionale context aan concurrentie.

Rosada

Rosada is een, voor Nederlandse begrippen, redelijk uniek winkelcentrum met een zeer breed marktgebied. Momenteel zijn er nog maar drie FOC's in Nederland. Dit betekent dat Rosada een functie kan vervullen voor Zuid-West Nederland en aangrenzend België. Hier zijn het juist de unieke waarden die doorontwikkeld dienen te worden. Rosada dient daarvoor de kans te krijgen. Dit heeft ook te maken met voldoende kritische massa. De projecten in Roermond en Lelystad tonen dit ook aan. Belangrijke aspecten die zorgen voor de verdere unieke waarden zijn de uniciteit, het specifieke winkel-aanbod, de bereikbaarheid, de parkeermogelijkheden en de uitstraling. Een FOC wordt heel anders bezocht dan reguliere winkelcentra. Een bezoek maakt in de meeste gevallen onderdeel uit van een dagje uit.

Voor Rosada en de Roosendaalse winkelstructuur zijn juist de combinatie tussen de unieke waarden (Rosada) en de pluswaarden (de binnenstad en eventueel Oostpoort) van belang. Het is de opgave om hier de juiste complementariteit in te vinden, zodat combinatiebezoeken ook echt uitgelokt worden. Overlap moet daarbij zoveel mogelijk voorkomen worden.

3.4 Ambities

Op hoofdlijnen zijn de ambities als volgt te benoemen:

- Het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet en gevarieerd mogelijk pakket van winkels en aanverwante publieksgerichte voorzieningen voor de inwoners van de gemeente Roosendaal en consumenten uit de regio.
- Het benutten van de kansen ten aanzien van de concurrentiepositie van Roosendaal, met de binnenstad voorop, vooral gericht op het versterken van de lokale verzorgingsfunctie en de regionale aantrekkingskracht van het voorzieningenapparaat. Er moet hierbij ruimte zijn voor dynamiek en vernieuwing, met behoud van bestaande kwaliteiten in de structuur.
- Het op een evenwichtige manier maximaal inspelen op de verschillende doelgroepen per winkelconcentratie. Een juiste positionering in een sterk regionaal concurrentieveld is daarbij gewenst.
- Het streven naar een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Waar mogelijk moet de synergie tussen centra worden opgezocht.
- Het versterken van het ondernemingsklimaat in de gemeente en het bieden van ruimte aan ondernemersinitiatieven om zo in te spelen op de dynamiek in de detailhandel.
- Hoge prioriteit bij het maken van een duurzame kwaliteitsslag middels het actief en projectmatig aanpakken van de binnenstad van Roosendaal en de locatie Oostpoort.

3.5 Marktmogelijkheden

Mogelijkheden voor versterking aanwezig

Met het hoge ambitieniveau als uitgangspunt zijn mogelijkheden aanwezig voor vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel in Roosendaal. Bij optimale aannames zijn er de volgende uitbreidingsmogelijkheden per sector.

Tabel 3.1 Cijfermatige uitbreidingsruimte per sector tot 2015 (afgerond)

	in m ² wvo
Dagelijkse artikelen	3.700
Niet-dagelijkse artikelen	23.000 tot 36.500

De uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector kan groter zijn, indien het gaat om grootschalige en perifere ontwikkelingen. De uitbreidingsruimte is ook doorgerekend voor de branches die met name een rol spelen bij de afwegingen voor de perifere en grootschalige detailhandel.

Tabel 3.2 Cijfermatige uitbreidingsruimte per sector tot 2015 (afgerond)

	in m ² wvo
• Wonen	8.900
• Doe-het-zelf	6.400
• Tuincentra	4.100
• Bruin- en witgoed	1.900 tot 2.300
• Rijwielen	500
• Sport	0
• Spel	0

Met name in de branches wonen, doe-het-zelf, tuincentra en bruin- en witgoed blijken ruime uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. Daarentegen ontbreken de uitbreidingsmogelijkheden in de branches sport en spel.

Dagelijkse artikelensector: accent op structuurversterking, schaalvergroting en herstructurering

Er is al sprake van diverse (harde) initiatieven voor de versterking van de buurt- en wijkvoorzieningen:

- Opschaling en verplaatsing Aldi Kalsdonk.
- Opschaling C-1000 supermarkt Lindenburg.
- Opwaardering/schaalvergroting dagelijkse sector Dijkcentrum.
- Opwaardering/schaalvergroting dagelijkse sector Tolbergcentrum.
- Nieuw wijkwinkelcentrum Westrand in combinatie met herontwikkeling van de Rembrandtgalerij.

Deze initiatieven zullen gezamenlijk reeds een groot beslag leggen op de berekende uitbreidingsruimte. Hier komen nog de initiatieven voor het inpassen van een megasupermarkt en/of schaalvergroting van solitaire supermarkten (zoals de Agrimarkt en Super de Boer Pollemans) bij.

In de visie van BRO dient bij de toetsing en honorering van de plannitiatieven het aspect structuurversterking een belangrijke rol te spelen. Het gaat dan vooral om schaalvergroting en herpositionering (inclusief wellicht formulewijziging) en herstructurering van gevestigd aanbod. Voor het toevoegen van nieuwe supermarkten ontbreekt daarmee de ruimte. Toevoeging van nieuwe supermark-

ten kan dus alleen door verplaatsing, door sluiting en vervanging of door formulewijziging. Deze beleidslijn komt nog steeds overeen met de beleidsnota 'Supermarkten Roosendaal' van de gemeente Roosendaal uit 2004.

Niet-dagelijkse sector: selectief omgaan met marktruimte

In de niet-dagelijkse artikelensector is het van belang om selectief om te gaan met de berekende marktruimte. De drie beeldbepalende winkelconcentraties (de binnenstad, Oostpoort en Rosada) vragen alle drie om versterking en aanvullend programma. Hier dient de nadruk gelegd te worden. Uitgangspunten zijn:

- Voor de ontwikkeling van de binnenstad dient een structureel programma gereserveerd te worden (zeker 10.000 m² wvo, zonder verplaatsingen en herstructurering). Hiervoor zijn nog geen concrete en harde initiatieven in gang gezet (met uitzondering van de Blokker-ontwikkeling aan de Nieuwe Markt²).
- De eerdere planinitiatieven in de perifere en grootschalige detailhandel (met name de locatie Oostpoort) overvragen het programma. Oostpoort is wel voor de perifere detailhandel de aangewezen locatie.
- Voor Rosada zijn al plannen in voorbereiding voor een verdere uitbreiding. Deze uitbreiding dient er vooral op gericht te zijn om de (boven-)regionale functie te versterken en daarmee ook de complementariteit met de binnenstad te benadrukken.

² Hier is echter ook gedeeltelijk sprake van herinvulling.

4. STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

4.1 Algemeen

Tijdshorizon tot 2012

De tijdshorizon voor de visie op de detailhandelsstructuur loopt voor de periode 2008-2012. Deze periode is niet willekeurig gekozen. In 5 jaar tijd kunnen zich immers in de detailhandel veel en ingrijpende veranderingen voordoen. Het is van belang om de verwachtingen en daaraan gekoppelde maatregelen te kunnen overzien. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met eerdere investeringen en gevestigde belangen.

Tussentijdse monitoring en evaluatie blijft gewenst om waar wenselijk en/of noodzakelijk tijdig bij te kunnen sturen.

Waarde door samenhang

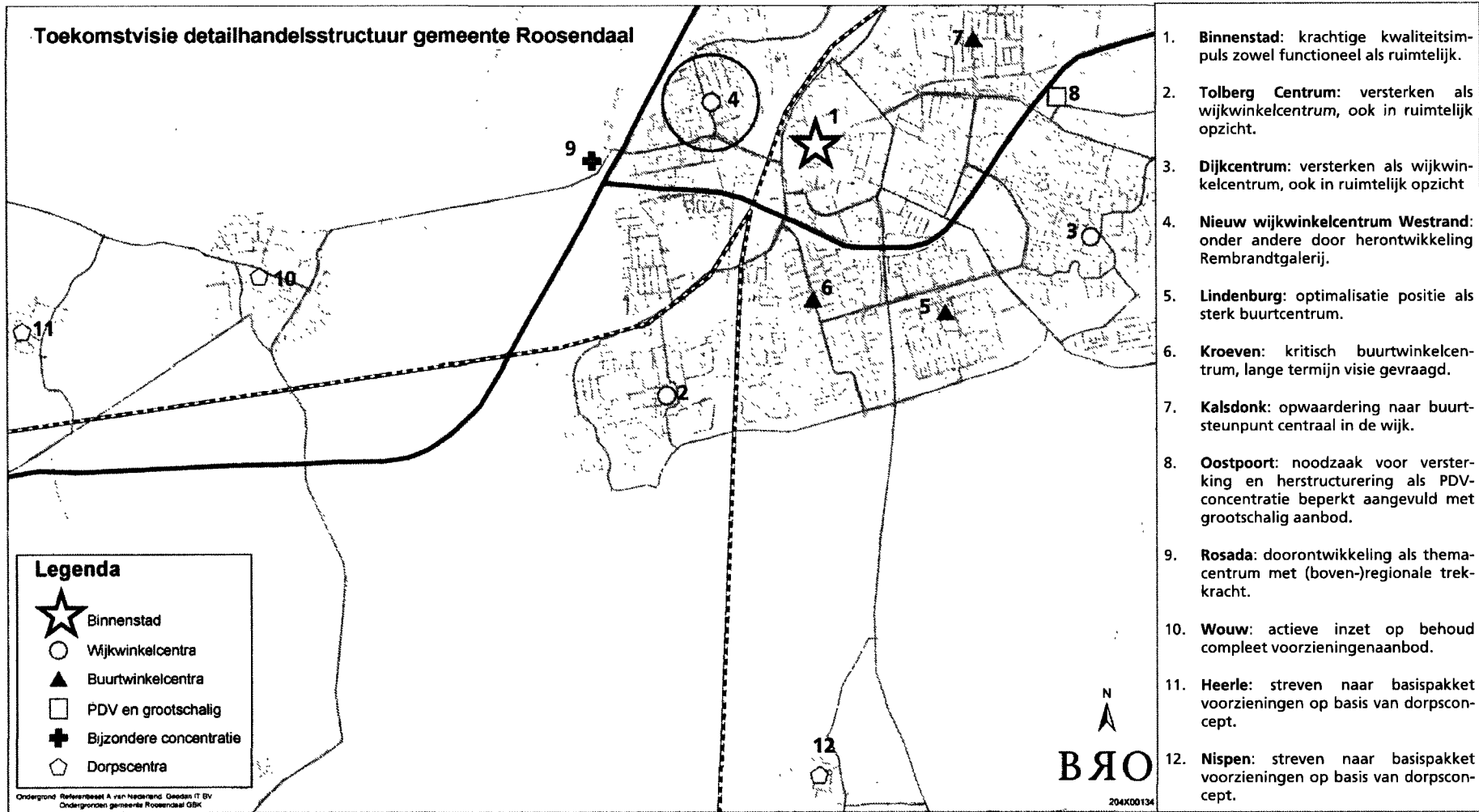
Een toekomstvisie op de detailhandelsstructuur houdt in dat de keuzen voor verschillende ontwikkelingsvoorstellen zeer nadrukkelijk met elkaar in verband staan. Een beleidskeuze voor een bepaald onderdeel in de Roosendaalse winkelstructuur staat niet los van de ontwikkelingsrichting en de consequenties voor andere onderdelen. De beleidsstandpunten op onderdelen scheppen de noodzakelijke duidelijkheid zodat economisch bij de detailhandel betrokken partijen, als ondernemers, eigenaren, ontwikkelaars en beleggers hun strategie en investeringen daarop kunnen afstemmen.

4.2 Visie toekomstige detailhandelsstructuur

Aan de hand van de eerste geschetste ambities en marktmogelijkheden kan de visie op de toekomstige structuur worden geformuleerd. In bijgevoegd kaartbeeld is de toekomstige detailhandelsstructuur op hoofdlijnen weergegeven. De belangrijkste elementen zijn:

1. De **binnenstad van Roosendaal** dient versterkt te worden als recreatief koopcentrum voor consumenten uit Roosendaal en de regio. De binnenstad vraagt hierbij om krachtige impulsen, zowel ruimtelijk als functioneel. Een substantieel deel van de beschikbare marktruimte (zeker 10.000 m² wvo) dient gereserveerd te worden voor de ontwikkeling van de binnenstad.
2. Vestiging van grootschalige detailhandel geschiedt primair in de **binnenstad van Roosendaal**. Er is hiervoor voldoende fysieke ruimte aanwezig. De locatie **Oostpoort** komt als tweede locatie in aanmerking voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Dit is echter alleen van toepassing indien de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.
3. **Oostpoort** dient met prioriteit te worden herontwikkeld en gemoderniseerd als PDV-locatie en woonthemapcentrum. Oostpoort is dé plek in Roosendaal om de PDV-winkels (doelgericht en laagfrequent kopen) verder te clusteren. Voor de ontwikkeling van deze locatie dient eveneens een structureel programma van de beschikbare marktruimte te worden gereserveerd. De winkelconcentratie biedt ook kansen voor aanvullende branching op basis van grootschaligheid (en met name laagfrequent kopen). Dit uitsluitend in afstemming met en volgend op de ontwikkeling van de binnenstad (zie ook ad 2).

Toekomstvisie detailhandelsstructuur gemeente Roosendaal



1. **Binnenstad:** krachtige kwaliteitsimpuls zowel functioneel als ruimtelijk.
2. **Tolberg Centrum:** versterken als wijkwinkelcentrum, ook in ruimtelijk opzicht.
3. **Dijkcentrum:** versterken als wijkwinkelcentrum, ook in ruimtelijk opzicht
4. **Nieuw wijkwinkelcentrum Westrand:** onder andere door herontwikkeling Rembrandtgalerij.
5. **Lindenburg:** optimalisatie positie als sterk buurtcentrum.
6. **Kroeven:** kritisch buurtwinkelcentrum, lange termijn visie gevraagd.
7. **Kalsdonk:** opwaardering naar buurtsteunpunt centraal in de wijk.
8. **Oostpoort:** noodzaak voor versterking en herstructurering als PDV-concentratie beperkt aangevuld met grootschalig aanbod.
9. **Rosada:** doorontwikkeling als themacentrum met (boven-)regionale trekkracht.
10. **Wouw:** actieve inzet op behoud compleet voorzieningenaanbod.
11. **Heerle:** streven naar basispakket voorzieningen op basis van dorpsconcept.
12. **Nispen:** streven naar basispakket voorzieningen op basis van dorpsconcept.

4. Het is niet gewenst om in **SpoorHaven** een nieuw programma aan perifere en grootschalige detailhandel onder te brengen.
5. **FOC Rosada** dient de komende periode de ruimte te krijgen om zich verder goed in de markt te zetten en daarmee door te groeien als themacentrum met een (boven-)regionale verzorgingsfunctie. Naast de binnenstad en Oostpoort is dit de derde locatie waarvoor een substantieel deel van de marktruimte kan worden ingezet.
6. Herpositionering en modernisering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak staat centraal op **wijkniveau**. In de wijk **Westrand** is de ontwikkeling van een nieuw wijkwinkelcentrum voorzien in combinatie met de herontwikkeling van de **Rembrandtgalerij, Tolberg-centrum en Dijkcentrum** dienen de ruimte geboden te worden om zich te versterken zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht.
7. Herpositionering en modernisering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak staat eveneens centraal op **buurtniveau**. De **Rembrandtgalerij** kan in combinatie met de herontwikkeling worden opgeschaald naar een wijkwinkelcentrum voor de wijk Westrand. Winkelcentrum **Lindenburg** moet de kans krijgen om de huidige positie verder te optimaliseren. In de wijk **Kalsdonk** kan na de verplaatsing van de Aldi het voorzieningenniveau worden opgewaardeerd tot een buurtsteunpunt c.q. klein buurtwinkelcentrum. Zorgelijk blijft de positie van buurtwinkelcentrum **de Kroeven**. Hier is voor de langere termijn een gezamenlijke visie van ondernemers, gemeente en eigenaren gevraagd.
8. Het is wenselijk om daar waar mogelijk perspectiefarme clusters en verspreid gelegen bewinkeling uit de markt te nemen, bijvoorbeeld door functiewijziging of transformatie.
9. Voor de **kern Wouw** wordt gestreefd naar een actief behoud van het huidige, zo compleet mogelijke voorzieningenniveau. Aan de basis is daar nog een redelijk draagvlak voor. Voor de andere kleine kernen (**Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage**) vormt het ontbreken van draagvlak een belangrijk knelpunt. Voor de kernen Heerle en Nispen biedt de visie kansen om te komen tot een basispakket aan voorzieningen op basis van een multifunctioneel dorpsconcept.
10. Tegen de achtergrond van de dynamiek in de detailhandel en het vergroten van de variatie en de keuzemogelijkheden van de consument is het inpassen van een **megasupermarkt** binnen de Roosendaalse detailhandelsstructuur kansrijk. Gezien de grote impact die een dergelijke supermarkt kan hebben op de bestaande voorzieningenstructuur op met name buurt- en wijkniveau dienen wel randvoorwaarden gekoppeld te worden aan de vestiging. Deze randvoorwaarden zijn in hoofdstuk 5 verder uitgewerkt. Qua locatie heeft BRO een voorkeur voor de plek rondom de huidige Super de Boer vestiging aan de van Beethovenlaan.
11. De historisch gegroeide positie van de **solitaire supermarkten** vormt een knelpunt binnen de huidige voorzieningenstructuur. De versturende invloed dient naar de toekomst toe beperkt c.q. teruggedrongen te worden. Waar mogelijk moet zelfs gestreefd worden naar afbouw door verplaatsing naar perspectiefrijke concentraties.

12. De functie van de **warenmarkt** moet zeker voor de binnenstad van Roosendaal worden behouden en zo mogelijk zelfs worden versterkt. De markt is een waardevol en aanvullend element in de detailhandelsstructuur.
13. In het Masterplan Wonen-Welzijn en Zorg 2004-2015 zijn in de gemeente Roosendaal een 11-tal **woonservicezones** benoemd. De zones streven naar een op de vraag afgestemd integraal aanbod van wonen, welzijn en zorg. Daar waar mogelijk dient gestreefd te worden naar een zo direct mogelijke relatie tussen de woonservicezones en de winkelvoorzieningen. In diverse buurt- en wijkwinkelcentra liggen hiervoor goede mogelijkheden (bijvoorbeeld Kalsdonk, Westrand, Kortendijk en Tolberg).

Regionale afstemming

Bij het verder uitwerken van de detailhandelsstructuur op hoofdlijnen is het ook gewenst om in regionaal verband afspraken te maken. Ook in de gemeenten Bergen op Zoom, Etten-Leur en Breda spelen immers forse initiatieven in de detailhandel met omvangrijke planvolumes. De afspraken zullen zich met name dienen te richten op de perifere en grootschalige detailhandel.

4.3 Perspectief winkelconcentraties

Perspectief naar functie en strategie

Op basis van de visie op de hoofdstructuur voor de detailhandel in de gemeente Roosendaal is onderstaand tevens per winkelgebied het perspectief bepaald naar functie en strategie. Bij het formuleren van het perspectief is rekening gehouden met:

- De huidige samenstelling van het aanbod, ook naar kwaliteit en volume.
- De situering in het verzorgingsgebied en de afstand tot andere aanbodconcentraties, met eigen kenmerken en kwaliteiten.
- De dynamiek. Ook tot uitdrukking komend in concrete investerings- en opwaarderingsplannen.
- Het draagvlak en ontwikkelingen daarin.

Eerst wordt schematisch weergegeven wat de functie en strategie per centrum is. Vervolgens volgt in hoofdstuk 5 en 6 een gebieds- en themagerichte uitwerking. De belangrijkste wijzigingen in de winkelstructuur spelen op de volgende onderdelen:

- Wijkwinkelcentrum in de wijk de Westrand in relatie tot een mogelijke herontwikkeling van buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij.
- Opwaarderen voorziening Kalsdonk tot buurtsteunpunt c.q. klein en nog onvolledig buurtwinkelcentrum.
- Opwaarderen locatie Oostpoort als PDV-locatie (met sterk woonthema) eventueel uitgebreid met grootschalige branches die niet inpasbaar zijn in de binnenstad.
- Voor het overige is sprake van een redelijk evenwichtige detailhandelsstructuur in Roosendaal en is het van belang om dit evenwicht op een juiste wijze in stand te houden.

Toelichting strategie en perspectief:

- Versterken: actief inzetten op versterking van de positie binnen de toekomstige structuur, waarbij ook randvoorwaardelijke aanpassingen (uitstraling, routing, bereikbaarheid, parkeren) een rol spelen.

- **Consolideren:** behoud van de huidige positie, ruimte bieden aan initiatieven om het winkelgebied bij de tijd te houden. Eventuele uitbreiding moet daarbij passen bij de functie en positie in de toekomstige structuur. Zorgvuldige toetsing is noodzakelijk.
- **Afbouwen:** het ontmoedigen van verdere ontwikkeling, met daar waar mogelijk een strategie gericht op verplaatsing/ herpositionering van gevestigde ondernemers. Voor de Rembrandtgalerij geldt dat deze buurtvoorziening onderdeel dient uit te maken van het nieuwe wijkwinkelcentrum voor de wijk Westrand, hetzij door herontwikkeling op de huidige locatie, hetzij door verplaatsing.
- **Herprofilering:** ontwikkeling van de locatie binnen een gewijzigd functieprofiel.

Tabel 4.1 Toekomstperspectief winkelconcentraties Roosendaal

Type	Winkelcentrum	Strategie
Binnenstad	Hoofdwinkelgebied	Versterken
Tolberg Centrum	Wijkwinkelcentrum (klein)	Versterken
Dijkcentrum	Wijkwinkelcentrum (klein)	Versterken
Westrand	Wijkwinkelcentrum (klein)	Nieuw, herpositionering Rembrandtgalerij
Rembrandtgalerij	Zie Westrand	Herpositioneren in relatie tot Westrand
Lindenburg	Buurtwinkelcentrum	Consolideren
Kroeven Centrum	Buurtwinkelcentrum	Consolideren en herprofilering
Kalsdonk	Buurtsteunpunt	Versterken
Oostpoort	Concentratie PDV en groot-schalig	Versterken
Rosada	Bijzondere concentratie	Versterken
Wouw	Dorpscentrum	Consolideren
Heerle	Dorpscentrum	Consolideren
Nispen	Dorpscentrum	Consolideren

De aangegeven ontwikkelingsrichtingen kunnen worden gelezen als aanbevelingen op hoofdlijnen en zijn richtinggevend voor het te formuleren detailhandelsbeleid.

5. VISIE DETAILHANDELSSTRUCTUUR IN DETAIL

5.1 Inleiding

Voor de verschillende winkelgebieden en typologieën in de Roosendaalse winkelstructuur worden in dit hoofdstuk de visie, het perspectief en de uitgangspunten voor beleid verder uitgewerkt. De meer specifieke vormen van detailhandel komen in het volgende hoofdstuk aan bod.

5.2 De binnenstad van Roosendaal

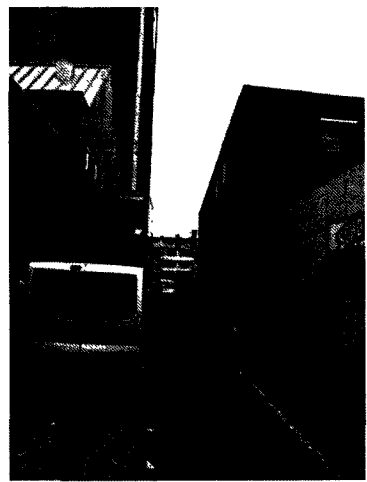
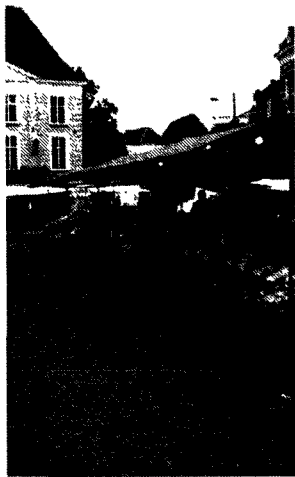
Profiel

De positie van de binnenstad van Roosendaal als hoofdwinkelgebied voor de lokale en regionale consument staat centraal in deze visie, een verdere versterking is absoluut noodzakelijk. Met name het modische en de warenhuisbranche zijn bepalend voor het recreatieve winkelen, het kijken, vergelijken en verblijven, maar ook andere branches zijn van belang. De binnenstad dient het onderscheidend vermogen ook uit te bouwen door het aantrekken van specialisten, kleinschaligen en nieuw en avontuurlijk aanbod. Het totaalaanbod dient in voldoende mate compleet en attractief te zijn en zo geconcentreerd mogelijk aangeboden te worden in een goed bereikbare en aangename omgeving.

Naast de recreatieve winkelfunctie heeft de binnenstad ook een boodschappenfunctie. Mede gelet op de sterke aantrekkingskracht van supermarktaanbod aan de rand van de binnenstad en op buurt- en wijkniveau is verdere toevoeging c.q. uitbreiding van supermarktaanbod centraal in de binnenstad niet wenselijk, anders dan wanneer het bijzonder dan wel kleinschalig aanbod betreft. Juist in deze laatste groep, de speciaalzaken in de dagelijkse sector, liggen er nog volop kansen voor versterking.

De ambitie om de regionale positie van Roosendaal verder uit te bouwen, zal voor een belangrijk deel in de binnenstad vorm moeten worden gegeven. Daarvoor moet meer gebeuren dan het puur op peil houden van de binnenstad als breed 'koopcentrum'. Er zal vooral ingespeeld moeten worden op de eerder genoemde pluswaarden zowel op het vlak van het aanbod als op het vlak van de randvoorwaarden. Het creëren van een aantrekkelijk winkelcircuit met een goede doorbloeding vormt hierbij de belangrijkste opgave.

Een en ander heeft als consequentie dat toevoeging van branches buiten de binnenstad, die van belang zijn voor het recreatieve winkelen of de ruimtelijk-functionele opbouw van het centrum, beperkt dient te blijven. Voor de perifere locaties blijven dus branchebeperkingen gelden. Slechts indien grootschalig aanbod ruimtelijk aantoonbaar niet inpasbaar is en wel een belangrijke toevoeging voor de verzorgingsstructuur vormt, zou een locatie elders in beeld kunnen komen.



Perspectief

Het perspectief voor de binnenstad van Roosendaal is, onder de gestelde voorwaarden, goed. Er zijn volop kansen om op de marktontwikkelingen en trends anno 2008 in te spelen. Zowel in functioneel als in ruimtelijk opzicht liggen er forse uitdagingen. Onder de vlag van het ambitieuze Collegeprogramma is er reeds een begin gemaakt met de opwaardering. De eerste resultaten (Nieuwe Markt, Passage, Blokker-locatie) worden zichtbaar. Het is zaak om dit voor de komende jaren door te zetten. Onderstaand zullen wij nog beknopt ingaan op de functionele en ruimtelijke mogelijkheden om de binnenstad te versterken. Voor een verdere detaillering en uitwerking van deze mogelijkheden wordt verwezen naar het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de Binnenstad.

Functionele versterking

De Roosendaalse binnenstad kent een fors winkelaanbod (ruim 67.000 m² vvo³). Binnen deze meters is ook sprake van relatief veel grootschalig aanbod (zoals bijvoorbeeld speelgoed). Nadere analyse wijst echter uit dat in en om de binnenstad ook relatief veel verspreide en matig ingevulde meters aanbod zijn vertegenwoordigd. Er zijn dan ook volop kansen om tot een verdere kwalitatieve en functionele versterking te komen. Deze kansen liggen op de volgende vlakken:

- Schaalvergroting gevestigde aanbieders. Zeker in de modische branche zijn meerdere zaken gevestigd die in aanmerking

³ De binnenstad wordt op verschillende manieren afgebakend. De aangegeven omvang heeft betrekking op een brede begrenzing. Winkels aan de rand van de binnenstad, zoals Praxis, Super de Boer, Mikro Elektro en Aldi zijn hierin meegenomen. Ook zonder deze winkels is er echter sprake van een relatief omvangrijk aanbod.

komen voor een schaa sprong, voorbeelden zijn Hans Textiel, H&M, Miss Etam. Dit geldt echter ook voor winkels in andere branches (bijvoorbeeld Action, Intersport, Kruidvat, Perry Sport, Prenatal, Xenos).

- Aantrekken nieuwe (grootschalige) aanbieders in bijvoorbeeld de modische branche (zoals Esprit, Hout-Brox, Mango, Mexx, Piet Zoomers, The Sting, maar ook in de branches bruin- en witgoed (Media Markt/Saturn, BCC), media en wonen (lifestyle).
- Versterken kleinschalig aanbod, formules en speciaalzaken gericht op middenplus en hoger marktsegment. Voorbeelden van formules zijn Accessorize, Aerosoles, Burmann, Dille & Kamille, E-Plaza, Jackpot, Natuurwinkel, L'Occitane, Oil en Vinegar, Oilily, Siebel, Simon Levelt, Six, Soap Story, Vitamin Store en Wolky.
- Verplaatsing van gevestigde aanbieders naar een betere locatie (bijvoorbeeld Mikro Electro).

Met een mix van kleinschalig en grootschalig aanbod

Op deze wijze kan in de Roosendaalse binnenstad een interessante mix ontstaan van grootschalig en kleinschalig winkelaanbod in duidelijk geprofileerde deelgebieden. De huidige ontwikkelingen aan de Nieuwe Markt (grootschalig) en de Passage (kleinschalige speciaalzaken) spelen daar al op in.

En in combinatie met horeca, cultuur, leisure etc.

Naast de versterking van de detailhandel is het ook van belang om de andere functies in de binnenstad te versterken c.q. op te waarderen. Dit geldt voor de horeca, cultuur en waar mogelijk ook kleinschalige leisurefuncties. Voor het laatste onderdeel is afstemming gevraagd met de ontwikkelingen in SpoorHaven en Oost-

poort. Juist de multifunctionaliteit van binnensteden wordt steeds meer gewaardeerd door de consument.

De binnenstad en de inpassing van grootschaligheid

In de eerdere uitgangspunten is gesteld dat voor de vestiging van grootschalige detailhandel gekeken moet worden naar de maximale inpassing in de binnenstad. Uit de diverse gesprekken en op basis van eigen waarneming constateert BRO dat de binnenstad van Roosendaal nog meerdere goede en realistische ruimtelijke mogelijkheden biedt om grootschaligheid te huisvesten. Dit geldt zeker voor de grootschalige branches sport en spel en bruin- en witgoed. Deze branches zijn nu reeds sterk vertegenwoordigd in de binnenstad en dragen daarmee bij aan de huidige functiemix en verzorgingsfunctie. Eerdere berekeningen tonen aan dat de marktruimte in met name de branche sport en spel beperkt is. BRO is van mening dat de eventuele vernieuwing en/of schaalvergroting in de branches sport en spel en bruin- en witgoed primair in de binnenstad van Roosendaal plaats dient te vinden. Hierbij kan het ook gaan om verplaatsingen in de binnenstad.

Ruimtelijke versterking: circuitvorming essentieel

De ruimtelijke samenhang en de beperkte circuitvorming vormen een zeer belangrijk knelpunt in de huidige detailhandelsstructuur van de Roosendaalse binnenstad. De belangrijke trekkers zijn niet goed gespreid (te eenzijdig in de omgeving van de Roselaar) waardoor de binnenstad een beperkte doorbloeding kent. BRO is van mening dat de in gang gezette herinrichting van de Nieuwe Markt (met ondergronds parkeren een belangrijk bronpunt) en de bijzondere vernieuwing van de Passage prima aanknopingspunten vor-

men voor de verdere opwaardering van de functie van de Nieuwe Markt (zeker de noordzijde) e.o. als centraal winkelgebied. Deze functie kan ingevuld worden door een evenwichtige positionering van de belangrijke (sub-)trekkers over het centrum in de driehoek Roselaar e.o., Biggelaar e.o., en oostwand Nieuwe Markt e.o.. Een hoge prioriteit ligt daarbij bij het creëren van spanning en een sterkere (functionele) looproute tussen de west- (= de Roselaar) en de oostzijde van de Nieuwe Markt. Op termijn kan dan een hoofdwinkelcircuit ontstaan met aan de noordzijde de Markt-Raadhuisstraat (met de Biggelaar als onderdeel), aan de zuidzijde Roselaar-Nieuwe Markt met drie verbindingen in noord-zuid richting (Tussen de Markten, Passage en de doorgang Nieuwe Markt-Raadhuisstraat (Jan Snel)).

Initiatieven en marktruimte inzetten over meerdere locaties

Voor het realiseren van het eindbeeld is op meerdere locaties actie gevraagd:

- Versterken ruimtelijke en functionele structuur met name in de wand van de oostzijde Nieuwe Markt e.o., maar ook daar waar mogelijk aan de noord- en zuidzijde van de Nieuwe Markt.
- De Roselaar moet zich op gaan maken voor de volgende levenscyclus waarbij zowel naar de interne routing als naar de externe presentatie gekeken dient te worden.
- Opwaarderen van het gebied Tussen de Markten.
- De Biggelaar vraagt zeker op begane grond niveau om een heroriëntatie op de functionele invulling. De relatie vanuit de Biggelaar moet naar twee zijden versterkt worden: richting kernwinkelgebied en richting Tongerloplein.

Het is van groot belang om de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn voor het centrum van Roosendaal te spreiden over de diverse belangrijke locaties. Een eenzijdige ontwikkeling in het gebied Roselaar e.o. moet worden voorkomen, omdat in dat geval het gewenste winkelcircuit niet tot stand komt.

Deelgebieden positioneren in onderlinge samenhang

Naast het hoofdwinkelgebied is het nodig om de andere deelgebieden goed en in onderlinge samenhang te positioneren. De Markt, de Dr. Brabersstraat, het Tongerloplein e.o., de Molenstraat e.o. en De Kade hebben hierin elk een eigen profiel. Voor de Molenstraat e.o. zal worden aangesloten bij het project Credo (Centrum Roosendaal Enthousiast, Doortastend, Ondernemend) gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat. Binnen het Credo-project worden de verschillende straten in het gebied al geprofileerd. In het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad zijn de profielen voor twaalf deelgebieden verder uitgewerkt.

Verdere actiepunten

De ruimtelijke versterking van de binnenstad kan verder nog gezocht worden in onder meer het verbeteren van de entrees van de binnenstad, afbouw van slechte winkellocaties, de kwaliteit openbare ruimte, gevelkwaliteit, parkeren (voor auto maar ook fietsenstallingen) en bereikbaarheid (voor bezoeker, bewoner en bevoorradings). Tot slot liggen er actiepunten op organisatorische vlakken zoals samenwerking tussen en met ondernemers, centrummanagement en citymarketing, promotie, koopzondagen, synergiebevordering met Rosada e.d.

Beleidsstandpunten binnenstad samengevat

- Versterking functionele structuur door schaalvergroting en verplaatsing van gevestigde aanbieders en door het aantrekken van nieuwe en ontbrekende winkelformules.
- Streven naar mix grootschalig en kleinschalig aanbod in duidelijk geprofileerde deelgebieden. Verder uitbouwen multifunctionaliteit binnenstad.
- Vernieuwing en eventuele schaa sprong van branches als sport- en spel en bruin- en witgoed primair in de binnenstad.
- Versterken ruimtelijke structuur is essentie van de opgave. Circuitvorming bevorderen door het sturen op de juiste ontwikkelingen op de juiste plaats. Spreiden van de ontwikkelingskansen.
- Kwaliteitsslag binnenstad in de breedte uitbouwen (openbare ruimte, gevelkwaliteit, bereikbaarheid, parkeren etc.)

5.3 Wijkwinkelcentra

Profiel

De wijkwinkelcentra in Roosendaal vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor de inwoners van met name de eigen wijk, zowel op het vlak van de dagelijkse boodschappen als voor het wat meer frequente niet-dagelijkse aanbod. Een goed wijkwinkelcentrum beschikt in de basis over twee tot drie supermarkten van moderne omvang bij voorkeur in een elkaar aanvullend segment. Het aanbod wordt aangevuld met ander dagelijks aanbod (drogisten, levensmiddelen speciaalzaken) en niet-dagelijks aanbod met een vooral wijkverzorgende functie. Het gaat dan om beperkt mode (maar minder breed en diep dan in de binnenstad), huishoudelijke artikelen, bloemen, dierenbenodigdheden en -voeding, boeken, rijwielen, e.d.

Het winkelaanbod wordt aangevuld met diensten, ambachten en enige horeca (lunchroom, snackbar, chinees restaurant e.d.). Steeds vaker zien we op dit niveau ook de integratie met zorg en welzijn. Kernwoorden voor wijkwinkelcentra zijn gemak, overzichtelijkheid en efficiëntie. Voldoende parkeervoorzieningen en een goede bereikbaarheid vormen daarom belangrijke randvoorwaarden. Afhankelijk van verzorgingsfunctie en ligging in de structuur geldt voor de kleine wijkwinkelcentra een omvang die varieert tussen de 3.000 en 6.000 m² wvo op een verzorgingsgebied van 10.000 tot 15.000 inwoners. De wijkopbouw en de opbouw van de voorzieningstructuur in Roosendaal is te fijnmazig voor een groot wijkwinkelcentrum (15.000 tot 30.000 inwoners met een omvang van 6.000 tot 12.000 m² wvo).

Perspectief

Het perspectief van de gevestigde wijkwinkelcentra Tolbergcentrum en Dijkcentrum is goed. Er is voldoende potentieel in het directe verzorgingsgebied (de wijk) en ook de spreiding is evenwichtig. De uitbreidingsplannen voor beide centra passen prima in het wensbeeld voor de Roosendaalse detailhandelsstructuur. Beide wijkcentra kunnen daardoor groeien naar een omvang (circa 4.000 tot 4.500 m² wvo ten opzichte van 3.000 m² wvo nu) die past bij een modern klein wijkwinkelcentrum. De omvang van met name de fullservice supermarkten vraagt zowel in Tolberg als in Dijkcentrum om een schaa sprong, passend bij een moderne maat (1.250 tot 1.750 m² wvo afhankelijk van de verzorgingsfunctie).

Door het toevoegen van 1.100 woningen in de wijk de Westrand ontstaan kansen voor het opschalen van het huidige buurtwinkelcentrum De Rembrandtgalerij tot een modern klein wijkwinkelcentrum.

Met een derde wijkwinkelcentrum en dan aan de noordwestzijde ontstaat een nog evenwichtiger beeld van de voorzieningstructuur in Roosendaal op buurt- en wijkniveau.

Tolbergcentrum

Wijkcentrum Tolbergcentrum functioneert momenteel naar behoren. Het centrum vraagt om zowel een ruimtelijke als functionele versterking. De uitbreidingsplannen zijn dan ook dringend nodig om het centrum een eigentijdse uitstraling te geven en de schaa sprong van de gevestigde supermarkten in gang te zetten. Het accent qua branchering moet blijven liggen op het doen van boodschappen (dagelijks aanbod en frequent-benodigd niet-dagelijks aanbod). Voor de balans in het supermarktaanbod is het beter als de combinatie fullservice supermarkt en discountsupermarkt kan worden geboden. De vernieuwing van het centrum biedt ook mogelijkheden om de sociale veiligheid te verhogen en de functiemix te versterken. Bij dit laatste liggen er ook kansen voor een gebiedsgerichte koppeling met welzijn en zorg.

Dijkcentrum

Winkelcentrum Dijkcentrum functioneert momenteel matig. Met name de Laurus-problemen (Edah) hebben op dit centrum in de afgelopen periode een negatieve weerslag gehad. De ruimtelijke structuur (de onduidelijke routing) en de introverte uitstraling vormen een belangrijk knelpunt. Het winkelcentrum heeft, met een verzorgingsgebied van meer dan 11.000 inwoners, voldoende perspectief voor een klein wijkwinkelcentrum, zeker ook door de aanvullende woningbouw in de wijk Laagveld.

De initiatieven⁴ die spelen om de Plus-supermarkt te verplaatsen naar de voormalige Edah-locatie worden als positief beoordeeld. Naast de schaa sprong van de supermarkt (naar circa 1.700 m² wvo) is ook voorzien in circa 550 m² wvo aan dagwinkels. De netto-uitbreiding bedraagt circa 1.400 m² wvo en past daarmee redelijk binnen de bepaalde distributieve ruimte. Het initiatief draagt bij aan de gewenste versterking, zowel ruimtelijk als functioneel. Mogelijk kan het als aanbieder fungeren voor een totale upgrading (ook de uitstraling!) en versterking van het winkelcentrum. De dynamiek in de supermarktbranche moet voor Dijkcentrum worden benut om een discounter in te brengen als vervanger van de te verplaatsen Plus. Daarnaast liggen er kansen voor schaalvergroting en versterking van het aanbod. Net als bij Tolberg-centrum kan hierbij ook naar de koppeling met andere functies (zoals zorg en welzijn) gekeken worden.

Voor het functioneren van winkelcentrum Dijkcentrum vormt het inpassen van concurrerende voorzieningen op de locatie Oostpoort een directe bedreiging. Afstemming is daarom gewenst (zie paragraaf 5.5).

Westrand

In de wijk Westrand functioneert het buurtcentrum de Rembrandtgalerij in een omvang van circa 1.800 m² wvo op een redelijk gemiddeld niveau.

⁴ Plan 3 november 2007 Plus Retail, Geelders Vastgoedontwikkeling en Schippen Projectontwikkeling BV

De wijk Westrand telt momenteel iets minder dan 7.000 inwoners. Tot 2015 zullen in dit gebied circa 1.100 nieuwe woningen worden gebouwd. De verwachting is daarbij dat er in 2015 circa 9.300 mensen in de wijk zullen wonen. Het gebied is goed afgebakend op basis van vooral infrastructuur (A17, spoorlijn, burgemeester Frey-erlaan). Het draagvlak en de afgeschermd e ligging maken de ontwikkeling van een klein wijkwinkelcentrum duurzaam en kansrijk. Hierop zal in de toekomst dan ook primair ingezet worden.

Omvang en samenstelling

Naar de omvang en de samenstelling van het nieuwe wijkwinkelcentra is al door twee bureaus onderzoek uitgevoerd⁵:

- Bienfait Consultancy adviseert om te komen tot een wijkvoorzienend centrum in een omvang van 4.100 m² wvo, waarvan 2.875 m² wvo dagelijks en 1.255 m² wvo niet-dagelijks. Inclusief overige voorzieningen acht Bienfait een winkelcentrum in een omvang van 5.760 m² bvo realistisch.
- WPM ziet kansen voor 2.900 m² wvo in de dagelijkse artikelensector (met een uitbreidingsruimte van 1.700 m² wvo) en voor 2.200 m² wvo in de niet-dagelijkse sector (inclusief winkelaanbod Kade). In deze laatste sector is, volgens WPM, geen sprake van uitbreidingsruimte.

Op basis van de onderliggende analyzenota en de twee genoemde rapportages ziet BRO kansen voor een klein wijkwinkelcentrum dat in omvang iets beperkter zal zijn dan de wijkcentra Tolberg en Dijkcentrum na de opwaardering. Het programma dient dan circa 3.000 m² wvo dagelijks en circa 1.000 m² wvo niet-dagelijks te bedragen

⁵ Toekomstperspectief wijkwinkelcentrum Roosendaal West, Bienfait Consultancy, oktober 2006 en Roosendaal, Spoorhavengebied, potenties voor detailhandelsfuncties GDV-concept en wijkvoorzieningen, WPM mei 2006

bestaande uit in ieder geval 2 complementaire supermarkten. Het programma kan aangevuld worden met ondersteunde functies (o.a. horeca en dienstverlening, zorg en welzijn). Realisatie kan alleen als het bestaande buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling. Ook in de eerdere studies is dit aangegeven. Per saldo betekent het dan een uitbreiding van het huidige buurtcentrum met ruim 2.000 m² wvo (exclusief verplaatsingen). Dit past nog redelijk binnen de berekende marktruimte. Gezien de genoemde knelpunten in de supermarktenstructuur in Roosendaal wordt tevens geadviseerd om voor beide supermarkten te streven naar verplaatsers (full-service en discount). Hierdoor zal de druk op de distributieve ruimte minder groot zijn.

Locatie

In de eerder verrichte studies zijn twee locaties voor het nieuwe wijkwinkelcentrum benoemd:

- Herontwikkeling van de huidige Rembrandtgalerij tot wijkwinkelcentrum.
- De (vrijkomende) locatie van de huidige VMBO-school als nieuw wijkwinkelcentrum (inclusief verplaatsing Rembrandtgalerij).

Beide locaties kunnen de wijkverzorgende functie invullen. BRO deelt de mening van de twee andere bureaus dat de locatie van de (vertrekkende) VMBO-school ruimtelijk en functioneel gezien de beste kansen biedt voor het nieuwe wijkwinkelcentrum, ook op basis van de afstand tot de nieuwe woningbouw. Dit vraagt wel om een actieve strategie voor de afbouw van de Rembrandtgalerij als buurtwinkelcentrum. Bij de verdere uitwerking van de plannen (zo mogelijk in 2 varianten) is dit essentieel.

Beleidsstandpunten wijkwinkelcentra samengevat

- Versterking van de wijkwinkelcentra Tolberg en Dijkcentrum zowel ruimtelijk als functioneel. Streven naar een moderne omvang als klein wijkwinkelcentrum (4.000 tot 4.500 m² wvo) met bij voorkeur twee complementaire supermarkten.
- Omvang full-service supermarkten in verhouding tot wijkfunctie (1.250 tot 1.750 m² wvo) en in relatie tot marktruimte. Dit geldt uiteraard ook voor de andere winkelfuncties.
- Realisatie klein wijkwinkelcentrum in Westrand in combinatie met herontwikkeling Rembrandtgalerij in een omvang van circa 4.000 m² wvo (3.000 m² wvo dagelijks, 1.000 m² wvo niet-dagelijks). Aanvulling met andere functies (horeca, dienstverlening etc.). mogelijk.
- Uitwerking kansen wijkwinkelcentrum in 2 varianten: omgeving huidige locatie en VMBO-locatie. Voorkeur voor de vrijkomende VMBO-locatie, met optimum aan verplaatsers. In dit geval dient sprake te zijn van een actieve strategie voor herontwikkeling Rembrandtgalerij.
- Geen nieuwe supermarkten op wijkniveau toevoegen, wel verplaatsers.
- Marktruimte dagelijkse en niet-dagelijkse sector benutten voor schaalvergroting en vernieuwing.
- Daar waar kan de mogelijkheden benutten om de koppeling te leggen tussen de commerciële en overige voorzieningen in de wijkcentra en de voorzieningen op het vlak van zorg en welzijn.

5.4 Buurtwinkelcentra

Profiel

De buurtvoorzieningen spelen een belangrijke functie in de consumptie- en dienstverlening op korte afstand. Behoud en waar mogelijk versterking van deze functie is in Roosendaal gewenst. Nabijheid en gemak zijn de belangrijkste kernwoorden voor de buurtvoorzieningen. De supermarkt vormt daarbij de belangrijkste trekker. Er is daarnaast ondersteuning mogelijk van speciaalzaken met dagelijkse artikelen (afhankelijk van de formule en maat van de supermarkt) en enkele niet-dagelijkse artikelenwinkels, alsmede mogelijk enige andere functies, zoals bijvoorbeeld een kapper of cafetaria, maar ook steeds vaker zorg en welzijn. Een modern buurtwinkelcentrum heeft, in een omvang tussen de 1.500 tot 3.000 m² wvo al snel een draagvlak nodig van 7.500 inwoners.

Roosendaal kent in de huidige structuur vrijwel geen buurtsteunpunten of -strips meer van enige betekenis.

Perspectief

Het perspectief voor de buurtwinkelcentra in Roosendaal is sterk wisselend. Zoals al eerder gezegd, heeft de Rembrandtgalerij door de woningbouwontwikkeling in Westrand de kans om op te schalen naar een wijkcentrum. Het perspectief voor winkelcentrum Lindenburg in de wijk Langdonk is goed, terwijl het perspectief voor Kroeven-centrum zorgelijk is. Dit laatste centrum zal in toenemende mate onder druk komen te staan van de concurrentie in de directe omgeving. Het buurtsteunpunt Kalsdonk (met Aldi) groeit op basis

van de plannen voor de opwaardering naar een buurtsteunpunt en wellicht een klein, weliswaar onvolledig, buurtcentrum.

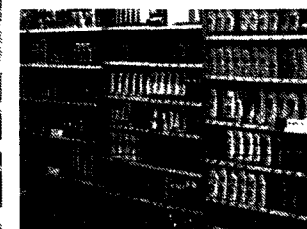
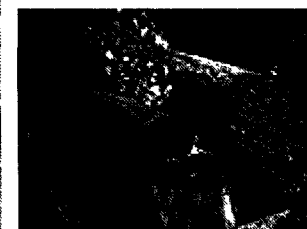
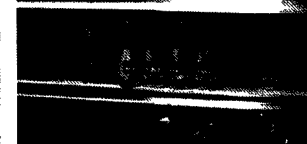
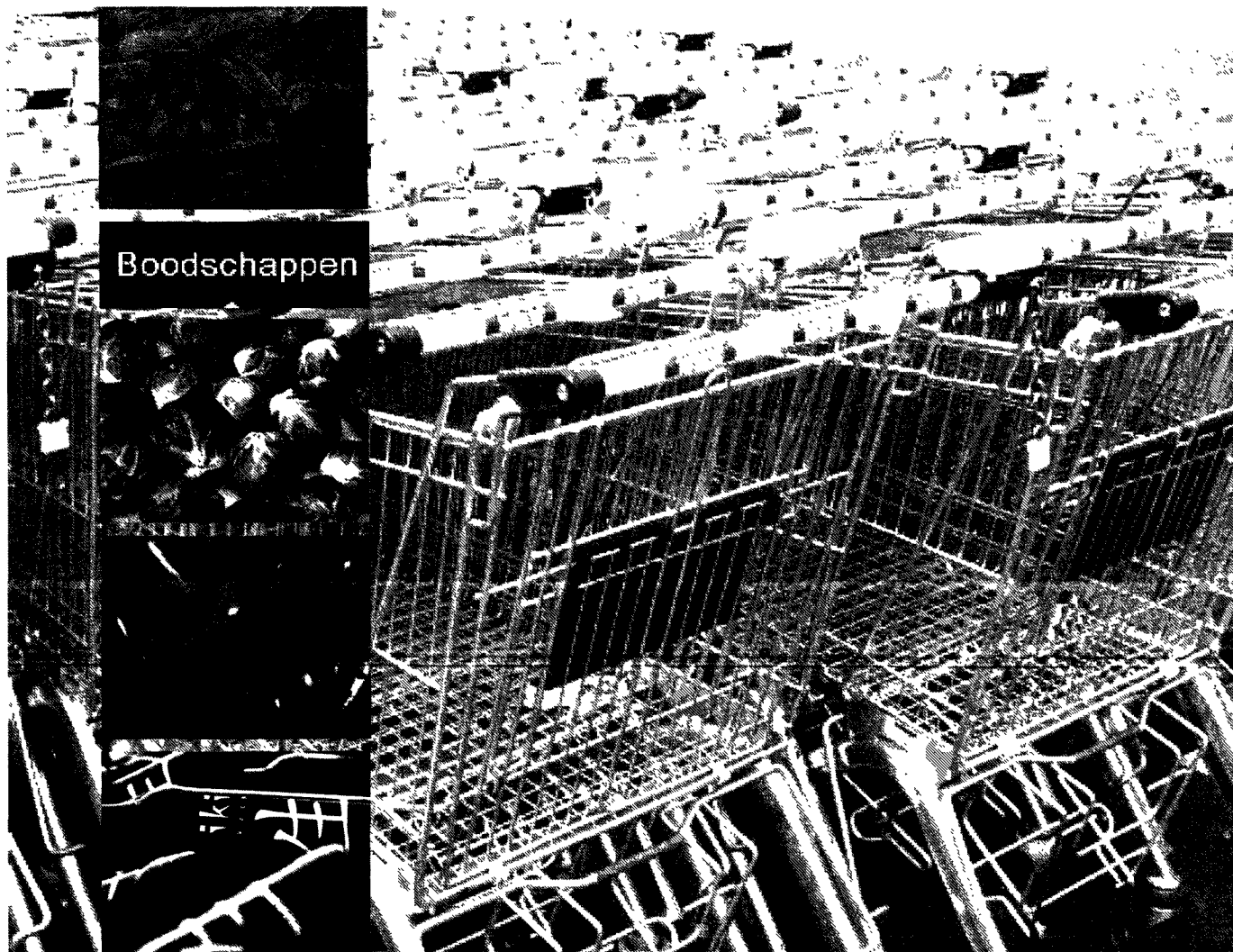
Voor de juiste balans in de winkelstructuur is het wenselijk dat de supermarkten op buurtniveau niet groter zijn dan 1.000 tot 1.500 m² wvo.

Lindenburg

Winkelcentrum Lindenburg functioneert momenteel prima. De omvang, branchering en uitstraling van het winkelcentrum zijn bij de tijd. De gewenste opschaling van de supermarkt naar circa 1.250 m² wvo past bij het profiel en perspectief van het buurtcentrum. Het winkelcentrum zal naar de toekomst toe wel enige druk gaan ondervinden van de versterking van de wijkcentra Tolberg en Dijkcentrum.

Kroeven-centrum

Winkelcentrum Kroeven-centrum functioneert matig. Dit ondanks het feit dat er in principe voldoende bevolkingspotentieel in de directe omgeving aanwezig is voor een buurtcentrum. Ook de branchering is redelijk tot goed op orde. Met name de aanwezigheid van de Agrimarkt op korte afstand ondermijnt de verzorgingsfunctie in de buurt. Deze situatie zal niet snel veranderen gezien de uitbreidingsplannen van de Agrimarkt. Het toekomstperspectief is en blijft daarmee zorgelijk. Voor de korte termijn kan mogelijk de uitstraling van het winkelcentrum verbeterd worden door het aanpakken van de luifel en het verhogen van de sociale veiligheid. Het langere termijn perspectief vraagt om ingrijpendere maatregelen, mede in relatie tot de totale ontwikkeling van de voorzieningsstructuur in Roosendaal.



Daarbij zijn meerdere opties denkbaar zoals consolidatie van de huidige functie, formulewijziging van de supermarkt, transformatie naar buurtsteunpunt en een functieverandering naar buurtzaken-centrum of dienstencentrum. In gezamenlijk overleg tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren moet gezocht worden naar de beste oplossing. Een verdere structurele uitbreiding van de detailhandel in het centrum past niet binnen de visie.

Kalsdonk

In de wijk Noord wonen thans circa 7.390 mensen. De solitaire supermarkten van Pollemans en de daartegenover gelegen AH aan de van Beethovenlaan vervullen een belangrijke verzorgingsfunctie voor deze wijk. De nieuwe ontwikkeling aan de Philipslaan met een buurthuis, 77 appartementen en de vergroting/verplaatsing van de Aldi geeft ook de wijk Kalsdonk nadrukkelijker dan voorheen een eigen hart. In combinatie met het medisch cluster op de locatie van de Heilige Hart Kerk ontstaat hier een klein buurtcentrum. Vanuit winkeloptiek is het echter beter om, omwille van het onvolledige aanbod, nog te spreken van een buurtsteunpunt. De ontwikkeling is prima voor de leefbaarheid van de wijk en ook de schaa sprong van de supermarkt past binnen het wensbeeld op de totale detailhandelsstructuur. De discounter is daarmee op wijkniveau complementair aan de service-supers langs de van Beethovenlaan. De komende jaren vraagt een verdere concentratie van kleinschalige speciaalzaken op buurtniveau rond de Philipslaan de aandacht. Door de wijk heen zitten nog diverse kleine speciaalzaken verspreid die beter af zijn met een clustering.

Beleidsstandpunten buurtwinkelcentra samengevat

- Uitbreiding supermarkt winkelcentrum Lindenburg tot 1.250 m² vwo sluit aan bij functie winkelcentrum. Centrum is verder op orde.
- Winkelcentrum de Kroeven vraagt op korte termijn om verbeteren uitstraling en verhogen sociale veiligheid. Op langere termijn is een heroriëntatie op de functie gevraagd. Dit ook in relatie tot andere ontwikkelingen.
- Nieuwe ontwikkelingen in de wijk Kalsdonk leiden tot een gewenste opwaardering van het voorzieningenniveau tot een buurtsteunpunt c.q. klein specifiek buurtcentrum. De schaa sprong van Aldi sluit hierbij aan.
- Streven naar een verdere concentratie van verspreide voorzieningen in de wijk Kalsdonk rond de locatie Philipslaan/Lorentzstraat.
- Daar waar kan de mogelijkheden benutten om de koppeling te leggen tussen de commerciële en overige voorzieningen in de buurtcentra en de voorzieningen op het vlak van zorg en welzijn.

5.5 Solitaire en megasupermarkten

Profiel en perspectief megasupermarkten

Schaalvergroting van supermarkten naar een omvang van 3.500 tot 4.000 m² vwo is onmiskenbaar een trend. Ook in Roosendaal is deze behoefte vanuit de markt actueel. Deze megasupermarkten vervullen een functie voor de gehele gemeente en wellicht zelfs omliggende regio.

Met het oog op het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel en vergroten van de variatie en de keuzemogelijkheden voor de

consument is het ook wenselijk om binnen de detailhandelsstructuur van Roosendaal een megasupermarkt in te passen⁶.

Randvoorwaarden en afwegingskader megasupermarkten

De vestiging van een dergelijke zaak kan een grote impact hebben op de bestaande detailhandelsstructuur (zeker op buurt- en wijkniveau). Tegen deze achtergrond stelt BRO in deze visie de volgende randvoorwaarden (afwegingskader) voor de vestiging van een grootschalige supermarkt:

- Gezien de beperkte marktruimte is slechts ruimte voor één megasupermarkt in de gemeente Roosendaal.
- Deze vestiging kan uitsluitend tot stand komen door de schaalvergroting c.q. verplaatsing van een gevestigde supermarkt. Per initiatief kunnen hier verschillen optreden omdat de omvang van de bestaande supermarkten ook varieert.
- De locatie moet goed ontsloten zijn binnen de hoofdwegstructuur van de gemeente, dit vanwege de verzorgingsfunctie voor een ruim gebied (lokale en bovenlokale bereikbaarheid). Inpassing in de bestaande buurt- en wijkwinkelconcentraties ligt daarmee niet voor de hand.
- De vestiging mag niet leiden tot onaantvaardbare effecten op de bestaande winkelconcentraties (met name de buurt- en wijkvoorzieningen). Deze effecten dienen vooraf op basis van nader onderzoek inzichtelijk gemaakt te worden.

Voor de vestiging van de megasupermarkt komen meerdere formules in Roosendaal in aanmerking, zij hebben ook concrete inte-

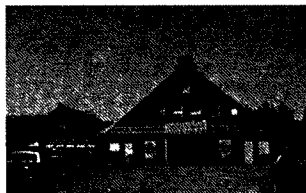
⁶ Overigens is ook nu al met Super de Boer (2.300 m² vvo) aan de van Beethovenlaan en Albert Heijn in de Roselaar (1.700 m² vvo) sprake van grootschaligheid in de supermarktbranche.

resse getoond (Super de Boer, Albert Heijn en Dirk van den Broek) op verschillende locaties.

Voorkeur locatie Super de Boer en omgeving

Op basis van de geformuleerde randvoorwaarden heeft BRO een voorkeur voor de vestiging/uitbreiding/verplaatsing van een megasupermarkt in de omgeving van de bestaande supermarktlocaties aan de van Beethovenlaan. In dit gebied liggen strikt genomen twee supermarkten (Albert Heijn en Super de Boer). In een eerste beoordeling van BRO op de randvoorwaarden scoort de locatie Super de Boer beter dan de locatie Albert Heijn. De Super de Boer supermarkt heeft reeds een forse omvang en een sterke bestaande positie in het verzorgingsgebied, waardoor de effecten van de opschaling op structuurniveau in de detailhandel, naar verwachting, beperkt zullen zijn. Tevens kan de vernieuwing op deze locatie bijdragen aan een integrale gebiedsverbetering op een belangrijke entree van de binnenstad van Roosendaal. Daarmee kan ook worden ingespeeld op de initiatieven binnen het project Credo. Dit project is gericht op het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat. In een (mogelijk) nieuwe ontwikkeling is het van belang om de parkeersituatie en de bereikbaarheid te optimaliseren passend bij de locatiemarkten van een megasupermarkt. BRO ziet hiervoor voldoende mogelijkheden.

Het is de opgave om de locatie van Beethovenlaan binnen de Roosendaalse detailhandelsstructuur te transformeren van een matige supermarktlocatie (onduidelijk verzorgingsgebied, knelpunten



Dirk van den Broek



AGRIMARKT

op het vlak van parkeren en uitstraling) tot een goed geprofileerde locatie voor een megasupermarkt.

Pas als deze voorkeursontwikkeling niet realistisch blijkt te zijn, komen, volgens BRO, andere locaties in beeld, die uiteraard wel dienen te passen c.q. moeten worden afgewogen binnen de gestelde randvoorwaarden.

Solitaire supermarkten

Roosendaal heeft te maken met de historisch gegroeide aanwezigheid van diverse solitaire supermarktlocaties. Naar de toekomst toe dient terughoudend met de ontwikkeling van deze locaties te worden omgegaan. Nieuwe initiatieven (uitbreiding/verplaatsing) zullen nadrukkelijk getoetst worden aan de in deze nota beschreven toekomstige detailhandelsstructuur. Daar waar mogelijk moet gestreefd worden naar afbouw en/of heroriëntatie van de solitaire locaties. Alleen op deze wijze kan een goed evenwicht gevonden worden in het functioneren van de dagelijkse voorzieningen op buurt-, wijk en stadsniveau.

Voor de verschillende locaties kan het volgende gesteld worden:

- Aldi Kaldonk: wordt opgeplust tot buurtsteunpunt.
- Aldi Boulevard: consolideren. Streefbeeld gericht op afbouw van deze slecht geprofileerde locatie. Verplaatsing naar bestaande winkelconcentratie of nieuwe concentratie (bijvoorbeeld Westrand) wenselijk.
- Super de Boer, Albert Heijn aan de van Beethovenlaan. Ontwikkeling afhankelijk van locatiekeuze megasupermarkt.

- Agrimarkt Streuvelslaan: in het verleden is ingestemd met een uitbreiding van 300 m² wvo op deze locatie. Het is gewenst om hiermee de uitbreidingsmogelijkheden verder af te grendelen.
- Dirk van den Broek, Laan van Henegouwen. Consolideren op huidige locatie of mogelijkheden bezien voor verplaatsing van deze supermarkt naar een andere locatie passend bij de wenselijke detailhandelsstructuur.

Beleidsstandpunten solitaire en megasupermarkten samengevat

- Ruimte voor inpassing van één megasupermarkt op basis van verplaatsing/uitbreiding gevestigde supermarkt
- Initiatieven en locatiekeuze megasupermarkt beoordelen op basis van belangrijke criteria als ligging ten opzichte van verzorgingsgebied, effecten op bestaande voorzieningenstructuur, bereikbaarheid, parkeren en meerwaarde voor de omgeving en ruimtelijk-functionele structuur.
- Bevrozen functie solitaire supermarkten en bezien mogelijkheden voor verplaatsing naar locaties die passen binnen de wenselijke detailhandelsstructuur (in combinatie met afbouw van de te verlaten locatie).

5.6 Kleine kernen en dorpscentra

Profiel en perspectief kleine kernen

Het is een landelijk beeld dat de kleine kernen (< 4.000 inwoners) te kampen hebben met de afkalving van het voorzieningenniveau. Dit beeld is één op één te projecteren op de kernen Heerle, Nispen, Moerstraten en Wouwse Plantage in de gemeente Roosendaal.

Het perspectief voor de winkels in de niet-dagelijkse artikelsector in deze kernen is moeizaam. Een verdere uitbreiding ligt niet voor de hand, eerder mag het voorzetten van de negatieve trend verwacht worden. In de dagelijkse artikelsector moet de inzet gericht zijn op het minimaal behouden van de dorpssupermarkt en enkele versspecialzaken. Voor de kernen Moerstraten en Wouwse Plantage is dit in huidige concurrentieverhoudingen al niet meer van toepassing. Voor Heerle en Nispen zullen de huidige en toekomstige inspanningen hierop gericht moeten zijn.

Nieuwe concepten?

Bij voldoende draagvlak en behoefte kunnen vernieuwende economische en maatschappelijke concepten ingezet worden om het voorzieningenniveau op peil te houden. Nieuwe initiatieven richten zich op een zekere mate van clustering, variërend van interne verbreding tot samenvoeging met andere voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, welzijn, zorg, wonen, kinderopvang, informatie, postservice, ambacht en dienstverlening. Gezamenlijke huisvesting betekent een grotere aantrekkingskracht en gedeelde huisvestingskosten. In een multifunctioneel dienstencentrum zijn diverse (niet-) commerciële diensten geclusterd. Voorbeelden van concepten zijn de buurtsupermarkt met aangevulde diensten als stomerij, TPG-post) etc., de Servicewinkel, het Kulturhus of een dorpswinkel met naast basisproducten ook speciale producten (bijvoorbeeld streekproducten).

Voor de kernen Nispen en Heerle bieden de nieuwe concepten wellicht aanknopingspunten om het minimum draagvlak aan voorzieningen overeind te houden. Indien er vanuit de kern zelf draagvlak

bestaat voor het initiatief is het goed om de haalbaarheid van bijvoorbeeld een multifunctioneel voorzieningencentrum te onderzoeken. Zeker voor Heerle lijkt dit opportuun, na de recente sluiting van de Spar-supermarkt. Daarnaast bieden voor alle kleine kernen wellicht mobiele voorzieningen een alternatief, zoals de rijdende winkel, ambulante handel of een bezorgservice van een supermarkt uit een nabijgelegen winkelconcentratie.

Profiel en perspectief Wouw

Wouw kent (met bijna 5.000 inwoners) nog een redelijk omvangrijk en behoorlijk functionerend winkelaanbod. Op woensdag is ook nog sprake van een markt. Het perspectief voor de dagelijkse artikelensector in Wouw is redelijk tot goed, waarbij mogelijk ook kansen zijn voor wat verdere uitbreiding en schaalvergroting/modernisering. In de niet-dagelijkse artikelensector vormt het al een forse opgave om het huidige aanbod naar de toekomst toe in stand te houden. Grootschalige uitbreidingen worden niet voorzien.

Kansen liggen er in de kern Wouw om:

- Te komen tot een verdere concentratie van de winkels binnen het vigerende winkelconcentratiegebied. Nu is sprake van een te grote spreiding. De Kloosterstraat heeft nu het zwaarste functionele accent. In deze omgeving zou dienen te worden of er ruimtelijk nog mogelijkheden zijn voor verdere versterking.
- De onderscheidende elementen als service, parkeren, bereikbaarheid en uitstraling van de Markt dienen verder te worden uitgenut.

Beleidsstandpunten kleine kernen en dorpscentra samengevat

- Behoud van een zo compleet mogelijk basisaanbod aan voorzieningen, daar waar economisch de mogelijkheden zijn. Voor Wouwse Plantage en Moerstraten wordt weinig tot geen perspectief gezien.

Initiëren/ondersteunen nieuwe initiatieven en concepten voor een multifunctionele voorziening in de kernen Nispen en Heerle. Toetsen op haalbaarheid.

- In voorkomend geval aanbieden van mobiele voorzieningen als alternatieve winkelvoorziening in de kleine kernen.
- Stimuleren verdere concentratie van winkelvoorzieningen in Wouw. Verkennen ruimtelijke mogelijkheden. Ruimte bieden voor dynamiek in de dagelijkse artikelensector passend bij de functie.
- Benutten kernwaarden van Wouw zoals service, bereikbaarheid en parkeren.

5.7 Perifere en grootschalige detailhandel

Vigerend beleid PDV en GDV

Het vigerend beleid voor perifere en grootschalige detailhandel in de gemeente Roosendaal is beschreven in de Beleidsnota Perifere Detailhandel 2002, het Economisch Actieplan 2005-2009 en het Collegeprogramma 2006-2010. De beleidsnota perifere detailhandel ging uit van:

- Grootschalige detailhandel in SpoorHaven (circa 10.000 m² wvo).
- Uitbouwen van Oostpoort als volwaardig themacentrum wonen conform het oorspronkelijk concept, met een uitbreidingsmogelijkheid van circa 10.000 m² wvo. Oostpoort zou daarmee dé woonconcentratie worden in het westelijk deel van West-Brabant. Er is van alles te vinden op woongebied: meubelen,

woninginrichting, bouwmarkten, één tuincentrum en overig aanbod behorend tot het thema wonen.

Tussentijdse bijstelling

In een later stadium is besloten om af te zien van een programma aan Grootchalige Detailhandel (GDV) in SpoorHaven. Het Economisch Actieplan 2005-2009 van de gemeente geeft voor Oostpoort de volgende omschrijving:

- Modernisering van de Woonboulevard Oostpoort tot een volwaardig woonthema-centrum met de mogelijkheid tot toevoeging van aanverwante branches.

Toenemende druk voor perifere vestiging

De gemeente Roosendaal voert al jarenlang een beleid dat perifere vestiging van specifieke vormen van detailhandel wordt toegestaan. Het gaat dan om de klassieke PDV-branches: ABC-goederen (auto's, boten, caravans), doe-het-zelf, tuincentra/plant en dieren, wonen, keukens en badkamers. Het gaat hierbij, in winkeltermen, vooral om doelgericht en laagfrequent aankoopgedrag.

De afgelopen jaren is er een trend waarneembaar dat, andere dan de tot nu toe toegelaten branches, zich steeds meer perifeer willen vestigen. Het gaat hierbij vooral om grootschalige winkelformules die vanwege bepaalde vestigingsvoorwaarden niet in een binnenstad of ander winkelgebied zouden passen. Deze ontwikkelingen kunnen zonder meer een toegevoegde waarde betekenen, mits ze op een goede manier worden ingepast in de bestaande en gewenste detailhandelsstructuur.

Driedeling grootschalig aanbod

BRO komt, aanvullend op de klassieke PDV-branches, op basis van het koopgedrag tot de volgende driedeling in de grootschalige branches:

- Branches die een wisselend bezoekgedrag vertonen. Deze winkels worden in beperkte mate recreatief en steeds meer doelgericht bezocht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de branches rijwielen, automotive (auto-onderdelen en accessoires), baby-artikelen/ babywoonwarenhuis, verlichting, dierenbenodigdheden, tenten en outdoor. BRO noemt dit ook wel de PDV+ branches. Deze branches zijn wat minder eenvoudig toe te delen aan een specifiek winkelgebied en komen ook al zeer regelmatig op perifere locaties voor.
- Branches die wel een proces van schaalvergroting doormaken maar toch zeer sterk recreatief bezocht worden. Het gaat dan om branches als bijvoorbeeld bruin- en witgoed (multimedia), sport- en spel, huishoudelijke artikelen. Tezamen met de warenhuizen, de modische branches, de speciaalzaken en de supermarkten zorgen deze branches voor een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod met name op het niveau van de binnenstad.
- Supermarkten. Deze worden veelal doelgericht en hoogfrequent bezocht en zijn daarmee van groot belang voor de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur (vooral op buurt- en wijkniveau).

Het wel of niet toestaan van genoemde branches op perifere locaties vraagt om lokaal maatwerk en om specifiek lokale afwegingen. Dit is in deze nota voor Roosendaal integraal uitgewerkt.

Uitgangspunten ontwikkeling PDV en GDV

BRO komt tot de volgende relevante uitgangspunten voor de ontwikkeling van de perifere en grootschalige detailhandel in de gemeente Roosendaal:

- Versterken van lokaal en regionaal verzorgende functie in de perifere en grootschalige detailhandel.
- Streven naar concentratie van perifere en grootschalige detailhandel op een beperkt aantal locaties. Dit zowel vanuit de ruimtelijke ordening (bundeling, efficiënt ruimtegebruik) als ten behoeve van de consument (herkenbaarheid, kwaliteit en variatie).
- Streven naar een ontwikkeling die niet concurrerend is voor de binnenstad en/of andere winkelconcentraties.
- Maximale marktruimte inzetten voor de versterking van Oostpoort als PDV-locatie, met de klassieke PDV-branches als dragers.
- Vestiging van grootschalige detailhandel (GDV), met een sterk recreatief accent geschiedt primair in de binnenstad van Roosendaal. Er is hiervoor voldoende fysieke ruimte aanwezig. De locatie Oostpoort komt als tweede locatie in aanmerking voor de vestiging van grootschalige detailhandel. Dit is echter alleen van toepassing indien de inpassing in de binnenstad ruimtelijk gezien niet mogelijk of haalbaar is.
- Perifere vestiging van de genoemde PDV+ branches behoort op basis van een integrale afweging (voor en nadelen) tot de mogelijkheden. Ook hiervoor geldt dat Oostpoort de eerst aangevoerde locatie is, wel bij voorkeur in aansluiting op het thema.
- Geen nieuwe GDV-ontwikkelingen in het gebied SpoorHaven.

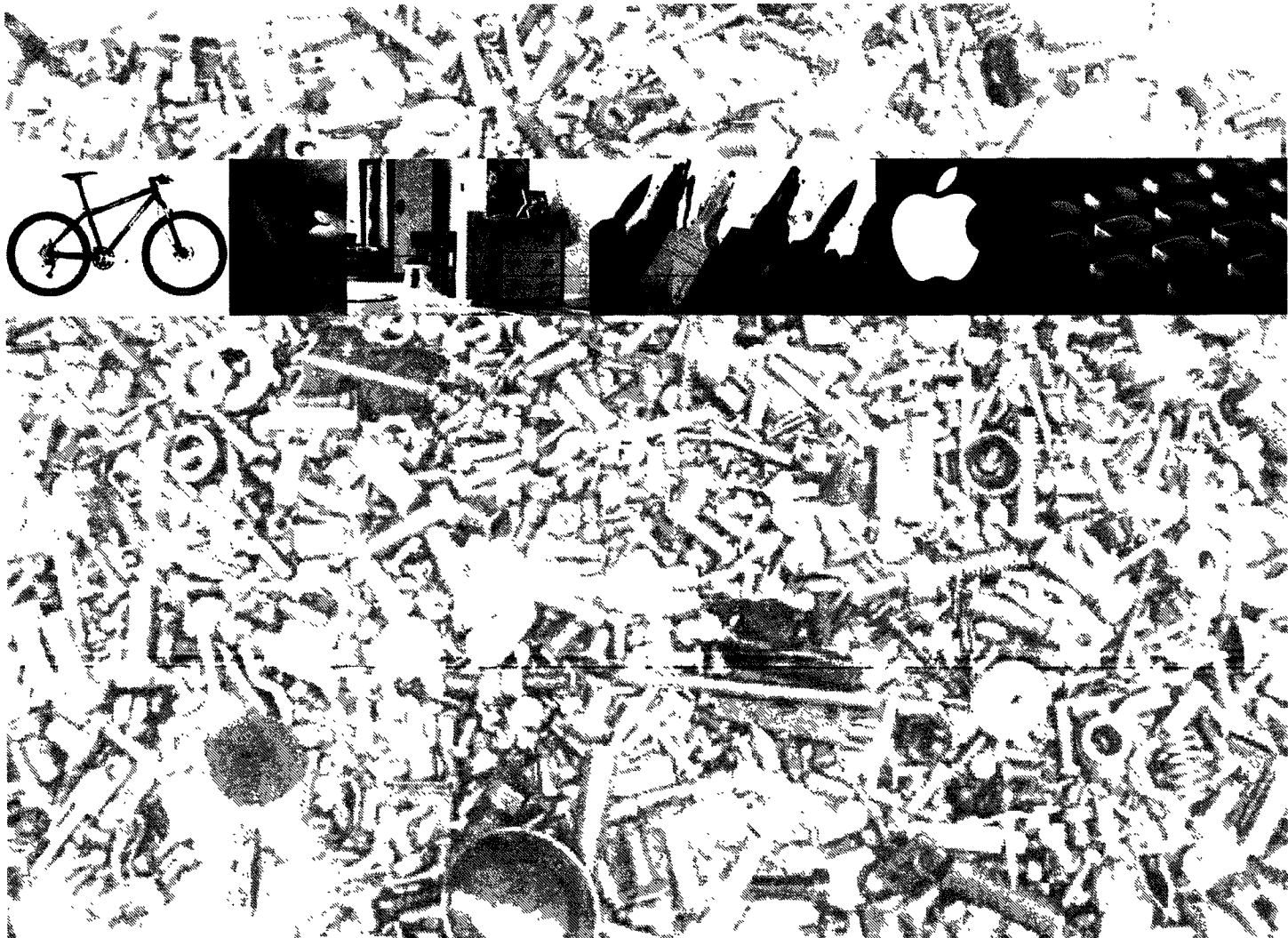
De locatie Oostpoort nader uitgewerkt als woonthema

De locatie Oostpoort geldt als hoofdcluster voor het thema wonen met een lokale en regionale uitstraling en overeenkomend verzorgingsgebied. Momenteel maakt Oostpoort met een omvang van circa 21.000 m² wvo deze functie onvoldoende waar. De bereikbaarheid van het gebied is prima en er zijn volop ruimtelijke mogelijkheden voor een verdere uitbouw.

Binnen het thema passen in ieder geval de branches woninginrichting, keukens, sanitair en doe-het-zelf. Ook de branches babywoonwarenhuis en verlichting vormen een goede aanvulling op het thema. De berekende forse distributieve ruimte in de genoemde branches dient bij voorkeur, zo maximaal mogelijk, ingezet te worden voor de versterking van Oostpoort. Daarnaast liggen er volop mogelijkheden voor verplaatsingen.

Plannen marktpartijen

Enkele marktpartijen (TCN/BVR) zijn al langer bezig met planontwikkeling voor de locatie Oostpoort. Verschillende planvolumes zijn daarbij de afgelopen jaren benoemd, verdeeld over zowel perifere als grootschalige detailhandel, aangevuld met horeca, hotel en leisure-componenten. Naast nieuwe vestigingen gaat het daarbij ook om verplaatsers. Het uiteindelijke detailhandelsprogramma en de branchering wordt door de gemeente mede afhankelijk gesteld van de integrale keuzen die in de detailhandelsnota worden gemaakt.



Integrale afweging branchering

Op basis van de beschikbare marktruimte en de afwegingen binnen de totale Roosendaalse detailhandelsstructuur is de visie van BRO ten aanzien van de aanvullende branchering op de locatie Oostpoort als volgt:

- **Dagelijkse artikelen:** Hier komen eerder andere locaties binnen de detailhandelsstructuur van Roosendaal voor in aanmerking, zie ook paragraaf megasupermarkten.
- **Multimedia (bruin- en witgoed):** past in principe goed bij het thema wonen. Tegen de achtergrond van de gewenste versterking van de binnenstad en de daarvoor ook concreet beschikbare locaties, ligt de voorkeur echter bij het versterken van deze branche in de binnenstad. Pas als blijkt dat deze optie onhaalbaar is, komt Oostpoort als locatie in beeld.
- **Sport en spel en huishoudelijke artikelen.** Deze branches zijn momenteel al sterk ingevuld in de binnenstad. De distributieve ruimte is beperkt. Perifere vestiging wordt, onder de huidige omstandigheden dan ook afgewezen. Bovendien is er, zeker in de sportbranche, sprake van zware regionale concurrentie (Etten-Leur, Breda). Tevens mag verwacht worden dat bij de doorontwikkeling van Rosada ook op deze plek het aanbod in de branche sport verder toeneemt.
- **Rijwielen- en autoaccessoires.** Hier liggen kansen voor brancheverbreiding op de locatie Oostpoort, maar de branche heeft wel weinig affiniteit met het thema wonen.
- **Dierbenodigdheden en -voeding:** Hiervoor geldt hetzelfde als voor de branche fiets- en autoaccessoires. Kansrijk voor Oostpoort, maar weinig relatie met het thema.

- **Tenten en outdoor:** perifere vestiging is in principe mogelijk, maar heeft ook weinig raakvlakken met het woonthema op Oostpoort.

Tegen de achtergrond van de bovengenoemde afwegingen, ziet BRO, vanuit de totale structuur, de meeste kansen voor de doorontwikkeling van het reeds bestaande thema wonen op de locatie Oostpoort.

Uitbreiding/vernieuwing/schaalvergroting

- De beschikbare marktruimte van bijna 9.000 m² wvo in de woonbranche moet maximaal ingezet worden voor de versterking van deze branche op de locatie Oostpoort. Hierbij kan gedacht worden aan de schaalvergroting van gevestigde aanbieders maar ook aan toetreding van nieuwe zaken. Kansrijke aanvullende branches en/of formules zijn bijvoorbeeld: babywoonwarenhuis, slaapkamerspecialzaken (Hästens, Morgana of Sleptrend), keukens/badkamers, meubelen en woninginrichting (Jysk, Runner, Seats en Sofa's) een woonwarenhuis, woningtextiel, parket/laminaat, verlichting.
- Jacobs meubelen gaat vertrekken. Met spoed dient gezocht te worden naar een gepaste vervanger die ook als trekker voor de woonbranche kan gaan fungeren. Een formule als Goossens Wonen kan hierin wellicht voorzien
- In de doe-het-zelf branche is eveneens marktruimte aanwezig. Voor Oostpoort dient deze ingezet te worden voor schaalvergroting van de gevestigde Gamma en om, in een later stadium wellicht, een tweede bouwmarkt (bij voorkeur verplaatser) aan te trekken.

- Ook in de branche tuincentra zijn kansen om het aanbod te versterken. Op korte afstand van Oostpoort is Groenrijk gelegen. Verplaatsing wordt niet verwacht. Binnen de branchering van Oostpoort kan verder gezocht worden naar deelassortimenten/speciaalzaken in de tuinbranche. Tuinspeciaalzaken richten zich bijvoorbeeld op tuinmeubelen, serres, tuindecoratie, tuinserres, tuinkeukens, zwembaden/speeltoestellen, beelden/ ornamenten etc.. Bekende formules zijn Roobol tuinmeubelen en Blokker tuinmeubelen.
- De branche rijwielen en autoaccessoires sluit niet aan bij het woonthema, maar speelt wel in op doelgericht bezoek en volumineuze artikelen. In de markt is ruimte voor de vestiging van een zaak van rond de 1.000 m² wvo. Hierbij kan ook gedacht worden aan het uitplaatsen en vergroten van bijvoorbeeld Halfords (nu in de Roselaar) of Profile (Raadhuisstraat).

Samengevat is sprake van zeker 10.000 tot 15.000 m² wvo ruimte voor toevoeging van aanbod binnen het thema wonen op Oostpoort (exclusief verplaatsing). Deze ruimte is als volgt opgebouwd

- Wonen: circa 9.000 m² wvo (exclusief herinvulling Jacobs) en zeker 15.000 m² wvo, inclusief herinvulling Jacobs.
- Doe-het-zelf: circa 2.000 m² wvo.
- Tuinwinkels: circa 2.000 tot 3.000 m² wvo.
- Optioneel rijwielen en autoaccessoires: circa 1.000 m² wvo (niet aansluitend bij het thema) en eventueel dierenbenodigdheden/ dierenvoeding en tenten/outdoor.

Verplaatsers

Naast de uitbreidingen en nieuwe aanvullingen is de locatie Oostpoort ook kansrijk voor verplaatsers passend binnen het thema. Belangrijke kandidaten hiervoor zijn Prenatal, Grando Keukens, Tapijtcentrum Nederland, Woonstudio Rosendaal, Bruynzeel Vloeren, Parket Tree, de Boerenbond en Halfords. Het te reserveren volume kan hiervoor al snel oplopen tot zeker 10.000 m².

Samengevat

BRO ziet dus goede mogelijkheden om de komende jaren het winkelaanbod binnen het thema wonen op de locatie Oostpoort te verdubbelen van circa 20.000 m² nu naar zeker 40.000 m² wvo (waarvan circa 5.000 tot 10.000 m² verplaatsing). Het is wenselijk om het programma en de branchering verder uit te werken binnen het gestelde thema.

De initiatiefnemers TCN/BVR voorzien op de locatie Oostpoort ook nog een aanvullend en redelijk omvangrijk programma met horeca en leisure. Het is wel gewenst om hierbij de samenhang te bewaken met de ontwikkelingen in de binnenstad en in SpoorHaven.

Opwaardering ruimtelijke structuur en uitstraling Oostpoort

Naast de benoemde functionele versterkingen is een verdere ontwikkeling en herstructurering van de ruimtelijke structuur op de locatie Oostpoort dringend noodzakelijk. Daarbij dient een eigentijdse ruimtelijke opzet en uitstraling met passende randvoorwaarden (parkeren bereikbaarheid) gecreëerd te worden.

De doe-het-zelfbranche

De drie grotere bouwmarkten zijn nu redelijk goed gespreid over Roosendaal. De Karwei-bouwmarkt (Borchwerf) heeft een moderne omvang en is met name gericht op de noordkant van Roosendaal. De Praxis (met uitbreiding naar 3.500 m² wvo op de locatie Laan van België) en de Gamma (op Oostpoort) zijn sterker georiënteerd op de zuidkant. Gelet op de doorontwikkeling van Oostpoort is het voor de structuur goed om voor de langere termijn twee grote bouwmarkten op die locatie te clusteren. Op korte termijn ligt een uitbreiding van de Gamma voor de hand. Het toevoegen van een tweede te verplaatsen bouwmarkt lijkt gezien de recente investeringen van de Praxis op de huidige locatie voor de korte termijn geen optie. Misschien liggen er wel kansen om de Boerenbond vanaf de Vijfhuizenberg te verplaatsen.

De tuinbranche

Net als aan bouwmarkten is het bezoek aan tuinentra doelgericht en doorgaans in een lage frequentie. Het grootste tuincentrum in Roosendaal zit aan de Rucphensebaan (Groenrijk), op korte afstand van Oostpoort. Het is niet direct noodzakelijk om de tuinbranche te clusteren met de andere PDV-branches. Aan modernisering en schaalvergroting in de branche kan worden meegewerkt, voor zover het een bijdrage levert aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Met name de verplaatsing van tuinspecialzaken en tuinwinkels passend binnen het thema wonen, naar de locatie Oostpoort biedt kansen.

Brancheverbreiding en –vervaging

Een landelijke ontwikkeling op perifere locaties is branchevervaging. Zo verkopen bouwmarkten branchevreemde producten zoals planten, rollators en sportkleding. Ook woonzaken verbreden hun assortiment. Om te voorkomen dat het thema wonen wijzigt in een normaal winkelcentrum, moet het nevenassortiment buiten de branche wonen worden tegengegaan. Bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke middelen zijn hiervoor inzetbaar, zoals het hanteren van toegesneden assortimentslijsten en het vastleggen van nevenassortimenten in het bestemmingsplan. Dit houdt niet in dat alles verboden zal worden, maar wel dat excessen bestreden kunnen worden. Zo kan bijvoorbeeld het nevenassortiment van een babywoonwinkel (kleding en speelgoed) worden beperkt.

SpoorHaven

In de periode 2008 tot 2017 zal de nieuwe stadswijk SpoorHaven worden ontwikkeld. Het gebied zal naast de bouw van circa 1.100 woningen tevens ruimte bieden aan diverse horeca- en leisurfuncties, het stadskantoor, onderwijsfuncties (zoals een ROC en het VMBO). Deze detailhandelvisie voorziet in de ontwikkeling van een wijkwinkelcentrum op een locatie in de Westrand. Vanaf deze locatie kan goed worden voorzien in een moderne wijkverzorgende functie voor de nieuwe inwoners van SpoorHaven. Gezien de andere keuzen die gemaakt worden voor de detailhandelsstructuur (o.a. binnenstad en Oostpoort) is een verdere structurele (en geconcentreerde) toevoeging van winkelfuncties in SpoorHaven niet aan de orde. Wel is het belangrijk om, vanwege de mogelijke synergie, de fysieke relatie tussen SpoorHaven (met name de Kade) en de binnenstad te versterken. De onderlinge afstanden zijn immers kort.

Beleidsstandpunten perifere en grootschalige detailhandel samengevat

- Doorzetten vigerend beleid inzake perifere detailhandel vooral gericht op de klassieke PDV-branches.
- Op basis van een integrale afweging (met voor- en nadelen) kansen bieden voor perifere vesting van de PDV+branches rijwielen en auto-accessoires, babywoon-warenhuis, verlichting, dierenbenodigdheden en eventueel tenten- en outdoor. Waar mogelijk streven naar clustering.
- De locatie Oostpoort verder ontwikkelen als themacentrum wonen. Rekening houdend met uitbreidingen en verplaatsingen zijn er mogelijkheden om te komen tot een groei van het aanbod van 20.000 m² wvo naar circa 40.000 m² wvo (10.000-15.000 m² wvo toevoeging/schaalvergroting en 5.000-10.000 m² wvo verplaatsing).
- Geen brancheverbreiding op Oostpoort toestaan voor de branches dagelijkse artikelen, sport en spel, bruin- en witgoed en andere recreatieve branches. De eerste prioriteit hiervoor ligt bij de binnenstad, zoals aangeduid in de detailhandelsnota.
- Nadere uitwerking programma thema wonen Oostpoort ook in relatie tot verplaatsers en aanvullend programma (leisure en horeca).
- Mogelijkheden voor brancheverbreiding en branchevervaging gemeentebreed beperken op basis van bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke afspraken.
- Geen GDV-locatie ontwikkelen in SpoorHaven. Wel streven naar synergie tussen leisure en horecafuncties in SpoorHaven en de binnenstad.

5.8 Rosada als bijzondere concentratie

Profiel en perspectief

Roosendaal beschikt met het FOC Rosada over een unieke thematische winkelontwikkeling. Het is voor de lokale detailhandelsstructuur gewenst om Rosada de kansen te bieden om binnen het thema (FOC) door te groeien en daarmee Roosendaal sterker als toeristisch recreatieve winkelstad op de kaart te zetten. Ook voor combinatiebezoeken en de synergie met andere winkelconcentraties (zeker de binnenstad) biedt dit nieuwe kansen.

Het perspectief voor Rosada is, bij de huidige marktverdeling in Nederland, redelijk tot goed en kan verder toenemen wanneer meer kritische massa en dientengevolge meerdere winkels (invullen leegstand o.a. met exclusievere merken) hier hun intrede doen. De gewenste uitbreiding past binnen dit perspectief. De samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad moet nadrukkelijk worden bewaakt. Het is hierbij van belang om zuiver te blijven in de branchering, zoals dat ook in de 1^e fase van Rosada is gebeurd en publiek- en privaatrechtelijk is vastgelegd.



Beleidsstandpunten Rosada als bijzondere concentratie samengevat

- Versterken bovenregionale functie Rosada o.a. door het vergroten van het aanbod en daarmee de aantrekkingskracht;
- Sturen op branchering en waarborging van de zuiverheid van het concept in samenhang met de ontwikkeling van de binnenstad.
- Bevorderen synergie en combinatiebezoeken met name met de binnenstad.

5.9 Overige detailhandel

Winkelstrips en solitaire winkels

Verspreid over de stad zijn nog enkele oude winkelstrips en solitaire winkels (bijvoorbeeld langs uitvalswegen en verkeersroutes) gevestigd. Deze winkels zijn momenteel niet van structurele betekenis voor de detailhandelsstructuur van Roosendaal. Veelal is het perspectief van deze winkels matig tot slecht. Dergelijke winkels kunnen wel bijdragen aan de levendigheid van bepaalde gebieden en vervullen vaker een functie voor startende ondernemers.

Het streven dient erop gericht te zijn om deze vormen van bewinkeling verder terug te dringen, zeker daar waar het een negatieve impact heeft op de beoogde clustering in een bepaald gebied. Er zullen keuzen moeten worden gemaakt voor toekomstig gebruik, mede afhankelijk van ligging en kwaliteit van de bebouwing. Concurrentie kan voorkomen worden door als gemeente te sturen op de omvang van de panden.

Beleidsstandpunten oude winkelstrips en solitaire winkels samengevat

- Verder terugdringen versturende invloed verspreide bewinkeling
- Incidenteel verspreide winkellocaties benutten voor startend ondernemersschap

6. SPECIFIEKE VORMEN VAN DETAILHANDEL

6.1 Inleiding

Voor de specifieke vormen van detailhandel en voor die bedrijfsactiviteiten waarbij detailhandel als tijdelijke of als nevenactiviteit geldt, worden in dit hoofdstuk voorstellen gedaan voor het te voeren beleid en daarbij passende uitwerkingen. Het gaat hierbij om een brede variëteit van detailhandelsverkoop.

6.2 Ambulante handel

Positie

Tussen gevestigde detailhandel en de ambulante handel bestaat een onderlinge wisselwerking. Zo heeft de warenmarkt in de binnenstad een duidelijke meerwaarde in die zin dat het zorgt voor sfeer en levendigheid en daarnaast extra bezoek aan de binnenstad genereert. In de kleine kernen kan de ambulante handel soms een goed alternatief vormen voor het ontbreken van aanbod in bepaalde branches. Daarbij geldt dat waar in de reguliere detailhandel een daling is te zien in het aantal aanbieders van groenten, vis en brood, deze in de ambulante handel juist een groei doormaken.

Perspectief en beleidsaanbevelingen

Uit de consultatieronde is gebleken dat de twee binnenstadsmarkten in Roosendaal goed functioneren (zeker gegeven de "tijdelijke"

locatie). De uitwisseling tussen de markt, horeca en detailhandel levert ook in de binnenstad van Roosendaal voor alle partijen een meerwaarde op.

Seinpost Adviesbureau heeft in 2005 een adviesrapport Ambulante Handel opgesteld voor de gemeente Roosendaal. Het rapport sluit af met o.a. de volgende aanbevelingen voor de drie markten:

Maandagmarkt binnenstad

- Efficiënt ruimtegebruik bij de nieuwe opstelling op de Nieuwe Markt (ook rekening houdend met het nieuwe Paviljoen). Streven naar een compacte markt met goede routing en wisselwerking met de gevestigde detailhandel.
- Waarborgen kwaliteit, branchering, omvang en netheid.
- Vergroten inspanningen marketing en promotie.
- Financiering marktpromotie voor meerdere jaren. Uitvoering promotie onderbrengen bij een evenementenbureau.

Zaterdagmarkt binnenstad

- Verplaatsen van de Markt naar de Nieuwe Markt.
- Handhaven huidig beleid branchering versmarkt.
- Versterken uitwisseling marktbezoekers en centrumbezoekers.

Woensdagmarkt Wouw

- Beperkte uitbreiding wenselijk.
- Afstemming met winkelaanbod via bijvoorbeeld maximumstelsel.

De drie markten kunnen alle drie hun functie blijven behouden en wellicht zelfs iets versterken. Zeker voor de maandagmarkt zijn de perspectieven en verwachtingen positief als deze weer terug is op de Nieuwe Markt. Het parkeren onder de Nieuwe Markt kan als een sterk bronpunt voor het bezoek worden gezien. Het toevoegen van nieuwe markten (bijvoorbeeld op wijkniveau) is niet wenselijk en daarnaast is het belangrijk om de concurrentie van de ambulante handel met de standplaatsen goed af te stemmen.

Kleine markt in Kalsdonk?

In het proces van de totstandkoming van de detailhandelsnota is de suggestie gedaan om de mogelijkheden te onderzoeken voor een kleine markt in Kalsdonk vooral gericht op buitenlandse ondernemers en buitenlandse producten. De kansen hiervoor dienen bij de uitwerking van deze nota verder in beeld te worden gebracht.

6.3 Standplaatsen

Positie

Naast de warenmarkt zijn er solitaire standplaatsen, vast (onbepaalde tijd) en tijdelijk (bepaalde tijd bijv. seizoen). Standplaatsen hebben met name een aanvullende rol op de reguliere detailhandel, bijvoorbeeld in kleinere dorpskernen en in buurtcentra, waar nauwelijks versspecialzaken gevestigd zijn. Voorwaarde voor standplaatsen is dat daarmee de detailhandelsstructuur niet wordt aangetast.

Uitgangspunten voor beleid

- Gebieden waar standplaatsen worden toegestaan dienen, bij voorkeur, een directe relatie te hebben met de reguliere detailhandel, om van elkaar te kunnen profiteren.
- Per gebied zou een maximum aantal standplaatsen moeten worden vastgesteld, waarbij standplaatsen goed kunnen functioneren.
- Tevens zou op branchering gestuurd moeten worden om de detailhandelsstructuur niet aan te tasten.

Enkele algemene voorwaarden die daarnaast gelden zijn dat afgifte van een standplaatsvergunning niet mag leiden tot:

- overlast en verstoring van de openbare ruimte;
- aantasting van het uiterlijk en aanzien van de omgeving;
- een nadelige invloed op de verkeersveiligheid of –vrijheid.

Vigerend beleid en aanpassingen

De gemeente Roosendaal hanteert al jaren een beleid waarbij per gebied een maximaal aantal standplaatsen wordt vergeven. Dit beleid is o.a. gebaseerd op het feit dat het vanuit het oogpunt van veiligheid en openbare orde niet gewenst is meerdere standplaatsen toe te staan. Bij de vaststelling van het beleid is uitdrukkelijk rekening gehouden met de jurisprudentie. Deze geeft aan dat bij het toetsen van aanvragen voor standplaatsen geen rekening mag worden gehouden met eventuele concurrentie ten opzichte van de regulier gevestigde detailhandel.

Het huidige beleid heeft behoefte aanpassing op twee onderdelen:

- Aantal standplaatsen per gebied. Voor Oostpoort is interesse getoond voor het innemen van een standplaats.
- Wijze van vergunning en inschrijving op standplaatsen. Onderzocht dient te worden in hoeverre een beleid kan worden ontwikkeld dat het contract gunt aan de hoogste inschrijver. Daarbij dienen wel minimumtarieven gehanteerd te worden.

Het is gewenst om deze beleidsaanpassingen nader uit te werken binnen de gestelde uitgangspunten.

6.4 Diverse detailhandelsverkoop

Vliegende winkels

Vliegende winkels zijn tijdelijke verkooppunten in bijvoorbeeld horecagelegenheden, sporthallen en dergelijke. De verkoopacties worden vaak kort tevoren aangekondigd en zijn vaak van korte duur. Door de goedkopere verkooplocatie en partijgoederen gaat het daarbij overwegend om sterk verlaagde aanbiedingen die oneerlijke concurrentie betekenen voor de gevestigde detailhandel en de ambulante handel.

Vliegende winkels kunnen de gevestigde detailhandel ernstig benadelen. Op de lange duur is dat ook nadelig voor de consument. Dit is een goede reden om zeer voorzichtig om te springen met vliegende winkels, zeker daar waar het de verkoop van nieuwe artikelen betreft.

Beleid vliegende winkels

De gemeente Roosendaal hanteert geen verbod voor vliegende winkels. De sturing op de ongewenste locaties gebeurt via de bestemmingsplannen. Indien op een bepaalde locatie een vliegende winkel wordt gevestigd, is het gemeentelijk beleid om direct handhavend op te treden op basis van de strijdigheid met de bestemming.

Verkoop aan huis

Detailhandelsactiviteiten in de vorm van verkoop vanuit een woning zijn niet toegestaan in verband met het voorkomen van een versnippering van het aanbod en het oproepen van ongewenste verkeersbewegingen. Via een vrijstellingsbepaling in het bestemmingsplan kan daar waar er (onder meer) geen sprake is van een verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur eventueel een uitzondering gemaakt worden voor een beperkte verkoop (kleinschalig), in verband met een bedrijfsmatige activiteit bij een woning.

De enige vorm van detailhandelsverkoop aan huis waarvoor de gemeente Roosendaal vrijstelling kan verlenen is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij een aan huis gebonden beroep. Deze vrijstelling is niet gekoppeld aan omvangsmaten.

Boerderijverkoop

Het behoud van agrarische activiteiten op het platteland is uit het oogpunt van werkgelegenheid van belang. De reguliere bedrijfsvoering is niet altijd voldoende om te voorzien in een economisch renderend bedrijf. Naast de reguliere bedrijfsvoering wordt dan

ook naar alternatieve inkomstenbronnen gezocht, zoals de verkoop van eigen producten rechtstreeks aan consumenten.

Kenmerken van boerderijverkoop⁷

Uit onderzoek blijkt dat veel boerderijverkopers een breed assortiment aanbieden met veelal unieke producten. Om extra klanten te trekken en de marge te vergroten bieden boerderijverkopers naast producten ook diensten aan, zoals recreatie en horeca. Het blijkt dat met verse en lekkere producten meer en ook nieuwe klanten worden aangetrokken. 'Vers' kan voor de boerderijverkoop een belangrijk onderscheidend element zijn ten opzichte van supermarkten en speciaalzaken. Boerderijwinkels kunnen op deze manier positief bijdragen aan de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van het platteland. Maar hoe wordt beleidsmatig voorkomen dat boerderijverkoop uitgroeit tot een complete supermarkt op het platteland?

Algemeen beleid ten aanzien van boerderijverkoop

Uitgangspunt in het detailhandelsbeleid is dat de boerderijverkoop geen verstorend effect mag hebben op de detailhandelsstructuur. Voorwaarde voor een boerderijwinkel is dat er zoveel mogelijk eigen producten verkocht worden, aangevuld met andere lokale en streekproducten. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de boerderijverkoop ondergeschikt is aan de reguliere agrarische activiteiten, zowel naar omzet als in oppervlakte.

⁷ Bron: Wat je vers haalt is lekker, Thuisverkoop op het Platteland, Wageningen Universiteit en Researchcentrum juni 2006.

Oplossingsmogelijkheden voor enkele knelpunten ten aanzien van beleid voor detailhandel in streekproducten in het buitengebied zijn:

- Voor de definitie van streekproducten kan de volgende definitie van de stichting Streekeigen Product Nederland (SPN) gehanteerd worden: streekproducten zijn door boeren, verwerkers en ambachtslieden gemaakte producten van lokale grondstoffen. Hierbij worden de aloude tradities en recepten gecombineerd met de nieuwste inzichten in productie, verwerking en hygiëne. De stichting Streekeigen Producten Nederland (SPN) heeft een landelijk keurmerk voor streekproducten ontwikkeld⁸.
- Daarbij wordt ervoor gekozen dat niet persé producten uit de eigen streek verkocht hoeven te worden. Wanneer voldaan wordt aan het keurmerk wordt op het product duidelijk verwezen naar de streek van herkomst. Daarbij sluiten professionele boerderijwinkels zich regelmatig aan bij de Coöperatie Landwinkel. Het assortiment van deze Coöperatie Landwinkel bestaat uit producten die een regionale herkomstgarantie bieden. Dit betekent ook de verkoop van producten uit een andere dan de eigen regio.

Aan de boerderijverkoop heeft de provincie Noord-Brabant in het buitengebied een maximum metrage van 100 m² wvo gesteld. Het is dan onmogelijk dat een boerderijwinkel uitgroeit tot een (volwaardige) supermarkt. Voor de flexibiliteit van het beleid en om de dynamiek in de detailhandel te kunnen faciliteren, kan in het bestemmingsplan, onder voorwaarden, een vrijstellingmogelijkheid worden opgenomen voor een grotere omvang.

⁸ Bron: www.erkendstreekproduct.nl.

Beleid gemeente Roosendaal ten aanzien van boerderijverkoop

Het beleid ten aanzien van de boerderijverkoop is in de gemeente Roosendaal vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied. De gebruiksbepalingen bij de bestemming 'landelijk gebied' zeggen het volgende:

- In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming het gebruik voor detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf en als nevenfunctie van de camping.

Er is verder geen maximumoppervlakte voor de nevenactiviteit opgenomen.

Campingwinkels

Voor campingwinkels geldt, binnen het detailhandelsbeleid, hetzelfde als voor boerderijverkoop: de verkoop mag geen verstorend effect hebben op de detailhandelsstructuur. In Roosendaal is het beleid voor de campingwinkels ook vastgelegd in de bestemmingsplannen buitengebied (zie boerderijverkoop).

Ook in dit geval is het gewenst om maximum metrages te stellen aan de omvang van de verkoopruimte. Het is dan immers onmogelijk dat een campingwinkel uitgroeit tot een (volwaardige) supermarkt. Voor de flexibiliteit van het beleid en om de dynamiek in de detailhandel te kunnen faciliteren, kan in het bestemmingsplan, onder voorwaarden, een vrijstellingmogelijkheid worden opgenomen voor een grotere omvang. Indicaties voor de maximumomvang zijn 100 tot 150 m² vvo.

Tankstationshops

De laatste tijd neemt het aantal onbemande tankstations en snelle betaalmogelijkheden aan de pomp toe. Ondanks deze ontwikkeling hebben bijna alle tankstations een shop, in verschillende maten, waarbij alles in het teken staat om de gehaaste weggebruiker van dienst te zijn. Tankstationshops in de bebouwde kom vervullen daarnaast vaak een functie als buurtsteunpunt. Gemak is voor tankstationshops het kernwoord (convenience). De aanwezigheid van verschillende horecaconcepten in tankstations neemt toe, evenals het aantal diensten, zoals foto's ontwikkelen, stomerij e.d.. Ook ontstaan er samenwerkingsvormen met supermarktorganisaties (bijv. AH-To-Go). Onderscheidende kenmerken van een tankstationshop zijn ruime openingstijden, goede bereikbaarheid en dienstverlening.

Beleid tankstationshops

Het bestemmingsplan is het belangrijkste instrument om beleid ten aanzien van tankstationshops vast te stellen. De aanwezigheid en omvang van een shop (supermarkt) en andere voorzieningen kunnen hierin vastgelegd worden. De gemiddelde omvang van een tankshop ligt tussen 20 tot 60 m² vvo.

Ter voorkoming van mogelijke concurrentie van tankstationshops met detailhandel in de omgeving zal bij nieuw te vestigen detailhandel bij tankstations een maximummaat gelden van 75 m² vvo of 100 m² vvo. Daarmee zullen tankstations geen verstorend effect hebben op de detailhandelsstructuur.

De huidige regelingen in de gemeente Roosendaal voor tankstationshops zijn niet uniform. De bestemmingsplannen vragen derhalve op dit punt om een uniforme en actuele regeling, waarin ook de maximumomvang is vastgelegd op bijvoorbeeld 100 m² wvo.

Andere traffic-voorzieningen

Andere vormen van traffic-voorzieningen zijn die bij NS-stations, in ziekenhuizen, in non-profit instellingen en business-centra. Ook hierbij geldt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet mag worden aangetast. Bij aanvragen voor deze winkelementen worden de volgende toetsingscriteria gehanteerd:

- de voorziening moet gericht zijn op passanten;
- de voorziening moet gericht zijn op de moment-aankopen;
- kleinschalig van opzet (maximaal circa 100 m² wvo);
- beperkt aantal (maatwerk per locatie);
- van ondergeschikt belang binnen de detailhandelsstructuur.

Verkoop bij sport- en recreatiebedrijven

Steeds meer komt er verkoop van producten voor bij sport- en recreatievoorzieningen. Deze verkoop is met name bedoeld voor de aanschaf en het uitproberen van sportattributen en –materialen welke in dat kader worden gebruikt (tennisbanen en –hallen, golfterrein, manege, klimhal, schaatsbaan, skeelerbaan en dergelijke).

Ter voorkoming van winkels op ongewenste locaties en van oneerlijke concurrentie kan deze vorm worden ingekaderd op basis van de volgende toetsingscriteria:

- ondersteunend aan de hoofdfunctie sport- en recreatiebeoefening;

- faciliterend ten opzichte van de betreffende sportvorm;
- beperkt van omvang (maximaal ca. 100 m² wvo).

Verkoop vanuit religieuze gebouwen

Detailhandelsverkoop vanuit bijvoorbeeld kerken en moskeeën strookt niet met de functie van deze voorzieningen. Daarom is het voorstel om detailhandel in deze voorzieningen niet toe te staan.

Allochtone winkels

In Nederland is sprake van een forse stijging van het aantal allochtone winkels. Het gaat hierbij in hoofdzaak om buitenlandse ondernemers die veelal ook specifiek buitenlandse producten verkopen. Ook de schaalvergroting is aan de orde en steeds meer buitenlandse supermarkten doen hun intrede. Uit stage-onderzoek van BRO (Allochtone ondernemers in de detailhandel) kunnen de volgende belangrijke kenmerken van de allochtone detailhandel worden opgetekend:

- Houdt de wijkeconomie levendig.
- Er is sprake van veel starters met een relatief hoge uitval, vooral vanuit concurrentie-oogpunt.
- Zoeken vestigingslocaties op in wijken waarin ook een belangrijk deel van de allochtone bevolking woonachtig is. Detailhandel heeft een nauwe relatie met de eigen cultuurgroep.
- Veel aanbod in de dagelijkse producten, onderneming ook gericht op veel andere bedrijvigheid.
- Gemiddeld lange openingstijden.
- Tweede generatie allochtonen brengt het ondernemersschap naar een hoger niveau.

Beleid allochtone winkels

Vanuit sociaal-economisch perspectief is de allochtone detailhandel ook voor de gemeente Roosendaal van belang. De volgende elementen spelen daarin mee:

- Werkgelegenheid allochtonen.
- Bijdrage aan integratie en versterking van de lokale (wijk-) economie.
- Onderscheidend en specialistisch winkelaanbod als tegenhanger van en aanvulling op de filialisering en eenvormigheid.
- Etnisch ondernemerschap is een groeimarkt, waarbij ook steeds meer autochtonen kopen bij allochtonen. Bovendien zet het aan tot stedelijk dynamiek.

Beleidsmatig vallen de allochtone winkels gewoon onder de reguliere detailhandel. Er is op dit moment ook geen reden aanwezig om hiervoor andere beleidsregels (met andere openingstijden) op te stellen. In Roosendaal zien we allochtoon ondernemerschap met name terugkomen in het buurtwinkelcentrum de Rembrandtgalerij (de wijk Westrand) en meer verspreid in de wijk Kalsdonk. Naar de toekomst toe is het mogelijk interessant om de verdere kansen voor concentratie van allochtoon winkelaanbod in Roosendaal in beeld te brengen, bijvoorbeeld ook in relatie tot de eventuele herontwikkeling van de Rembrandtgalerij of in relatie tot een kleine allochtone warenmarkt in bijvoorbeeld de wijk Kalsdonk. Dit vereist nader onderzoek en studie.

Smart en growshops

Sinds medio jaren '90 bestaan er in Nederland smartshops. Smartshops zijn winkels die niet-traditionele genotmiddelen verkopen.

Een deel van de producten die in smartshops worden verkocht, heeft een duidelijke psychotrope werking. Rondom de exploitatie van dit soort zaken maar ook rond growshops, headshops en seedshops hangt een negatief imago. Het komt voor dat in dergelijke shops ook verboden waar wordt verkocht. Uit de preventieve doorlichting cannabissector in Amsterdam en Venlo blijkt dat voor 80% van de ondernemers in deze branche geldt dat ze criminele antecedenten hebben. De belangrijkste problemen rond de shops hebben betrekking op betrokkenheid criminelen, onverklaarbare inkomsten, wietgeuren, drugshandel, drugstoerisme en overlast.

Beleidsinstrumenten

Gemeenten hebben de diverse instrumenten ter beschikking voor het voeren van lokaal beleid inzake smart- en growshops. Voorbeelden zijn:⁹

- de Algemene Plaatselijke Verordening;
- Het voeren van een ruimtelijk vestigingsbeleid op basis van bestemmingsplannen. Voor het reguleren van het aantal smartshops zijn deugdelijke motieven vereist.
- Winkeltijdenwet: het kan raadzaam zijn om vanuit een terughoudend beleid ten aanzien van verkooppunten van smartproducten smartshops uit te sluiten van verruiming van winkeltijden.
- Drank- en horecawet; Smartshops hebben doorgaans het karakter van detailhandel. Indien smartproducten worden verkocht in een horecabedrijf dat een vergunning heeft op grond van de Drank- en Horecawet kan de gemeente optreden op basis van

⁹ Bron: Steun en informatiepunt drugs en veiligheid, handreiking lokaal beleid voor smartshops

die wet. Op grond van artikel 14 lid 2 van deze wet is het in beginsel niet toegestaan in het horecabedrijf tevens kleinhandel te bedrijven.

- Vergunningenstelsel voor smartshops. Indien de invoering hiervan overwogen wordt moet er wel voldoende aanleiding voor zijn, in die zin dat er sprake moet zijn van enige vorm van overlast. Op de aanvraag van diverse gemeentelijke vergunningen kan vervolgens de wet BIBOB worden toegepast. Deze wet biedt bestuursorganen een extra mogelijkheid om een vergunning te weigeren of in te trekken. De jurisprudentie zal verder aan dienen te tonen in hoeverre een vergunningenstelsel voor de smartshops werkelijk kans van slagen heeft.

Paraplubestemmingsplan smart- en growshops/belwinkels

De gemeente Roosendaal heeft tezamen met de gemeente Bergen op Zoom een paraplubestemmingsplan opgesteld om de vestigingsmogelijkheden van smart- en growshops enerzijds en belwinkels anderzijds te reguleren en te beperken. De werkingssfeer van het bestemmingsplan omvat nagenoeg het gehele gemeentelijke grondgebied en het is de bedoeling dat de werkingssfeer van het bestemmingsplan wordt overgenomen in de in toekomst op te stellen bestemmingsplannen.

Enkele belangrijke uitgewerkte zaken zijn:

- Vanwege de wens tot behoud van de aantrekkelijkheid van de bestaande woon- en winkelstraten in Roosendaal wordt de nieuwvestiging van smart- en growshops en belwinkels niet toegestaan.

- Om te voorkomen dat uitwaaiering ontstaat naar andere gebieden is de werkingssfeer van het bestemmingsplan uitgebreid tot het gehele gemeentelijke grondgebied.
- Via het bestemmingsplan wordt niet beoogd, dat in het geheel geen grow- en smartshops en belwinkels in Roosendaal gevestigd mogen zijn.
- In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan worden smart- en growshops en belwinkels als aparte groep van detailhandel onderscheiden. Tevens wordt aangegeven waar de vestiging is toegestaan (positief bestemmen bestaande vestigingen) en waar deze zaken, als ongewenste categorie, worden geweerd. Hierbij is het van belang om een sluitende omschrijving en definitie te hanteren.

Hiermee beschikt de gemeente Roosendaal over een passend lokaal instrument (en beleid) om de ontwikkeling van de smart-, growshops en belwinkels te reguleren.

Avondwinkels

Landelijk beleid

De winkeltijdenwet geeft reguliere winkels de mogelijkheid om elke dag met uitzondering van zondag van 06.00 uur tot 22.00 uur geopend te zijn. Een avondwinkel is een winkel die aanvullend hierop geopend mag zijn van 22.00 uur tot 0.00 uur. Op zondag en feestdagen zijn de toegestane openingstijden voor een avondwinkel van 16.00 uur tot 0.00 uur. In een avondwinkel mogen uitsluitend of hoofdzakelijk eet- en drinkwaren worden verkocht met uitzondering van artikelen als bedoeld in artikel 1 van de Drank- en

Horecawet (sterke drank). Zie hiervoor ook artikel 3, lid 4 van de Winkeltijdenwet. De bepalingen over te verkopen goederen zijn gelijk aan die van een reguliere supermarkt. De Winkeltijdenwet geeft de mogelijkheid voor één winkel per 15.000 inwoners van een gemeente. Dit houdt voor de gemeente Roosendaal in dat er maximaal ruimte is voor maximaal 5 avondwinkels.

Beleid gemeente Roosendaal

De gemeente Roosendaal kan op basis van de landelijke wetgeving derhalve één of meer avondwinkels toestaan. Het is daarbij gewenst dat de winkel (en de openstelling) de woon- en leefsituatie en de openbare orde in de omgeving van de winkel niet op ontoelaatbare wijze nadelig beïnvloed. Hiervoor kunnen aanvullende voorwaarden worden opgenomen in de vergunning. Het is nodig deze voorwaarden ook periodiek te evalueren. Een goede avondwinkel kan een positieve bijdrage leveren aan de detailhandelsstructuur in de gemeente Roosendaal.

Een avondwinkel kan gezien worden als een reguliere detailhandelsvoorziening met een centrum/stedelijk karakter. Dit betekent dat een dergelijke voorziening in principe thuishoort in de nabijheid of aan de rand van de binnenstad, met een goede autobereikbaarheid.

Internetverkoop en postorderbedrijven

Bedrijven die verkopen via internet en postorderbedrijven zijn toegestaan buiten de winkelconcentratiegebieden in de gemeente Roosendaal, onder de voorwaarde dat er geen fysiek klantencontact plaatsvindt. Distributie van bestelde producten kan via de

gangbare magazijnen en opslagbedrijven. Indien wel sprake is van klantencontact, dan worden deze bedrijven gezien als reguliere vormen van detailhandel. Voor deze detailhandel geldt het gangbare detailhandelsbeleid, gericht op vestiging in de bestaande concentratiegebieden.

Indien internetverkoop beoogd wordt binnen een woonbestemming gelden de bepalingen aangaande de huisgebonden beroep/bedrijfsactiviteiten. De aard van de artikelen en de bedrijfsvoering bepalen de passendheid binnen de woonomgeving. De woonbestemming moet als hoofdbestemming gehandhaafd blijven en er mag geen overlast voor de woonomgeving plaatsvinden, onder andere door bevoorrading en distributie.

Verkoop als nevenactiviteit

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit komt soms voor op bedrijventerreinen, bij productie-, ambachtelijke en groothandelsbedrijven, gelieerd aan de hoofdfunctie. Het gaat hierbij vaak om producten die in de reguliere detailhandel niet worden verkocht. Deze ondergeschikte nevenactiviteit wordt toegestaan maar het voorstel is om op te treden wanneer:

- de handel niet gelieerd is aan de hoofdfunctie;
- de detailhandel niet aantoonbaar ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.

In sommige gemeenten wordt voor de nevenactiviteit ook een maximummaat opgenomen. In de gemeente Roosendaal komt dit tot nu toe zelden voor.



7. UITVOERINGSASPECTEN

7.1 Inleiding

Om de in de vorige hoofdstukken aangegeven ontwikkelingsrichtingen ook daadwerkelijk te kunnen inslaan, is een duidelijk beleid met uitwerkingsprojecten en acties en maatregelen noodzakelijk. In dit slothoofdstuk wordt ingegaan op deze maatregelen, de uitwerkingen en de in te zetten instrumenten.

7.2 Gedeelde verantwoordelijkheid

Bij het traject om te komen tot een evenwichtige detailhandelsstructuur met voldoende toekomstperspectief is een belangrijke rol weggelegd voor de gemeente Roosendaal. Een succesvolle uitbouw van de binnenstad, Oostpoort en opwaardering van andere winkelcentra kan echter niet worden bewerkstelligd door de gemeente alleen. Acties zullen ook ondernomen dienen te worden door marktpartijen (o.a. ondernemers in een bepaald winkelgebied, landelijke winkelorganisaties, pandeigenaren, ontwikkelaars, beleggers en makelaars).

De rol van de gemeente Roosendaal komt vooral in de volgende activiteiten tot uitdrukking:

- Het vaststellen en eenduidig uitdragen van het detailhandelsbeleid.

- Sturing en prioritering op basis van een scherp toetsingskader voor het te voeren detailhandelsbeleid. Dit betekent dat ook prioriteit gegeven dient te worden aan de doelstellingen uit de detailhandelsnota boven bijvoorbeeld de uitgifte van grond, verkoop van terreinen of het meewerken aan voorkeuren van marktpartijen voor locaties die in het omschreven beleid niet (meer) passen.
- Toetsen van marktinitiatieven. Dit vraagt een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen. In het laatste geval dient de gemeente ook gemotiveerd nee te kunnen zeggen.
- Vertalen van het beleid in actuele bestemmingsplannen en een toepassing van een passend instrumentarium om het gewenste eindbeeld te bereiken.
- Investerings en onderhoud en beheer in/van openbare ruimte en infrastructuur (randvoorwaarden).
- Monitoren van ontwikkelingen.

7.3 De visie als toetsingskader

Uitwerking op drie onderdelen

In de inleiding van deze nota is reeds aangegeven dat de detailhandelsvisie ook moet gelden als belangrijk afwegings- en toetsingskader voor de vele initiatieven die er spelen in de gemeente Roosendaal. In de voorgaande hoofdstukken zijn hiervoor uitgebreide beleidslijnen en beleidsstandpunten geformuleerd. De diverse lopende en nieuwe initiatieven kunnen hieraan worden getoetst.

Op drie onderdelen is in dit laatste hoofdstuk nog een nadere uitwerking gegeven:

- Kwaliteit staat boven kwantiteit;
- Afwegingskader inpassing megasupermarkten;
- Matrix locatiekeuze perifere en grootschalige detailhandel.

Kwaliteit staat boven kwantiteit

In deze detailhandelsnota zijn onderliggende kwantitatieve berekeningen gemaakt voor de marktruimte in de verschillende sectoren en branches in de detailhandel. Bij de beoordeling van de initiatieven dient het uiteindelijk altijd te gaan om een gezonde mix van kwalitatieve en kwantitatieve argumenten. Alleen de kwantitatieve argumenten mogen daarbij niet leidend zijn. In deze visie staat het bereiken en bewaken van een kwalitatief goede voorzieningenstructuur immers voorop. Soms kan het dan juist omwille van de dynamiek en kritische massa belangrijk zijn om iets grotere planvolumes te realiseren. Indien dit past binnen het beeld van de gewenste voorzieningenstructuur en indien de effecten daarvan op de rest van de structuur beperkt blijven, hoeft een overschrijding van de marktruimte geen probleem te zijn. Bij de beoordeling van de initiatieven dient deze ruimte geboden te worden.

Voor de beide sectoren in de detailhandel gelden nog de volgende nuanceringen hierop:

- De marktruimte in de dagelijkse artikelensector moet vooral worden benut voor schaalvergroting en herpositionering van gevestigde aanbieders. Toevoeging van nieuwe supermarkten kan op basis van verplaatsing, sluiting en vervanging of formulering.

- De marktruimte in de niet-dagelijkse artikelensector moet verspreid worden over meerdere locaties en initiatieven. Hierin dienen zowel de binnenstad, Oostpoort als Rosada een structureel aandeel hebben.

Afwegingskader inpassing megasupermarkten

In hoofdstuk 5 is uitgebreid ingegaan op de randvoorwaarden voor de inpassing van megasupermarkten in de gemeente Roosendaal. De uitgangspunten zijn onderstaand vertaald in een objectief afwegingskader voor de locatiekeuze/inpassing van de verschillende (mogelijke) initiatieven. Voor alle initiatieven zijn de volgende twee randvoorwaarden in de visie van BRO hard:

- Gezien de beperkte marktruimte in Roosendaal is slechts ruimte voor één megasupermarkt in de gemeente Roosendaal.
- Deze vestiging kan uitsluitend tot stand komen door de schaalvergroting c.q. de verplaatsing van een gevestigde supermarkt. Per initiatief kunnen hier verschillen optreden omdat de omvang van de bestaande supermarkten varieert.

De randvoorwaarden kunnen per initiatief anders worden beoordeeld. De scores met plussen en minnen zijn fictief.

Tabel 7.1 Afwegingskader locatiekeuze megasupermarkt

criterium	Initiatief 1	Initiatief 2
Toegevoegde waarde		
• Autobereikbaarheid lokaal	+++	++
• Autobereikbaarheid bovenlokaal	++	+
• Keuzemogelijkheden consument	0	0
• Bijdrage gebiedsontwikkeling	+++	0
Distributieve ruimte		
• Inruil/inbreng bestaande meters	+++	0
Effecten en structuur		
• Totale detailhandelsstructuur	+	--
• Binnenstad en randen	+	--
• Tolberg centrum	+	--
• Dijkcentrum	+	--
• Kroeven-centrum	+	--
• Lindenburg	+	--
• Westrand	+	--
• Kalsdonk	+	--
• Kleine kernen	+	--

+++ = zeer sterk positief, ++ = sterk positief, + positief, 0 = neutraal,

--- = zeer sterk negatief, -- = sterk negatief, - negatief

Reeds eerder is gesteld dat BRO op basis van bovenstaand afwegingskader een voorkeur heeft om te komen tot de opschaling van de Super de Boer vestiging aan de van Beethovenlaan tot megasupermarkt.

Matrix locatiekeuze perifere en grootschalige detailhandel

In onderstaand overzicht zijn de voorstellen van BRO inzake de locatiekeuze voor de perifere en grootschalige detailhandel samengevat in een matrix. Dit tegen de achtergrond van de schaalvergroting en de toenemende druk om zich op perifere locaties te willen vestigen.

Tabel 7.2. Matrix voor locatiekeuze perifere en grootschalige branches gemeente Roosendaal

Aanbodtypering	Branches	Voorkeur vestigingslocatie
Klassiek PDV-aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • ABC-goederen* • Doe-het-zelf • Tuincentra, plant en dier 	Perifeer, solitair of geconcentreerd (Oostpoort als themacentrum)
Klassiek PDV-aanbod	<ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Keukens • Badkamers 	Perifere concentratie (Oostpoort)
PDV+	<ul style="list-style-type: none"> • Rijwielen/automotive • Babywoonwarenhuis • Verlichting • Dierenbenodigdheden en -voeding • Tenten, outdoor 	Mogelijk op perifere concentratie (of in bijzondere gevallen solitair) op basis van integrale afweging en voorwaarden
Grootschalig (GDV)	<ul style="list-style-type: none"> • Bruin- en witgoed • Sport en spel • Mode • Huishoudelijke artikelen • 	Binnenstad Roosendaal

* Auto's, boten en caravans

Het klassieke PDV-aabod is en blijft toegestaan in de periferie. Oostpoort moet daarbij versterkt worden als woonthema-centrum. Daarnaast kunnen de PDV+ branches onder voorwaarden ook voor perifere vestiging (geconcentreerd of solitair) in aanmerking komen. De voorwaarden hebben betrekking op de gewenste omvang en de locatie. Een gangbare ondergrens is 1.000 m² wvo, de vestigingslocatie is bij voorkeur aansluitend op de bestaande concentratie Oostpoort, in samenhang met het te realiseren thema. Een derde aanvullende voorwaarde betreft het uitvoeren van een onderzoek dat ingaat op de haalbaarheid en de effecten van het initiatief op de bestaande voorzieningenstructuur. In de uiteindelijke keuze gaat het om een integrale afweging.

De overige grootschalige branches dienen bij voorkeur in de binnenstad te worden gehuisvest. Alleen indien aangetoond is dat dit niet haalbaar is of dat er geen ruimtelijke mogelijkheden zijn, komt vestiging op de locatie Oostpoort in beeld.

7.4 Instrumenten

Onderstaand is een aantal belangrijke instrumenten die beschikbaar zijn om tot een verdere uitvoering en uitwerking van het detailhandelsbeleid per thema gerangschikt:

- Financiële stimuli.
- Aanbodversterking en –verwerving.
- Marketing en promotie.
- Juridische instrumenten.
- Flankerende maatregelen.

- Gebiedsontwikkeling.
- Professionalisering organisatie en samenwerking.
- Monitoring.

Financiële stimuli

Financiële stimuli kunnen worden ingezet om gewenste ontwikkelingen op gang te brengen of te ondersteunen. Subsidies-als directe stimuli-kunnen door de gemeente worden verstrekt maar ook door andere overheden of bijvoorbeeld een ontwikkelingsmaatschappij. Daarnaast zijn er diverse indirecte stimuli zoals fiscale voordelen of kredietregelingen.

- Objectsubsidie: gericht op het pand of de eigenaar (renovatie, interne vergroting e.d.).
- Verplaatsingssubsidie: gericht op de ondernemer in geval van verplaatsing, zoals gewenst binnen de structuur.
- Leegstandssubsidie: gericht op de eigenaar om de gewenste invulling te bewerkstelligen binnen het profiel.

Strategisch aankopen

Een andere manier van financiële participatie is strategisch kopen om de beschikkingsmacht over een pand of panden te verkrijgen en zo de invullingsrichting te kunnen bepalen. De gewenste detailhandelsstructuur vormt de onderlegger en een vastgoedontwikkelingsmaatschappij het middel.

Op deze wijze kan de gemeente invloed uitoefenen op strategische locaties. Daarnaast kan de gemeente eigenaren (bijvoorbeeld woningbouwcorporaties) van potentiële ontwikkelingslocaties gericht benaderen om het gewenste functionele en ruimtelijke profiel op

een locatie gerealiseerd te krijgen. Zeker bij de herontwikkeling van winkelcentrum de Rembrandtgalerij kan dit aan de orde zijn, maar ook bij de gewenste afbouw van slechte detailhandelslocaties (zoals de Aldi en Mikro-Electro locatie aan de Boulevard). Onder de vlag van het project Credo in het gebied Molenstraat-Brugstraat-Hoogstraat gebeurt dit momenteel al in het centrum van Roosendaal.

Aanbodversterking- en -verwerving

Aanbodversterking- en verwerving kan op verschillende manieren verder ingevuld worden:

- Via privaatrechtelijke overeenkomsten.
- Via ondernemersnetwerken.
- Via specifieke lokale projectinitiatieven zoals een task-force of een organisatie aanbodversterking.

Belangrijk is wel dat een duidelijke brancheringsvisie ten grondslag ligt aan de initiatieven.

Privaatrechtelijke overeenkomst

De gemeente kan op diverse (her-)ontwikkelingslocaties afspraken maken met de projectontwikkelaars over de het gebruik van de grond en de toegestane branches. Het beoogde brancheprofiel kan op deze wijze worden gerealiseerd. Dergelijke afspraken worden doorgaans vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Belangrijk daarbij is dat het gebruik van het privaatrecht de werking van het publiekrecht niet mag doorkruisen. Eventueel te sluiten overeenkomsten moeten voldoen aan het bestemmingsplan.

Ondernemersnetwerken

In de detailhandelsnota en zeker in het Ruimtelijk Economisch Actieplan voor de binnenstad zijn meerdere suggesties gedaan voor het versterken van het winkelaanbod. Voor de binnenstad zijn in het Actieplan profielen benoemd. Bestaande ondernemers kunnen bij het vinden van goede branche-aanvullingen een belangrijke rol spelen. Via allerlei ondernemersnetwerken (waaronder branche-organisaties en inkoopcombinaties) hebben ondernemers vaak contact met potentiële nieuwe ondernemers. Op deze wijze kunnen geschikte starters worden gevonden, maar zeker ook regionaal opererende ondernemers. Lokaal sterke ondernemers zouden hierin in samenwerking met de gemeente een voortrekkersrol kunnen vervullen.

Locale projectinitiatieven aanbodversterking

In Groningen hebben verschillende organisaties zich verenigd in de Organisatie Aanbod Versterking Binnenstad (OAB). Doelstelling van deze organisatie is het actief benaderen van vernieuwende en onderscheidende formules die een aanvulling vormen op het bestaande (winkel-)aanbod. Deelnemende organisaties zijn naast de gemeente diverse makelaars, banken en de Kamer van Koophandel. De organisatie houdt zich naast actieve werving van nieuwe ondernemers ook bezig met informatieverstrekking, financiering en begeleiding.

In Venlo is recent de task-force binnenstad opgericht. Deze task-force probeert geleidelijk aan meer grip te krijgen op de kwaliteitsversterking en samenhangende branchering van de binnenstad, ook door een actieve benadering voor de leegstaande panden. In de

task-force werken verschillende partijen (gemeente, ondernemers, intermediaire organisaties, makelaars) samen.

Gezien de diversiteit aan ontwikkelingen die, alleen al in de Roosendaalse binnenstad, op stapel staan, zou een dergelijke projectinitiatief in Roosendaal zeer gewenst zijn. Het is hierbij ook van belang om aansluiting te zoeken bij reeds in gang gezette initiatieven.

Marketing en promotie

Roosendaal heeft in de onderlinge samenhang veel te bieden. Het is zaak om de unique selling points via een goede marketingstrategie onder de aandacht te brengen. Het gaat hierbij niet alleen om detailhandel, maar om de horeca, leisure, evenementen, warenmarkten, bedrijventerreinen, wonen, recreatie en toerisme.

De gemeente Roosendaal en andere partijen zijn inmiddels drukdoende om de marketing van de stad verder vorm en inhoud te geven. Dit alles gericht op het behoud en het versterken van de marktpositie. Gezocht wordt naar een doelgerichte marketingstrategie die verder zal moeten reiken dan het directe economische belang. Het gaat dan enerzijds om het bepalen van het concept en anderzijds om de operationalisatie. De uitwerking geschiedt momenteel via twee sporen: op het niveau van de binnenstad en op het niveau van de gehele gemeente.

In de visie van BRO gaat het bij citymarketing met name om:

- De ambitie: Wat willen we en wat kunnen we op het gebied van citymarketing?

- De boodschap: Wat is onze identiteit en hoe vertalen we dat in een motto en kernwaarden?
- De producten: Wat zijn de dragers van onze identiteit?
- De doelgroepen: Op wie is de marketing gericht?
- De programma's en projecten.

Het is gewenst dat de eerder in Roosendaal geïnitieerde activiteiten bevordering synergie binnenstad met FOC Rosada onderdeel worden van het programma en de projecten binnen het kader van het citymarketingplan. Het plan zou daarmee een stadsbrede strategie moeten uitzetten met agenda's en projecten voor de verschillende onderdelen van de stad Roosendaal (binnenstad, recreatie en toerisme, bedrijventerreinen etc.).

Koopzondagen

De koopzondagen kunnen een belangrijk onderdeel vormen van de promotie en marketing van de stad Roosendaal. Tot voor kort waren per winkelgebied in Roosendaal 12 koopzondagen toegestaan. FOC Rosada heeft verzocht om alle zondagen open te mogen zijn. Door de gemeente Roosendaal is dit in de loop van 2007 gehonoreerd. In opdracht van de gemeente is door Goudappel Coffeng een analyse gemaakt van de economische effecten van de invoering van 52 koopzondagen in de gemeente Roosendaal. De belangrijkste resultaten hiervan zijn:

- De invoering van 52 koopzondagen in Roosendaal biedt perspectieven.
- Voor Rosada is het voeren van 52 koopzondagen wenselijk.
- Voor de binnenstad van Roosendaal is het belang minder eenduidig. Goudappel Coffeng adviseert om gebruik te maken van

15 à 20 strategisch gekozen zondagen. Het is van belang hierbij eenduidige keuzes en afspraken te maken en deze vooral goed te communiceren en te promoten naar de consument.

- Ondernemers buiten de binnenstad wordt door Goudappel geadviseerd om koopzondagen te kiezen die het beste passen bij de bedrijfsvoering.

Het is in de visie van BRO gewenst om ondanks de verschillende belangen in de discussie over de koopzondagen te komen tot een uniform beeld. Daarbij mogen er zeker verschillen zijn per winkelgebied. BRO onderschrijft de lijn van Goudappel Coffeng. De binnenstad dient daarbij de kansen te grijpen die er liggen om in te spelen op het toeristisch-recreatief koopgedrag en de synergie met bijvoorbeeld Rosada. Een beperkte uitbreiding van het aantal koopzondagen (bijvoorbeeld in de maanden november en december) dient zeker overwogen te worden.

Juridische instrumenten

Het beleid op het gebied van de detailhandel en het wensbeeld voor de structuur vraagt om een vertaling in bestemmingsplannen en overig instrumentarium. Mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen en voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op bepaalde locaties en in bepaalde gebieden. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeente. Begeleiding van de ontwikkeling van perspectiefarme winkellocaties en de eventuele onttrekking van de detailhandelsbestemming behoren daar ook toe.

Er dient een gemeentelijke afstemming plaats te vinden voor het opstellen en actualiseren van het planologisch-juridisch instrumen-

tarium gericht op een optimale detailhandelsstructuur. De voorstellen uit de voorgaande hoofdstukken dienen daarvoor als leidraad.

Flankerende maatregelen

Er is voor de toekomstige detailhandelsstructuur een breed scala aan acties en maatregelen nodig met, zoals al eerder aangegeven, een gedeelde verantwoordelijkheid. Aandacht voor de "eigen winkel" door ondernemers/eigenaren (kwaliteit, presentatie, juiste locatie). Opwaardering van de openbare ruimte, verkeerscirculatie, parkeren als randvoorwaarden (gemeente). Samenwerking en afstemming voor wat betreft het eigen winkelgebied met een positieve insteek, gericht op perspectief.

Overleg met supermarktorganisaties is nodig om supermarkten vanaf perspectiefarme locaties te verplaatsen naar structuurbepalende locaties en centra met perspectief.

Gebiedsontwikkeling

Een specifieke geïntegreerde aanpak, waarbij een samenhangend pakket aan maatregelen wordt ingezet, wordt aanbevolen voor upgradering of thematisering van een gebied met een groot ontwikkelingsperspectief. Het hele proces wordt aangestuurd en begeleid vanuit een vorm van gebiedsmanagement. Duidelijke voordelen van een gebiedsaanpak zijn:

- Grotere betrokkenheid van partijen.
- Een overzichtelijker werkveld.
- Grotere samenhang.
- Een sneller resultaat.

Deze detailhandelsnota kan als basis verder worden uitgewerkt in gebiedsgerichte actieplannen.

Voor Roosendaal kan deze werkwijze worden toegepast bij de binnenstad, de ontwikkeling van Oostpoort en de ontwikkelingen in de wijkcentra Westrand, Tolberg-centrum en Dijkcentrum.

Professionalisering organisatie en samenwerking

Voor de verschillende winkelconcentraties liggen forse ambities voor. Deze ambities kunnen alleen worden waargemaakt als bedrijfsleven en overheid de handen in elkaar slaan op het vlak van:

- Het nastreven van een gezamenlijke koers.
- Het aanjagen en uitvoeren van projecten.
- Het stimuleren en organiseren van de afstemming, coördinatie, communicatie en betrokkenheid.

Dit betekent onder meer dat aan de zijde van de ondernemers en eigenaren de organisatiegraad verder geoptimaliseerd dient te worden. Het is immers van belang dat alle betrokken partijen ook hun verantwoordelijkheden zien en nemen om de stad Roosendaal op het vlak van met name de detailhandel weer op een goed niveau te brengen. Uiteindelijk heeft eenieder daar baat bij.

Instellen retailplatform

Het is van belang dat gestructureerd en regelmatig overleg gevoerd wordt over de detailhandelsontwikkelingen in Roosendaal. Hiervoor dient het stedelijk retailplatform opgebouwd te worden. Het platform kent een gemengde samenstelling overheid-bedrijfsleven. In het platform kunnen de volgende zaken aan de orde komen:

- Informatie-uitwisseling van nieuwe relevante detailhandelsontwikkelingen van markt richting overheid en vice versa.
- Bespreking van nieuwe initiatieven en toetsing op basis van vigerend detailhandelsbeleid. Afstemming ten opzichte van de bestaande winkelstructuur.
- Monitoring en voortgang van het detailhandelsbeleid.

Binnenstadsmanagement

De binnenstad van Roosendaal staat de komende jaren voor veel vernieuwingen, ontwikkelingen en veranderingen. Dit vormt een uitgekiend moment om het binnenstadsmanagement nieuw leven in te blazen. In deze nota zijn diverse aanbevelingen gedaan voor verdergaande vormen van samenwerking en overleg tussen overheid en bedrijfsleven. Deze initiatieven vragen wel om een heldere inkadering, ook in relatie tot de initiatieven onder citymarketing.

Vanuit het projectenprogramma in deze nota en in het Ruimtelijk Economisch Actieplan Binnenstad moet verder vorm en inhoud gegeven worden aan de organisatie en de financiering van binnenstadsmanagement nieuwe stijl in Roosendaal (bijvoorbeeld in de vorm van een businessplan). Hierbij moet ook gekeken worden naar de mogelijkheden van collectieve fondsvorming en (gebiedsgebonden) heffingen. Op termijn komen hiervoor wellicht wettelijke mogelijkheden (nu experimentenwet Bedrijfsgerichte Gebiedsverbetering (BGV)) beschikbaar. Hierop vooruitlopend zijn er binnen de huidige wettelijke kaders de mogelijkheden van OZB, reclameheffingen en precarioheffingen.

Monitoring

Detailhandel en daarmee samenhangende commerciële ontwikkelingen zijn voortdurend onderhevig aan veranderingen. Het is dan ook raadzaam om geregeld te evalueren of het beleid heeft geleid tot de gewenste ontwikkelingen.

- Monitoring toetst de huidige koers en verschaft inzicht in de vraag of men op de juiste weg is en kan aanleiding zijn om de visie bij te stellen en nieuwe speerpunten te benoemen.
- Resultaten moeten aangetoond worden om draagvlak te verkrijgen. Monitorgegevens kunnen deze resultaten leveren. In een periodieke monitor kunnen de volgende onderwerpen een plek krijgen:
 - Ontwikkelingen detailhandels- en voorzieningenaanbod.
 - Ontwikkelingen in vastgoed.
 - Consumenten en bezoekersonderzoek (passantentellingen).
 - Aangevuld met beschikbare data over o.a. werkgelegenheid, huurniveaus etc.

7.5 Acties en maatregelen

Om de gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente te bereiken is een actieve houding van alle partijen vereist. In onderstaand schema zijn de prioriteiten aangegeven, waarbij tevens verantwoordelijkheden zijn benoemd.

Wat	Wie
Algemeen detailhandelsbeleid	
• Vaststelling visie en prioritering ontwikkelingen	Gemeente, betrokkenen
• Bestuurlijke besluitvorming	Gemeente
• Uitwerking en regulering (ook juridisch-planologisch) beleidsstandpunten, tevens voor deelonderwerpen	Gemeente
• Standplaatsenbeleid actualiseren	Gemeente, ondernemers
• Afstemming andere beleidsterreinen	Gemeente
• Instellen gemeentelijk retailplatform	Gemeente, ROF, HBD, KvK, ondernemers, andere betrokkenen
• Plan Citymarketing	Gemeente en betrokkenen
• Agenda koopzondagen	Gemeente, ondernemers
• Verhogen organisatiegraad	Ondernemers, eigenaren
• Realiseren schoon, heel en veilig in alle winkelgebieden	Gemeente, ondernemers
• Monitoring detailhandelsbeleid	Gemeente, ondernemers
Binnenstad	
• Professionaliseren samenwerking in hernieuwd binnenstadsmanagement. Businessplan opstellen	Gemeente, ondernemers, eigenaren, betrokkenen
• Actieve inzet op versterking branchering, door aantrekken specifieke branches en formules	Ondernemers, gemeente
• Versterken routing en circuitvorming door versterking op strategische locaties, gespreid over centrum. Naar een samenhangende, integrale visie.	Gemeente, ondernemers, marktpartijen
• Positionering deelgebieden met eigen profielen, incl. actieve aanpak (voorbeeld Credo).	Gemeente, ondernemers en marktpartijen

Wat	Wie
<ul style="list-style-type: none"> • Compacte opstelling en ruimtegebruik maandagmarkt op de Nieuwe Markt • Uitwerken herinrichtingsplannen • Opstellen beeldkwaliteitsplannen • Verbeteren gevelkwaliteit en terugdringen overdadige reclame • Versterken entrees binnenstad • Uitvoering samenhangend pakket aan maatregelen in kader van bereikbaarheid en parkeren • Binnenstadspromotie en marketingbeleid, als onderdeel van citymarketing 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ambulante handel, ondernemers • Gemeente, ondernemers • Gemeente • Gemeente, ondernemers • Gemeente, marktpartijen • Gemeente, belanghebbenden • Gemeente en betrokkenen
Wijkwinkelcentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding Tolberg-centrum in combinatie met ruimtelijke en functionele versterking • Uitbreiding Dijkcentrum in combinatie met ruimtelijke en functionele versterking • Realisatie wijkwinkelcentrum in Westrand in combinatie met herontwikkeling Rembrandtgalerij 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers, eigenaren, ontwikkelaar
Buurtwinkelcentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding supermarkt Lindenburg • Uitbreiding supermarkt Kalsdonk en opwaardering hart van de wijk tot buurtsteunpunt • Onderzoeken mogelijkheden allochtone warenmarkt in Kalsdonk • Lange termijn visie de Kroeven ontwikkelen 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemer, eigenaar • Gemeente, ondernemer, eigenaar, ontwikkelaar • Gemeente, ondernemers • Gemeente, eigenaar, ondernemers

Wat	Wie
Solitaire en megasupermarkten	
<ul style="list-style-type: none"> • Locatie megasupermarkt toewijzen en uitwerken • Functie solitaire supermarkten bevrozen en alternatieven in gesprek zetten 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemer, ontwikkelaar, eigenaar • Gemeente, supermarktorganisaties, eigenaren
Kleine kernen en dorpscentra	
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoeken kansen voor multifunctionele voorzieningen in Heerle en Nispen • Ruimte bieden aan initiatieven gericht op versterking leefbaarheid • Mogelijkheden verkennen verdere concentratie detailhandel Wouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente en marktpartijen • Gemeente, ondernemers • Gemeente, ondernemers, eigenaren
Perifere en grootschalige detailhandel	
<ul style="list-style-type: none"> • Locatie Oostpoort verder ontwikkelen als thema-centrum wonen. Uitwerking ook in combi met andere functies • Stimuleren clustering perifere detailhandel op Oostpoort • Vertalen visie in bestemmingsplan Oostpoort • Vertalen detailhandelsbeleid in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen • Actief regelen en handhaven incidentele detailhandel en nevenassortiment • Geen GDV-locatie ontwikkelen in SpoorHaven 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, ondernemers, eigenaar en ontwikkelaar • Gemeente, ontwikkelaar • Gemeente • Gemeente • Gemeente, ontwikkelaars
Rosada als bijzondere concentratie	
<ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiden met 2^e fase, meer variatie en trekkracht • Sturen op zuivere branchering 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeente, eigenaar, ontwikkelaar, • Gemeente, eigenaar, ontwikkelaar

Wat	Wie
<ul style="list-style-type: none"> • Bevorderen synergie en combinatiebezoeken met binnenstad 	Gemeente, ondernemers, eigenaar
Overige detailhandel	
<ul style="list-style-type: none"> • Sturen op omvang lintbebouwing 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Terugdringen verspreide bewinkeling 	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Aandacht voor startersmilieus en allochtoon ondernemersschap 	Gemeente, ondernemers en eigenaren

PROCES

Begeleidingscommissie aan de basis

Gedurende het traject van onderzoek en advies is er meermaals overleg geweest met een breed samengestelde begeleidingscommissie. In deze commissie hadden de volgende personen en organisaties zitting:

Dhr.	Willemse	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Arnold	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Pfaff	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Vrinds	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van 't Hof	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Ramsaran	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Elseman	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Van Gastel	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Janson	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Munnik	Gemeente Roosendaal
Dhr.	De Rooij	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Kools	Gemeente Roosendaal
Mevr.	Schrauwers	Gemeente Roosendaal
Dhr.	Breuers	HBD
Dhr.	Vuuren	Kamer van Koophandel
Dhr.	Van Pul	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Coppens	Roosendaalse Ondernemers Federatie
Dhr.	Van Dooren	Koninklijke Horeca Nederland
Dhr.	Van Gurp	vertegenwoordiger buurt- en wijkcentra
Dhr.	Clerx	Aramis Wonen
Dhr.	Albers	MKB

Tussentijdse gesprekken en consultaties

Daarnaast zijn er meerdere individuele gesprekken gevoerd met belangrijke marktpartijen c.q. initiatiefnemers. In juni 2007 hebben drie consultatierondes plaatsgevonden op het niveau van de buurten, wijken en kernen, de binnenstad en het stedelijk structuurniveau.

In de consultatieronde is gesproken met de volgende partijen:

- Ahold
- Super de Boer Pollemans
- BVR
- Rodamco
- Metterwoon
- Woningbouwcorporatie Aramis
- Vertegenwoordigers van de maandagmarkt en overige ambulante handel

In oktober 2007 is een ambtelijke workshop georganiseerd over de binnenstad en heeft tevens een bestuurlijke terugkoppeling van de tussentijdse resultaten plaatsgehad.

**Binnenstadsmonitor
Roosendaal
2010**



Colofon

Gemeente Roosendaal
Afdeling Faciliteiten
Team Onderzoek, informatiebeheer en datamanagement
Postbus 5000
4700 KA Roosendaal

Contactpersonen:

Marga Bogers
Telefoon: (0165) 579 316
E-mail: m.bogers@roosendaal.nl

Mirjam Kars
Telefoon: (0165) 579 005
E-mail: m.kars@roosendaal.nl

Marij Quirijnen
Telefoon: (0165) 579 716
E-mail: m.quirijnen@roosendaal.nl

**Overname uit dit rapport is toegestaan,
mits de bron duidelijk wordt vermeld.**

September 2010



Inhoudsopgave

Samenvatting en conclusies	1
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Methode van onderzoek	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Algemene kenmerken binnenstad	5
2.1 Bedrijven	6
2.2 Winkels	7
2.3 Woningen	8
2.4 Monumenten	9
3. Algemene kenmerken gebruikers	10
3.1 Inwoners	10
3.1 Bezoekers	12
1.1.1 Leeftijd, geslacht en herkomst	12
1.1.2 Verblijfsduur en bezoekfrequentie	14
1.1.3 Aantal bezoekers	17
1.1.4 Combinatiebezoek Binnenstad - Rosada	18
4. Schoon, heel en veilig	20
4.1 Algemeen oordeel bewoners	20
4.2 Schoon en heel	20
4.3 Veilig	23
5. Bereikbaarheid	26
5.1 Parkeren	26
5.2 Waardering bereikbaarheid en parkeren	30
5.3 Vervoerswijze bezoekers	32
6. Diversiteit aanbod	33
6.1 Detailhandel	33
6.2 Leisure	34
6.3 Beleving	35
7. Kunst, cultureel en creatief klimaat	38
7.1 Cultuur, sport en recreatie in de binnenstad	38
7.2 Culturele instellingen	39
Onderzoeksverantwoording	41
Bewonersenquête	41
GBA	41
KMS	41
Locatus	41
Monumenten	41
Parkeerbeheer	41
Passantenenquête	42
Politie Midden- en West-Brabant	42
VR-plus	42
WOZ-bestand	42

Samenvatting en conclusies

Puntsgewijs volgen de belangrijkste conclusies van de Binnenstadsmonitor 2010:

- 1. Stijging van het aantal bedrijven en winkels in de binnenstad en een stijging in de leegstand**
Het aantal vestigingen van bedrijven en instellingen is gestegen van 590 in 2007 naar 639 in 2009. De stijging zit vooral in het onderwijs en de zakelijke dienstverlening. Na een daling in 2008 en begin 2009 is er per oktober 2009 weer een stijgende lijn in het aantal winkels. De binnenstad telt in oktober 2009 308 winkels. De leegstand is in oktober 2009 het hoogst sinds 2005. In de binnenstad staan 68 winkelpanden leeg.
- 2. Het aantal monumenten is toegenomen**
In 2008 en 2009 zijn er 43 panden aan de gemeentelijke monumentenlijst toegevoegd. Dit is bijna een verdubbeling van het aantal gemeentelijke monumenten van 56 in 2008 naar 99 in 2010.
- 3. Aantal inwoners in de binnenstad blijft stijgen**
In de periode 2000-2010 is het aantal inwoners in de binnenstad met ruim 400 toegenomen. Het aantal inwoners ligt op 1 januari 2010 op 3.976.
- 4. Binnenstadbezoekers vooral afkomstig uit de regio Roosendaal**
Bijna driekwart van de bezoekers van de binnenstad¹ is in 2009 afkomstig uit de regio Roosendaal (postcodegebied 47). De bezoekers uit de regio Bergen op Zoom (3 procent) zijn minder dan voorgaande jaren.
- 5. De meeste bezoekers verblijven maximaal twee uur in de binnenstad**
Het grootste gedeelte van de bezoekers verblijft maximaal twee uur in de binnenstad. Ongeveer 35 procent verblijft korter dan één uur in de binnenstad en een even groot percentage is één tot twee uur in de binnenstad.
- 6. Belangrijkste bezoekmotieven: winkelen, boodschappen en doelbewuste aankoop**
De top drie van de bezoekmotieven bestaat in 2009 uit: winkelen, boodschappen doen en het doen van een doelbewuste aankoop. Ook werk/studie en tijdverdrijf/gezelligheid worden regelmatig genoemd als reden om naar de binnenstad te komen.
- 7. Meer dan de helft van de inwoners komt minimaal één keer per week in de binnenstad**
In 2009 bezochten zeven op de tien inwoners de binnenstad één keer per week of vaker. Dit aandeel is de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven.
- 8. Binnenstad trekt jaarlijks 6,9 miljoen bezoekers**
Het aantal bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad wordt in 2010 geraamd op 132 900 per week. Ofwel, ongeveer 6,9 miljoen bezoekers op jaarbasis. Het aantal bezoekers is de afgelopen jaren gedaald.
- 9. Inwoners binnenstad positief over de kwaliteit van hun woonomgeving**
Inwoners van de binnenstad zijn in 2009 duidelijker positiever over de kwaliteit van hun woonomgeving dan in de voorgaande jaren. Het rapportcijfer voor de buurt in het algemeen bedraagt in 2009 een 6,8.

¹ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

dit is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven.

10. De waardering van de straten en pleinen is fors toegenomen

De waardering van de straten en pleinen in het stadscentrum door inwoners is fors toegenomen: van een 5,7 in 2005 en een 5,6 in 2007 naar een 6,6 in 2009. Inwoners zijn in 2009 duidelijk meer tevreden over de straten en pleinen in de binnenstad dan de voorgaande jaren.

11. Meer fietsendiefstallen in de binnenstad en stijging meldingen van overlast jeugd

De meest opvallende stijging is fietsendiefstal van 225 naar 507 aangiftes in de binnenstad. Diefstal af/uit auto en diefstal van auto is daarentegen gedaald. Het aantal meldingen van overlast door jeugd is gestegen.

12. Veiligheidsgevoel van inwoners binnenstad vooruit gegaan

Het veiligheidsgevoel van inwoners in de binnenstad is na een daling in 2007 opnieuw toegenomen in 2009. Inwoners van de binnenstad geven in dat jaar gemiddeld een 6,5 aan hun veiligheidsgevoel

13. December is een absolute piekmaand in de omzetbijdrage parkeergarages.

De omzetbijdrage ligt in de periode september tot en met december duidelijk hoger dan in de rest van het jaar. Hierbij is december een absolute piekmaand, in deze maand wordt 11,6 procent van de jaaromzet van de parkeergarages gedraaid.

14. Een voldoende voor de bereikbaarheid van de binnenstad per auto en het parkeren in de binnenstad

In 2009 is de bereikbaarheid van de binnenstad per auto voor het eerst door inwoners met een voldoende gewaardeerd. Inwoners gaven in 2005 een 5,2 aan de bereikbaarheid, in 2007 een 5,3 en in 2009 is dit toegenomen tot een 6,5. Ook de parkeermogelijkheden worden in 2009 voor het eerst met een voldoende gewaardeerd.

15. Auto is het belangrijkste vervoermiddel om naar de binnenstad te komen

Bijna vier op de tien bezoekers (38 procent) komen in 2009 met de auto (of motor) naar de binnenstad. In 2009 komt een kwart van de bezoekers met de fiets, dat is minder dan in 2008 toen 31 procent met de fiets kwam. Het gebruik van het openbaar vervoer is daarentegen toegenomen.

16. Stijgende lijn van het aantal verkooppunten detailhandel

Het aantal verkooppunten laat weer een stijgende lijn zien en ligt in 2009 op 308 verkooppunten. Het aantal verkooppunten ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2007. Dit is vooral te zien in de branches levensmiddelen en media.

17. Forse toename van cafés en lunchrooms in de binnenstad

In het segment 'Leisure' is een flinke stijging te zien in 2009: van 102 vestigingen in 2008 naar 121 vestigingen in 2009. Er is een fors aantal cafés en lunchrooms bijgekomen. Ook is de binnenstad verder uitgebreid met twee fitnessen.

18. Hogere waardering voor kwaliteit winkels en sfeer en gezelligheid in stadscentrum

De kwaliteit van de winkels wordt in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 gewaardeerd. Deze waardering ligt iets hoger dan in 2005 en 2007. Ook de sfeer en gezelligheid worden in 2009 hoger gewaardeerd, deze is toegenomen tot een 6,6.

Bezoekers geven een zelfde waardering voor de kwaliteit van de winkels. De sfeer en gezelligheid worden door bezoekers iets hoger gewaardeerd met een 6,8.

19. Meer bezoekers museum en schouwburg

Het aantal bezoekers van Museum Tongerlohuys was in 2009 9 452. In 2008 was het aantal bezoekers een stuk lager door herinrichtingactiviteiten. De Kring heeft in 2009 183 professionele voorstellingen verzorgd die gezamenlijk 64.623 bezoekers trokken.

Het aantal bezoekers in de St. Jan is minder in 2009, dit komt omdat er vanaf juli 2009 geen maatschappelijke en culturele evenementen meer worden georganiseerd.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De samenhangende visie voor de Binnenstad is op hoofdlijnen verwoord in de structuurschets. Deze is op 24 februari 2000 door de gemeenteraad vastgesteld.

'Centraal staat de versterking van de binnenstad met een veelheid aan (centrum)functies. Daarbij wordt vooral aandacht geschonken aan de architectonische kwaliteit en de kwaliteit van de openbare ruimte. Ook wordt een versterking van het stedelijk weefsel in termen van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde nagestreefd. De groeiende (in 2000!) gemeente stelt steeds weer nieuwe aan haar centrum. Een vitale, herkenbare en karakteristieke binnenstad draagt in grote mate bij aan de keuze om in Roosendaal te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren'.

Voor de Binnenstadsmonitor is onderzoek gedaan naar de beleving van de binnenstad door bezoekers en bewoners, het gedrag van bezoekers aan de binnenstad en de ontwikkelingen in het winkel- en culturaanbod in de binnenstad. In de binnenstadsmonitor zijn zover mogelijk en relevante vergelijkingen in de tijd opgenomen. Met deze monitor kan gevolgd worden wat het effect is van de inspanningen die gericht zijn op een duurzame kwaliteitsslag voor de binnenstad. De afgelopen jaren heeft de gemeente Roosendaal de aantrekkelijkheid van de binnenstad vergroot door onder andere de herinrichting van de openbare ruimte en de opening van de parkeergarage Nieuwe Markt.

1.2 Methode van onderzoek

Bij de ontwikkeling van de Binnenstadsmonitor is pragmatisch te werk gegaan. De monitor is in eerste instantie gevuld met indicatoren waarvan de onderliggende gegevens al beschikbaar zijn. Er worden vooralsnog geen nieuwe onderzoeksinstrumenten ontwikkeld en ingezet. De bronnen die voor de binnenstadsmonitor zijn gebruikt²:

- Bewonersenquête gemeente Roosendaal
- GBA (gemeentelijke basisadministratie personen)
- Locatus retailverkenner
- Parkeerbeheer Roosendaal
- Passantenenquête gemeente Roosendaal (winkelend publiek)
- Passantentelling Locatus
- VR-plus
- WOZ-bestand (Waardering Onroerende Zaken)

De eerste Binnenstadsmonitor dateert van november 2007, de tweede Binnenstadsmonitor is in mei 2009 uitgebracht. In de huidige editie zijn waar mogelijk cijfers geactualiseerd en aangevuld.

De ontwikkeling en het beheer van de Binnenstadsmonitor ligt bij het team FID. FID zorgt voor de coördinatie bij de ontwikkeling, het verzamelen van de benodigde gegevens en de rapportage. De Passantenenquête valt onder de regie van het team BRME.

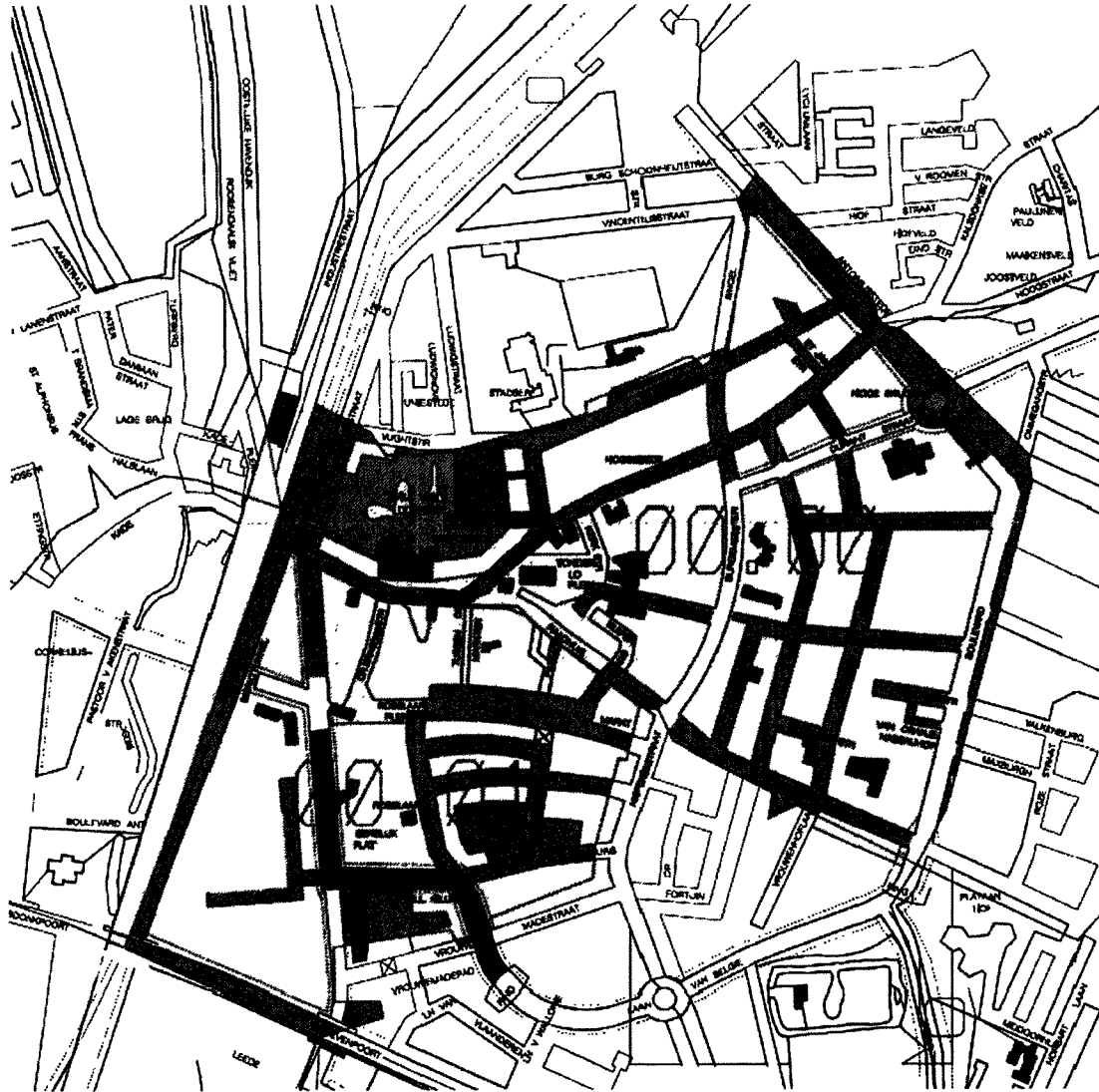
1.4 Leeswijzer

Na een beschrijving van de binnenstad (hoofdstuk 2) en de gebruikers (hoofdstuk 3) komen achtereenvolgens aan de orde: schoon, heel en veilig (hoofdstuk 4), bereikbaarheid (hoofdstuk 5), de diversiteit van het aanbod (hoofdstuk 6) en kunst, cultureel en creatief klimaat (hoofdstuk 7).

² In de onderzoeksverantwoording is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de gebruikte bronnen.

2. Algemene kenmerken binnenstad

In deze rapportage begrenzen we de binnenstad tot de CBS-buurtten Centrum-oud en Centrum-nieuw. Alle cijfers hebben betrekking op dit gebied tenzij anders is aangegeven.



In dit hoofdstuk proberen we in cijfers een algemene indruk te geven van wat er in de binnenstad te vinden is aan bedrijvigheid, winkels, woningen, monumenten en leegstand.

2.1 Bedrijven

In totaal werkten er op 1 oktober 2009 in de binnenstad 4.490 personen in 639 vestigingen van bedrijven en instellingen. Dat betekent een stijging van het aantal werkzame personen ten opzichte van 1 oktober 2007 met 31 personen. Het aantal vestigingen steeg in dezelfde periode met 49. De stijging zit vooral in het onderwijs en de zakelijke dienstverlening. In absolute aantallen was de teruggang het grootst in de bedrijfstakken industrie en bouwnijverheid

Tabel 2.1 Vestigingen van bedrijven en instellingen in de Binnenstad en daarin werkzame personen naar werkverband per bedrijfstak in 2009

	vestigingen	werkzame personen		
		fulltime	parttime	totaal
Zakelijke dienstverlening	120	525	34	559
Bouwnijverheid	40	76	1	77
Cultuur, sport en recreatie	12	91	21	112
Financiële instellingen	13	241	1	242
Gezondheids- en welzijnszorg	26	292	17	309
Handel en reparatie	264	1127	451	1578
Industrie	8	15	6	21
Informatie en communicatie	16	21	26	47
Horeca	67	218	200	418
Onderwijs	19	117	51	168
Openbaar bestuur en overheid	11	817	13	830
Overige dienstverlening	43	117	12	129
Totaal	639	3657	833	4490

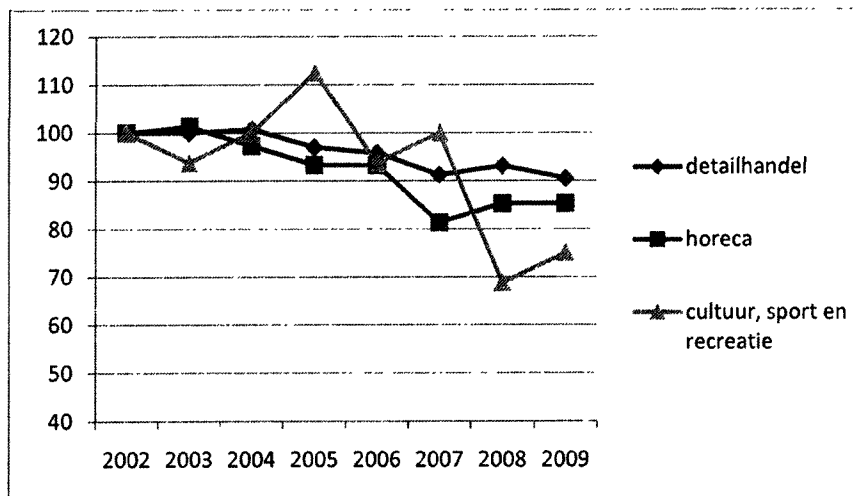
Bron: VR-plus

Fulltime = 12 uur of meer per week werkend

Parttime = minder dan 12 uur per week werkend

Tabel 2.2 zoomt in op de voor de binnenstad belangrijke bedrijfsklassen: detailhandel, horeca en cultuur, sport en recreatie. Het aantal detailhandelsvestigingen is gedaald van 264 in 2002 tot 239 in 2009. Na een daling van het aantal vestigingen in de horeca in 2007, is het aantal vestigingen in 2009 gestabiliseerd op 64. Het aantal vestigingen in de bedrijfsklasse cultuur, sport en recreatie is na een lange periode van stabiliteit in 2008 gedaald naar 11 vestigingen. In 2009 telt deze bedrijfsklasse 12 vestigingen.

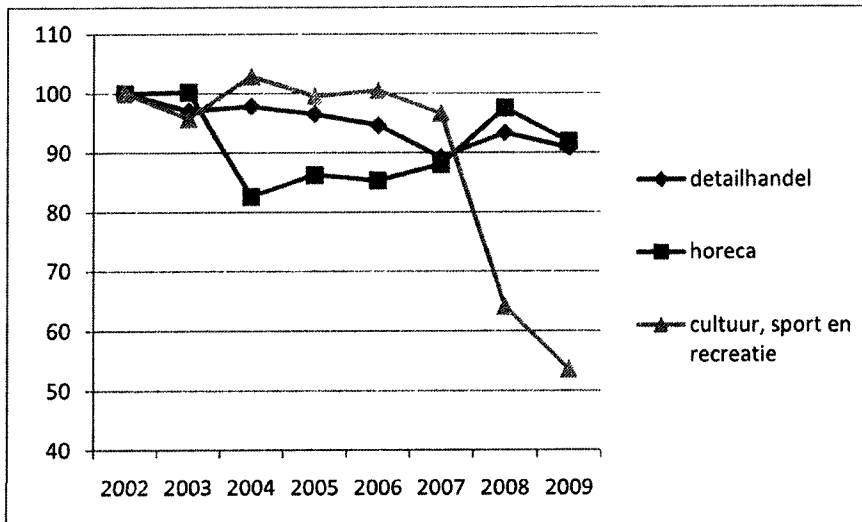
Figuur 2.1 indexcijfers van aantal vestigingen en instellingen in de binnenstad naar bedrijfsklasse



Bron: VR-plus

Het aantal werkzame personen in de detailhandel is wisselend. Over de gehele periode is sprake van een daling, die vooral in 2007 tot stand is gekomen. Het aantal werkzame personen in de horeca is na een toename in 2008 tot 432 personen in 2009 weer licht afgenomen tot 407. Bij cultuur, sport en recreatie is sinds 2007 een daling ingezet die nog steeds voortduurt.

Figuur 2.2 indexcijfers van aantal werkzame personen in de binnenstad naar bedrijfsklasse.



Bron: VR-plus

2.2 Winkels

Het aantal winkels (verkooppunten) in de binnenstad ligt in januari 2009 op 282, in oktober van hetzelfde jaar is er een flinke stijging naar 308 verkooppunten. Het winkelvloeroppervlak ligt in oktober 2009 op 65.201 m².

In januari 2009 stonden er in de binnenstad 66 winkelpanden leeg. Deze leegstand betrof 6.807 m². In maart 2008 waren dat nog 50 winkels met een oppervlak van 6.337 m².

Tabel 2.4 Ontwikkeling in aantal winkels, verkoopvloeroppervlak en leegstand

	apr-05	mrt-06	apr-07	mrt-08	jan-09	okt-09
Aantal winkels (detailhandel)	305	303	306	290	282	308
Winkelvloeroppervlak in m ²	61.266	61.833	61.544	61.148	59.947	65.201
Leegstand winkels (detailhandel)	48	55	47	50	66	68
Leegstand winkelvloeroppervlak in m ²	5.965	6.518	5.817	6.377	6.807	7.955

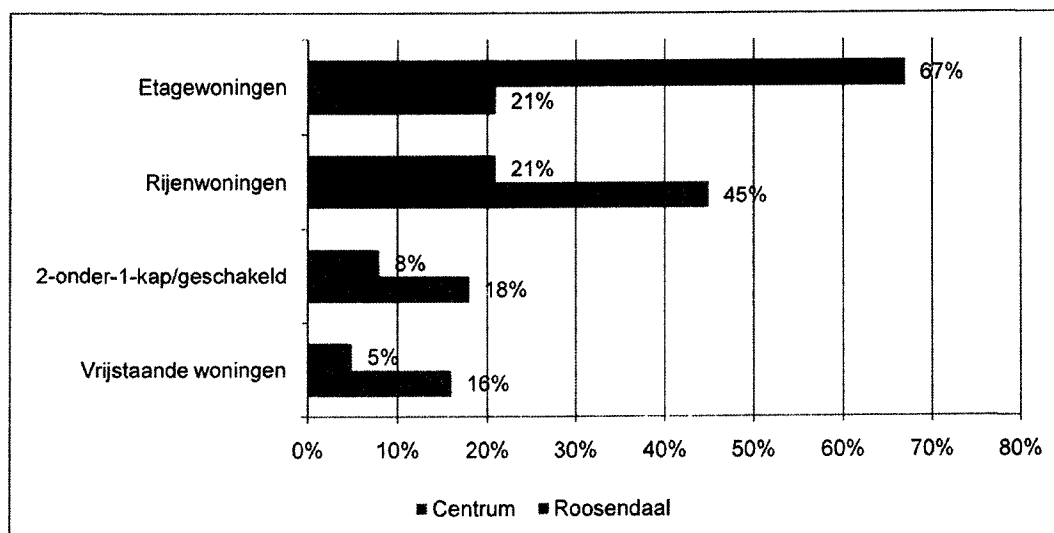
Bron: Locatus

Meer dan de helft van de leegstaande winkelpanden is terug te vinden in drie straten, namelijk de Raadhuisstraat, Molenstraat en Markt.

2.3 Woningen

De binnenstad telt 2.382 woningen (2009) en een relatief groot deel daarvan bestaat uit etagewoningen. In de binnenstad is 67 procent van de woningen een etagewoning, tegenover 21 procent in de gemeente als geheel.

Figuur 2.1 Woningtype in de gemeente en de binnenstad (2009)



Bron: Wijkatlas

Wanneer we kijken naar de eigendomsverhouding van woningen in de binnenstad, dan bestaat 56 procent uit eigen woningen en 23 procent zijn corporatiewoningen. Het aandeel woningen in de particuliere verhuur is in de binnenstad opvallend hoog: 22 procent van de woningen in de binnenstad wordt particuliere verhuurd, tegenover 7 procent in de gemeente als geheel.

In totaal staan (per februari 2010) 187 woningen in de binnenstad leeg.

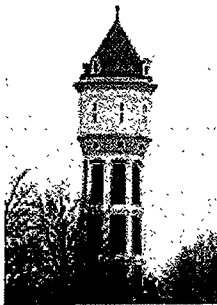
Tabel 2.5 Leegstaande woningen in de binnenstad per februari 2010

Type woning	Aantal	Percentage
Vrijstaande woning	6	3%
Geschakeld/2-onder-1-kap	8	4%
Rijwoning	28	15%
Etagewoning	145	78%
Totaal	187	100%

Bron: WOZ-bestand

2.4 Monumenten

Het aantal monumenten in een binnenstad bepaalt mede de aantrekkelijkheid van een binnenstad. De binnenstad van Roosendaal telt op 1 januari 2010 99 gemeentelijke monumenten en 33 rijksmonumenten. In 2008 en 2009 zijn 43 panden aan de (gemeentelijke) monumentenlijst toegevoegd.



Tabel 2.6 Monumenten in de binnenstad naar type per 1 januari 2008 en 1 januari 2010

	2008	2010
Gemeentelijke monumenten	56	99
Rijksmonumenten	33	33
Totaal	89	132

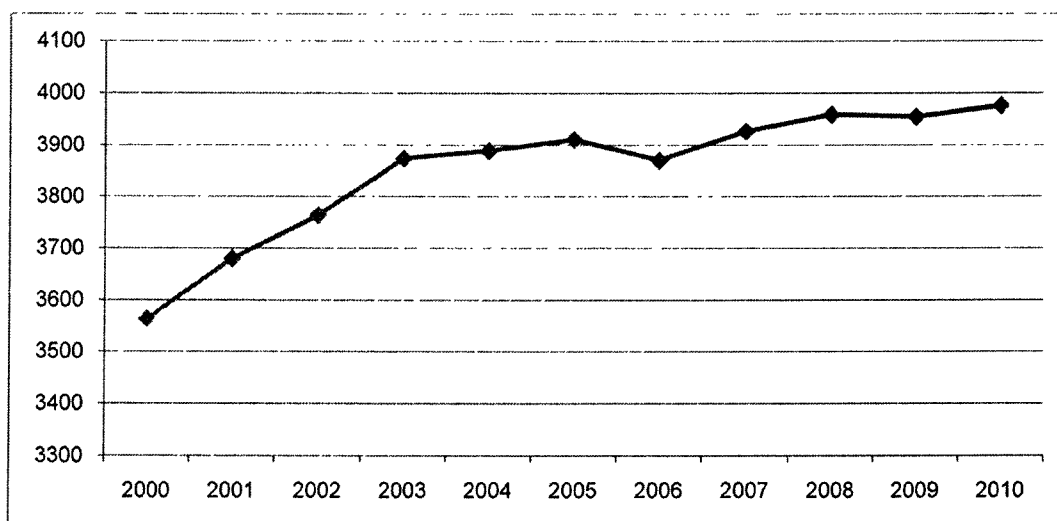
Bron: team FID

3. Algemene kenmerken gebruikers

3.1 Inwoners

Het aantal inwoners kent sinds 2000 een stijgende lijn, met uitzondering van 2005. In dat jaar is het aantal inwoners in de binnenstad iets afgenomen. In de periode 2000-2010 is het aantal inwoners in de binnenstad met ruim 400 toegenomen. Het aantal inwoners ligt op 1 januari 2010 op 3.976.

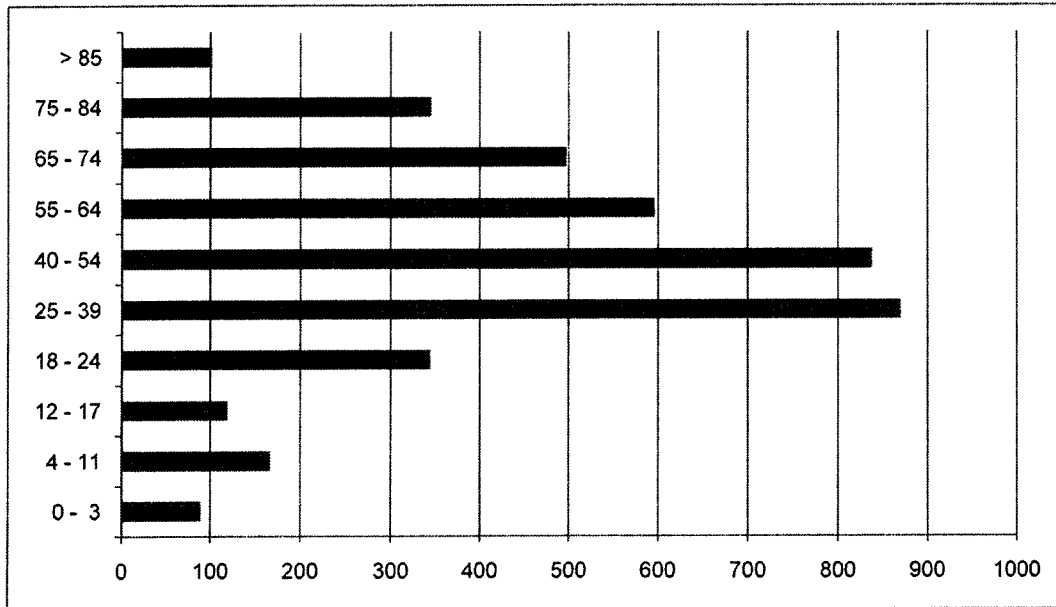
Figuur 3.1 Aantal inwoners binnenstad op 1 januari



Bron: GBA

Op 1 januari 2010 was de oudste inwoner van de binnenstad 100 jaar. In vergelijking met de gemeente als geheel is de gemiddelde inwoner van de binnenstad iets ouder (46 jaar tegenover 41 jaar). De leeftijdsgroepen '25 tot en met 39 jarigen' en '40-54 jarigen' zijn in de binnenstad het grootst.

Figuur 3.2 Leeftijd inwoners binnenstad (1 januari 2010)



Bron: GBA

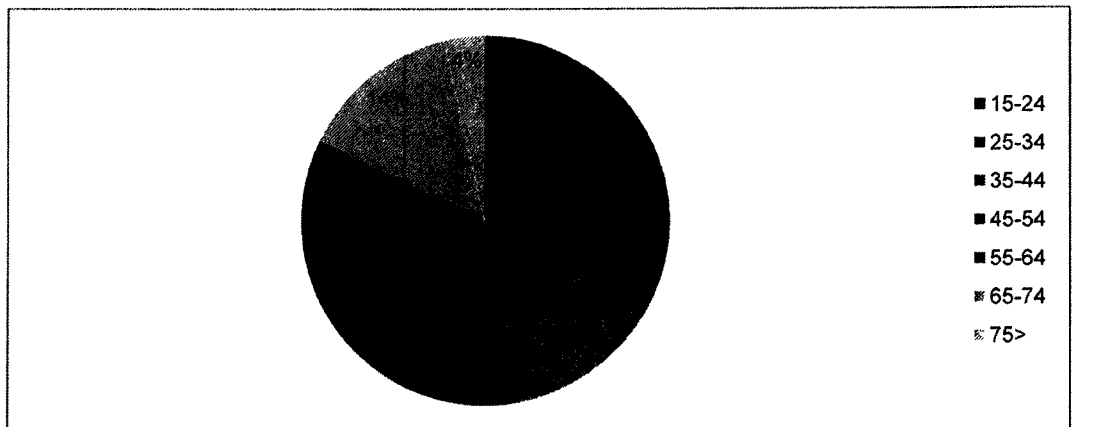
In de binnenstad wonen vrijwel even veel mannen als vrouwen (50/50).

3.1 Bezoekers

1.1.1 Leeftijd, geslacht en herkomst

De leeftijdsverdeling van de bezoekers aan de binnenstad³ is in 2009 vrij evenwichtig, waarbij de groep 75-plussers een uitzondering vormt. Deze groep is met 4 procent het kleinst. De andere leeftijdsgroepen variëren in omvang van 14 tot 19 procent.

Figuur 3.3 Leeftijd bezoekers binnenstad (2009)



Bron: Passantenenquête

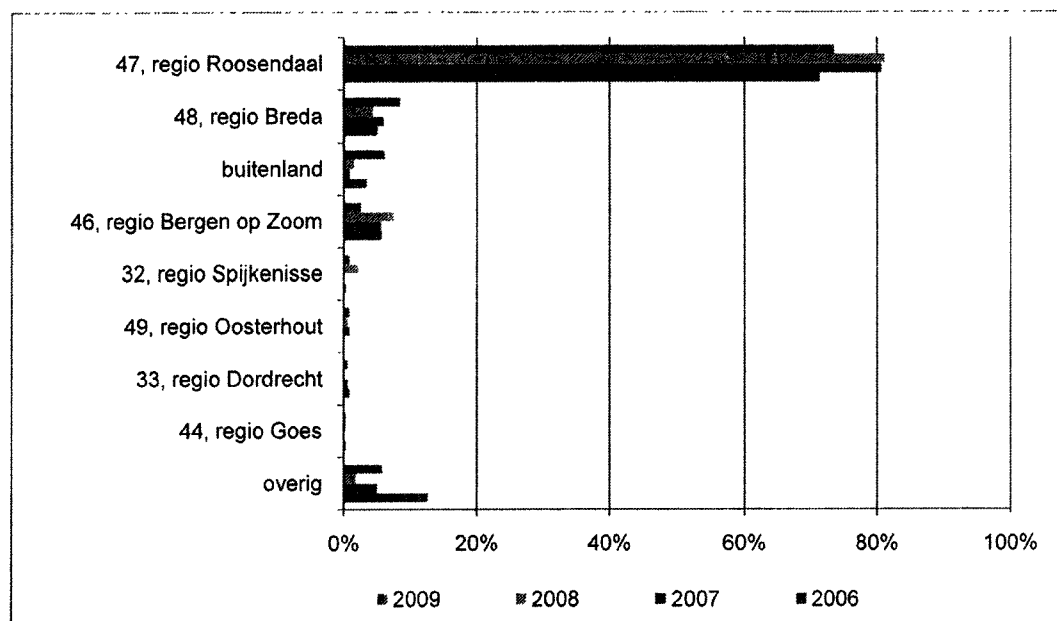
Onder de bezoekers van de Roosendaalse binnenstad zijn vrouwen oververtegenwoordigd. In 2009 is meer dan de helft van de bezoekers een vrouw (64 procent).

Het grootste gedeelte van de bezoekers aan de binnenstad woont in het postcodegebied 47 (zie figuur 3.4). Dit postcodegebied strekt zich uit van Roosendaal tot Moerdijk. Bijna driekwart van de bezoekers komt uit dit gebied. Eén op de tien bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad woont in het postcodegebied 48 (regio Breda). In dit postcodegebied liggen plaatsen als Etten-Leur en Zundert. Uit het gebied dat ten westen van Roosendaal ligt, het postcodegebied 46 (regio Bergen op Zoom), komt in 2009 3 procent van de bezoekers. Dit is minder dan in de voorgaande jaren. In dit postcodegebied liggen onder andere de plaatsen Bergen op Zoom en Woensdrecht. Hiertegenover staat dat het aandeel buitenlandse bezoekers lijkt te zijn toegenomen⁴.

³ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

⁴ Aangezien de herkomst van de bezoekers op verschillende manieren is vastgelegd, dient voorzichtig met deze cijfers te worden omgegaan. Conclusies als 'Het aandeel buitenlandse bezoekers is toegenomen' zijn dan ook niet gegrond.

Figuur 3.4 Herkomst bezoekers binnenstad



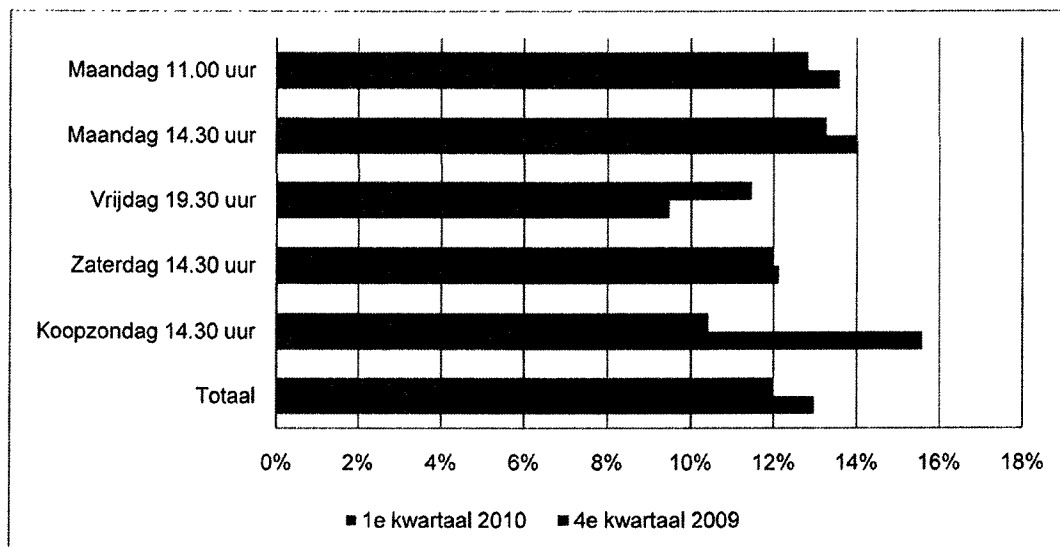
Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

De Roosendaalse binnenstad telt vijf parkeergarages: Parkeergarage Biggelaar, Parkeergarage Roselaar, Parkeergarage Mill Hill, Parkeergarage Liga en Parkeergarage Nieuwe Markt. In twee van deze parkeergarages (Parkeergarage Roselaar en Parkeergarage Nieuwe Markt) zijn in het laatste kwartaal van 2009 en het eerste kwartaal van 2010 Belgische kentekens geregistreerd. Het aandeel Belgische parkeeders ligt in het laatste kwartaal van 2009 op 13 procent en in het eerste kwartaal van 2010 op 12 procent.

Op maandag ligt het aandeel auto's met een Belgisch kenteken op 13 procent (in 2010). Dit is iets hoger dan op vrijdagavond en zaterdag, wanneer respectievelijk 11 en 12 procent van de auto's een Belgisch kenteken heeft (zie figuur 3.5). Een mogelijke verklaring hiervoor is de warenmarkt die elke maandag in de binnenstad plaatsvindt.

Het aandeel Belgische bezoekers is op maandag, vrijdag en zaterdag redelijk stabiel. De koopzondagen laten in het laatste kwartaal van 2009 een duidelijke piek zien: ongeveer één op de zes auto's in de parkeergarages Roselaar en Nieuwe Markt hadden op dat moment een Belgisch kenteken. In het eerste kwartaal van 2010 is op de koopzondagen een terugval zichtbaar van het aandeel geparkeerde auto's met een Belgisch kenteken ten opzichte van het vierde kwartaal van 2009: van 16 procent in 2009 naar 10 procent in 2010. Let wel: cijfers van het laatste kwartaal met daarin de eindejaarsdrukte *À*-inkopen zeggen mogelijk dat meer Belgen in deze periode komen winkelen in Roosendaal dan in andere perioden van het jaar, maar dat laat zich pas vaststellen wanneer we ook in 2010 weer meten in het vierde kwartaal.

Figuur 3.5 Aandeel auto's met Belgisch kenteken in parkeergarages Roselaar en Nieuwe Markt

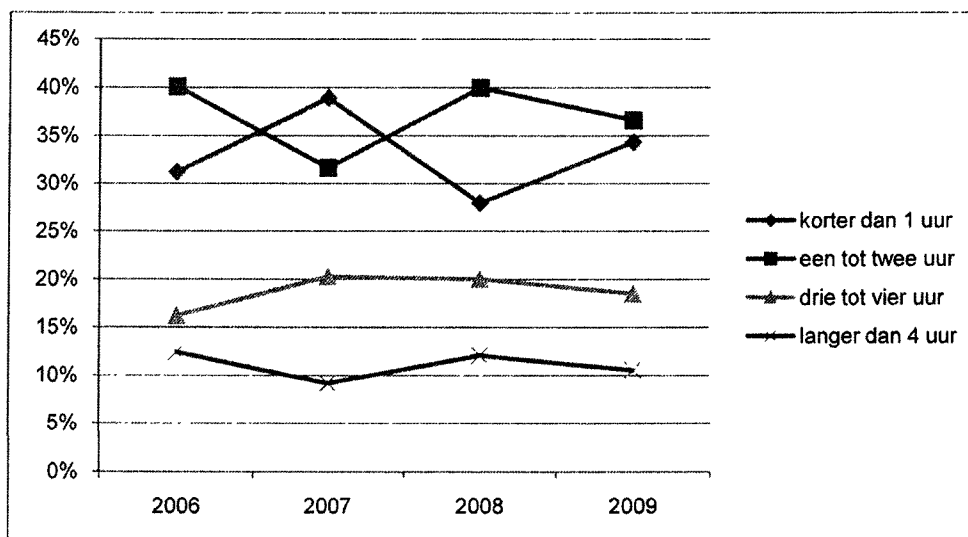


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

1.1.2 Verbljfsduur en bezoekfrequentie

De verbljfsduur van bezoekers aan de binnenstad fluctueert, maar voor alle jaren geldt dat het grootste gedeelte van de bezoekers maximaal twee uur in de binnenstad verbljft. In 2009 blijven zeven op de tien bezoekers maximaal twee uur in de binnenstad. Bijna een vijfde van de bezoekers verbljft drie tot vier uur in de binnenstad en één op de tien blijft langer dan vier uur in de binnenstad.

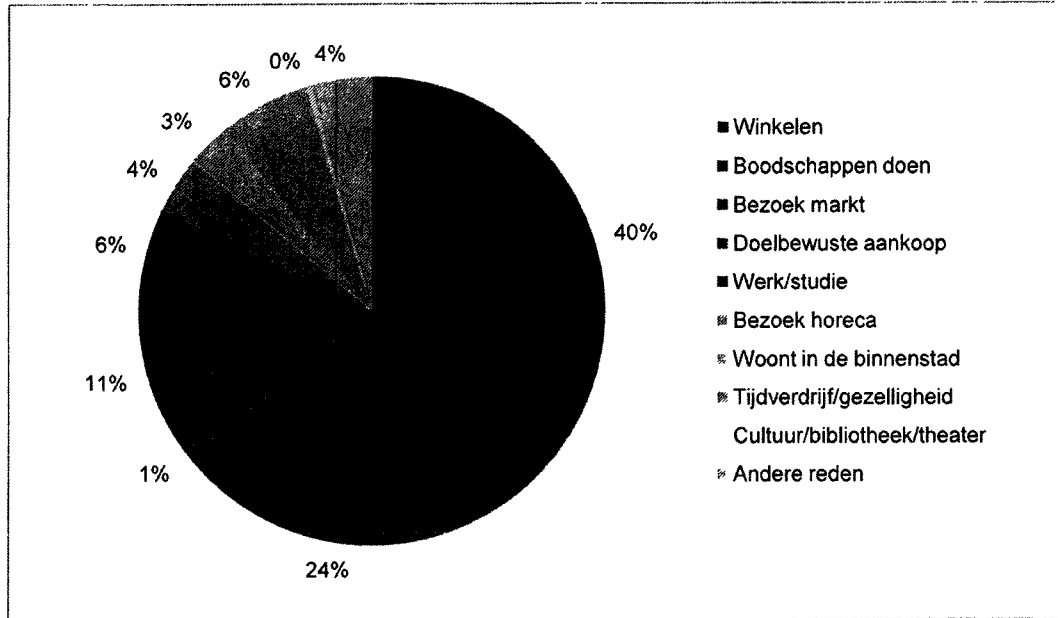
Figuur 3.6 Verbljfsduur bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

In 2009 zijn door bezoekers aan de binnenstad de volgende bezoekmotieven het meest genoemd: winkelen, boodschappen doen en het doen van een doelbewuste aankoop (grafiek 3.5)⁵.

Figuur 3.7 Bezoekmotieven bezoekers binnenstad (2009)



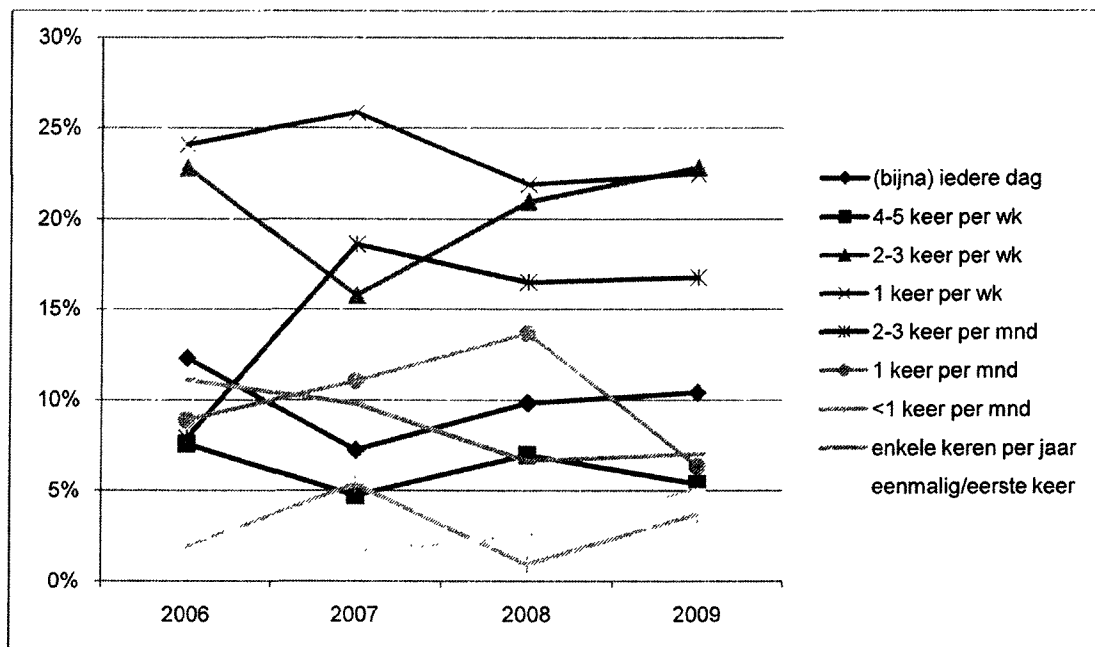
Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

⁵ In de voorgaande jaren konden bezoekers meerdere bezoekmotieven aangeven. In 2009 was dat niet het geval en konden bezoekers slechts één motief noemen. Een vergelijking van de bezoekmotieven in 2009 met de bezoekmotieven in de voorgaande jaren is daardoor niet mogelijk.

In de periode 2006-2009 varieert de frequentie waarmee bezoekers naar de binnenstad gaan. Het aandeel bezoekers dat (bijna) iedere dag naar de binnenstad gaat is in 2009 gestabiliseerd. Dat geldt ook voor het aandeel bezoekers dat 1 keer per week, 2 tot 3 keer per maand of slechts enkele keren per jaar naar de binnenstad gaat. In vergelijking met 2008 is in 2009 het aandeel bezoekers dat 1 keer per maand de Roosendaalse binnenstad bezoekt fors afgenomen.

Meer dan de helft van de bezoekers (61 procent) komt minstens 1 keer per week in de binnenstad van Roosendaal.

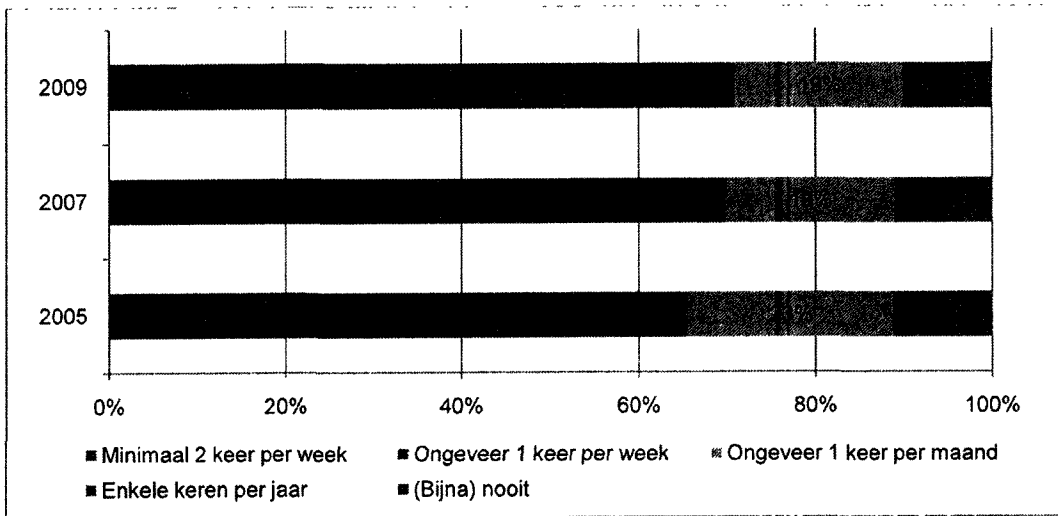
Figuur 3.8 Bezoekfrequentie bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

Bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op de Passantenenquête. In de Bewonersenquête is (aan de inwoners) gevraagd hoe vaak zij de binnenstad bezoeken. Het belang van de binnenstad is lokaal gezien groot: in 2009 bezochten zeven op de tien inwoners de binnenstad 1 keer per week of vaker. Dit aandeel is de afgelopen jaren vrijwel ongewijzigd gebleven.

Figuur 3.9 Bezoekfrequentie van inwoners aan de binnenstad (2005 en 2007)

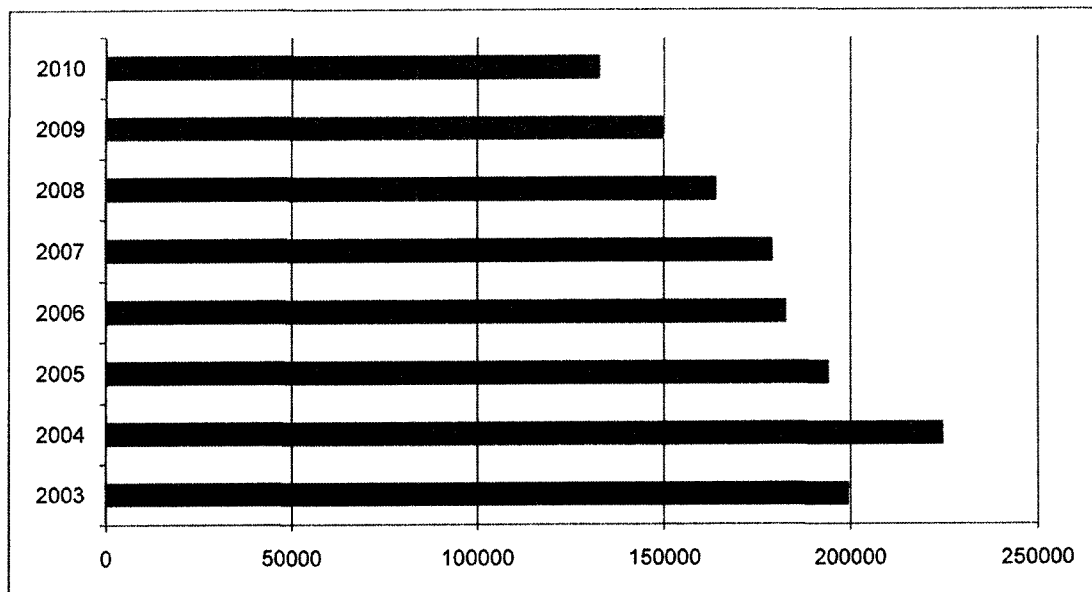


Bron: Bewonersenquête

1.1.3 Aantal bezoekers

Het aantal bezoekers aan de Roosendaalse binnenstad wordt in 2010 geraamd op 132.900 per week (zie grafiek 3.10). Ofwel, ongeveer 6,9 miljoen bezoekers op jaarbasis. Het aantal bezoekers per week is de afgelopen jaren gedaald. Deze afname is in lijn met de landelijke trend van dalende bezoekersaantallen in de binnensteden.

Grafiek 3.10 Geraamd aantal bezoekers binnenstad Roosendaal per week



Bron: Locatus

Het aantal weekbezoekers in de binnenstad is 1.900 per 1.000 m² winkelvloeroppervlak. Gemiddeld genereert het winkelaanbod in de door Locatus onderzochte winkelgebieden tussen 1.900 en 3.100 bezoekers per 1.000 m² winkelvloeroppervlak.

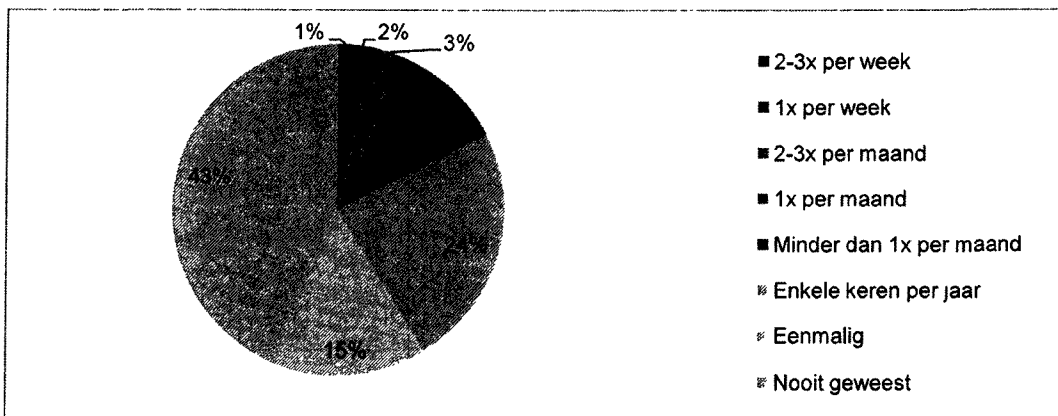
De penetratiegraad in een winkelgebied is de verhouding tussen het aantal passanten en het totaal aantal bezoekers. Als alle bezoekers alle delen van een winkelgebied bezoeken dan bedraagt de penetratiegraad 100 procent: het is dan overal precies even druk. Op het drukste punt in de binnenstad (Roselaarplein 5) bedraagt de penetratiegraad 79 procent. Dat betekent dat 79 procent van de bezoekers dit gedeelte van de binnenstad bezoekt. De gemiddelde penetratiegraad voor de binnenstad als geheel bedraagt 31 procent. Hiermee neemt Roosendaal een 89^a plaats in van 136 onderzochte winkelgebieden.

1.1.4 Combinatiebezoek Binnenstad - Rosada

Aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar zijn vragen gesteld over Rosada⁶.

Iets meer dan vier op de tien bezoekers van winkelcentrum de Roselaar (43 procent) zijn nog nooit in Rosada geweest. Van de bezoekers heeft 15 procent Rosada één keer bezocht. Bijna een kwart van de ondervraagde bezoekers (24 procent) gaat enkele keren per jaar naar Rosada. Van de bezoekers gaat 6 procent minder dan één keer per maand naar Rosada, 5 procent gaat één keer per maand en een even groot deel van de bezoekers gaat meerdere keren per maand naar Rosada.

Figuur 3.11 Bezoekfrequentie aan Rosada van bezoekers aan de binnenstad



Bron: Passantenquête gemeente Roosendaal

Aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar is ook gevraagd of men de binnenstad en Rosada wel eens in combinatie bezoekt. Eén op de tien (11%) bezoekers maakt wel eens gebruik van een combinatiebezoek. De belangrijkste reden voor een combinatiebezoek is het winkelaanbod (56 procent). Negen op de tien bezoekers leggen nooit een combinatiebezoek af, vaak omdat men daar geen behoefte aan heeft (in 42 procent van de gevallen).

⁶ Het vergelijken van de beantwoording van de vragen over Rosada in 2009 met de beantwoording van deze vragen in 2007 en 2008 is niet mogelijk. In 2009 zijn de vragen over Rosada alleen gesteld aan bezoekers van winkelcentrum de Roselaar. Bovendien zijn in 2009 andere antwoordcategorieën gebruikt dan in de voorgaande jaren.

Onder bezoekers van Rosada zijn ook vragen gesteld over een combinatiebezoek aan Rosada en de binnenstad van Roosendaal.

Van de bezoekers van Rosada maakt 14 procent wel eens gebruik van een combinatiebezoek. De belangrijkste reden voor een combinatiebezoek is, net als bij bezoekers van winkelcentrum de Roselaar, het winkelaanbod (62 procent). Het merendeel van de bezoekers van Rosada (86 procent) legt geen combinatiebezoek af. De belangrijkste reden hiervoor is dat men geen behoefte heeft aan een combinatiebezoek (52 procent). Daarnaast vindt één op de vijf bezoekers van Rosada (22 procent) de afstand van een combinatiebezoek te groot.

4. Schoon, heel en veilig

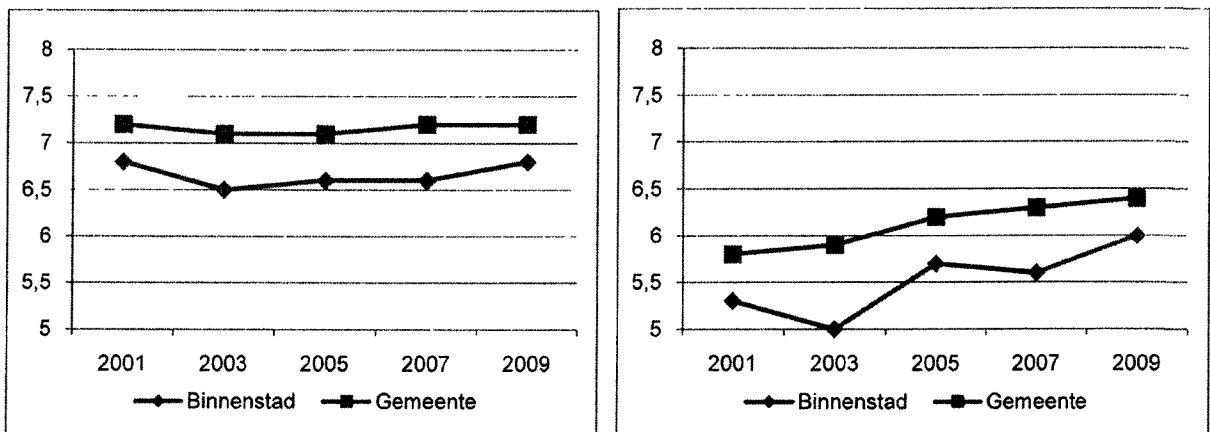
4.1 Algemeen oordeel bewoners

Het oordeel van bewoners van de binnenstad over hun buurt in het algemeen bedraagt in 2009 een 6,8. Dit is door de jaren heen redelijk stabiel gebleven en de waardering ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2001. Als het gaat om de kwaliteit van de woonomgeving, dan geven de inwoners van de binnenstad in 2009 gemiddeld het rapportcijfer 6,0. Inwoners van de binnenstad zijn in 2009 duidelijk positiever over de kwaliteit van hun woonomgeving dan in de voorgaande jaren.

Figuur 4.1 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen

Buurt in het algemeen (rapportcijfer)

Kwaliteit woonomgeving (rapportcijfer)



Bron: Bewonersenquête

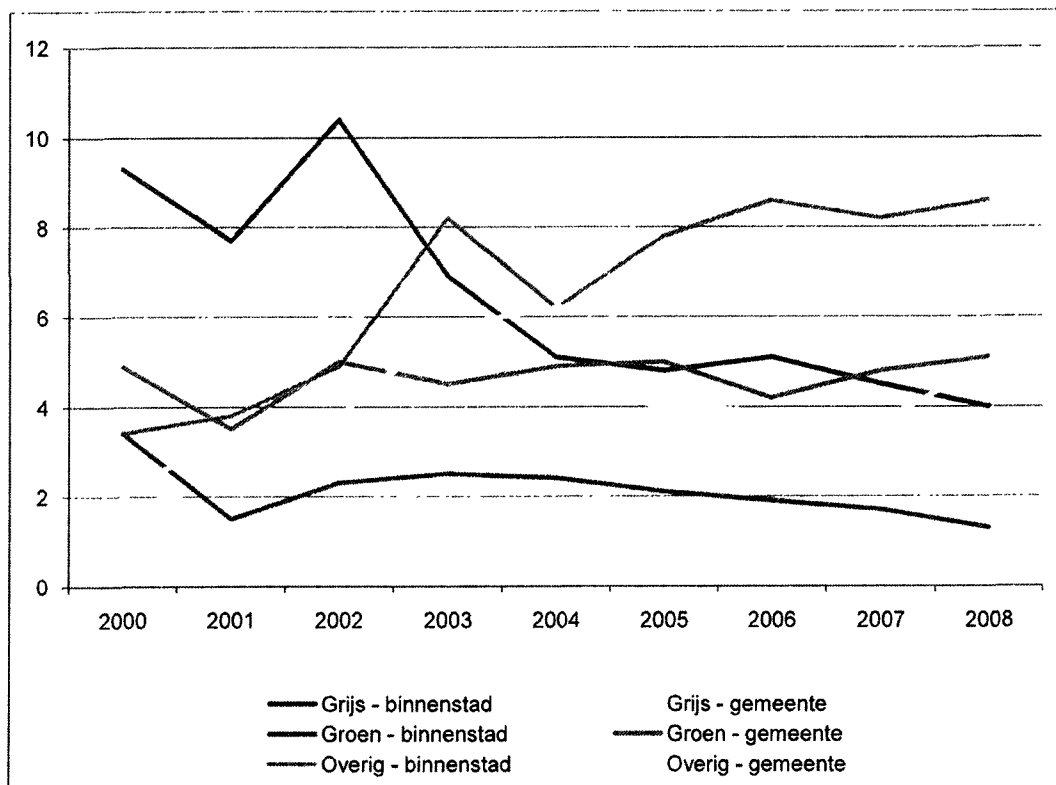
4.2 Schoon en heel

Wanneer we kijken naar de meldingen woonomgeving kunnen we een onderscheid maken tussen meldingen grijs, groen en overig.

Het aantal meldingen grijs in de binnenstad lag al jaren hoger dan in de hele gemeente, maar vanaf 2003 is het verschil kleiner geworden (zie figuur 4.2). In 2008 ligt het aantal meldingen grijs in de binnenstad zelfs lager dan in de gemeente als geheel: 4,0 meldingen per 100 woningen in de binnenstad en 4,9 meldingen per 100 woningen in de gemeente.

Het aantal meldingen groen ligt in de binnenstad duidelijk lager dan in de gemeente als geheel. In 2008 is het aantal meldingen groen 1,3 per 100 woningen in de binnenstad. Het aantal overige meldingen is in de binnenstad hoger dan in de gemeente als geheel, met uitzondering van 2004. In 2008 ligt het aantal overige meldingen in de binnenstad weer terug op het oude niveau van 2006. In dat jaar was het aantal overige meldingen het hoogst sinds 2000: gemiddeld 8,6 overige meldingen per 100 woningen.

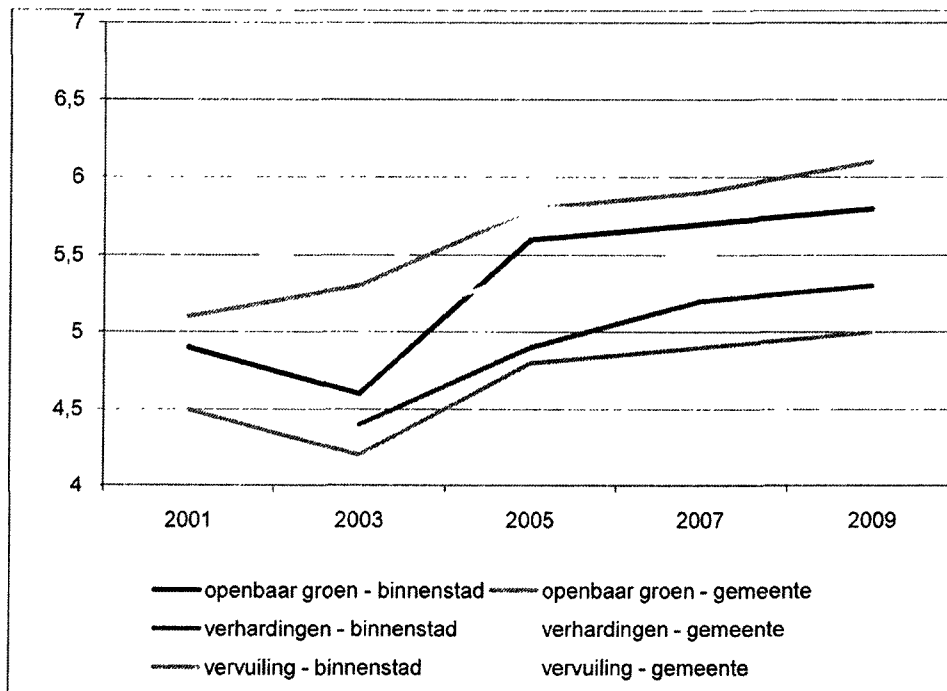
Figuur 4.2 Meldingen woonomgeving per 100 woningen



Bron: KMS

Figuur 4.3 geeft het oordeel weer van inwoners van de binnenstad over het onderhoud van het openbaar groen, onderhoud van de verhardingen en het ontbreken van vervuiling. Voor al deze aspecten van de openbare ruimte is sinds 2003 een duidelijke verbetering te zien in het oordeel van inwoners van de binnenstad. Ondanks deze verbetering zijn inwoners van de binnenstad minder tevreden over deze aspecten dan gemiddeld.

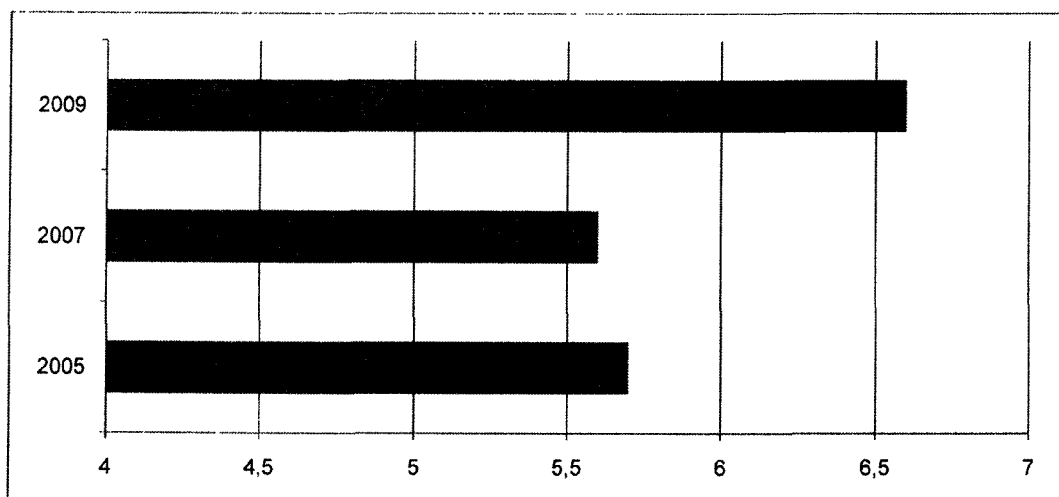
Figuur 4.3 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen



Bron: Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is inwoners gevraagd naar het oordeel over de straten en pleinen in het stadscentrum. De waardering van de straten en pleinen is fors toegenomen: van een 5,7 in 2005 en een 5,6 in 2007 naar een 6,6 in 2009. Inwoners zijn in 2009 dus duidelijk meer tevreden over de straten en pleinen in de binnenstad dan in de voorgaande jaren.

Figuur 4.4 Oordeel Roosendalers over straten en pleinen stadscentrum

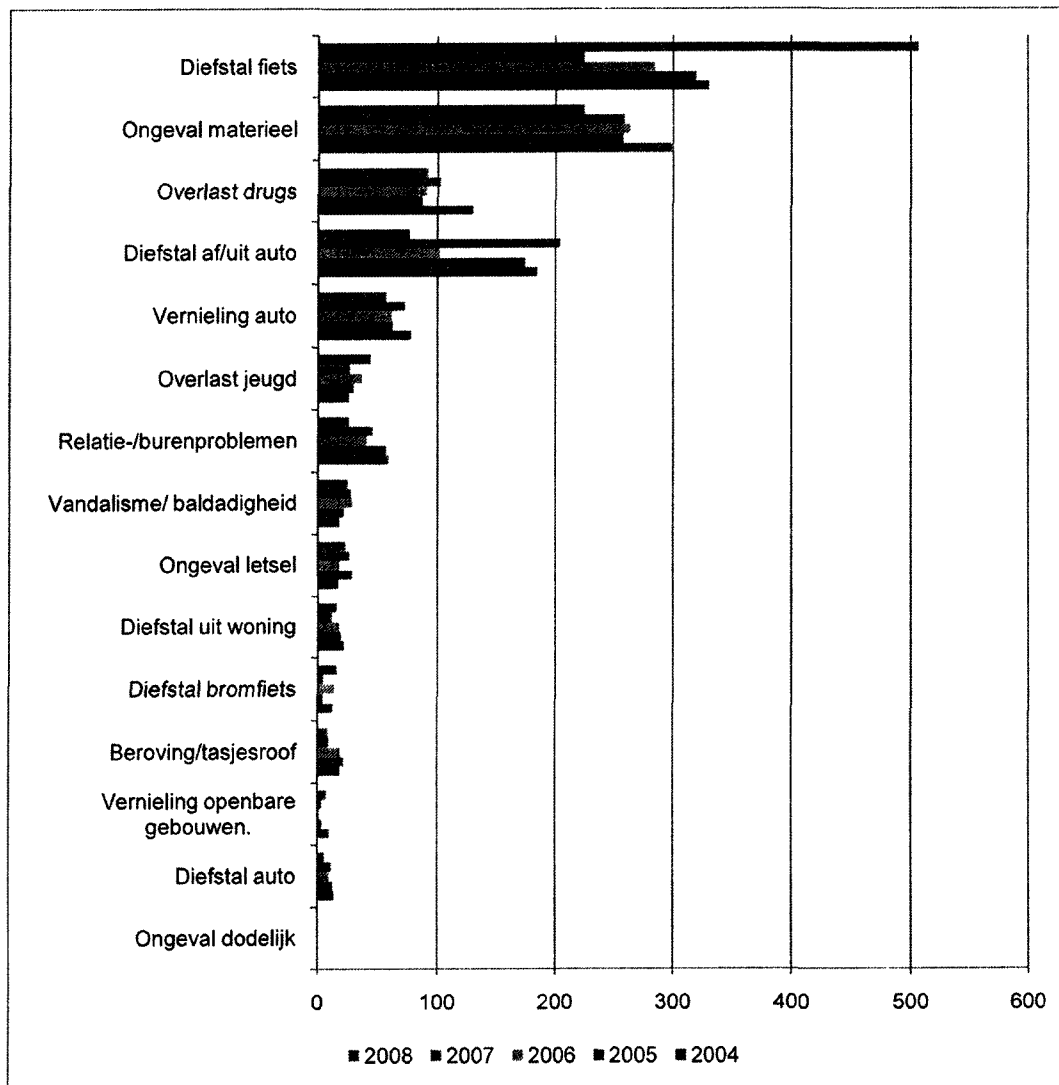


Bron: Bewonersenquête

4.3 Veilig

De onderstaande figuur geeft een overzicht van het aantal bij de politie binnengekomen meldingen per delictsoort voor de binnenstad. De meest opvallende stijging is fietsendiefstal van 225 naar 507 aangiftes in de binnenstad. Diefstal af/uit auto is daarentegen gedaald van 205 naar 77 meldingen. Ook het aantal meldingen van diefstal auto is afgenomen. Dit in tegenstelling tot het aantal meldingen diefstal bromfiets, dat juist is toegenomen. Verder is het aantal meldingen van overlast door jeugd gestegen.

Figuur 4.5 Meldingen in de binnenstad bij de politie



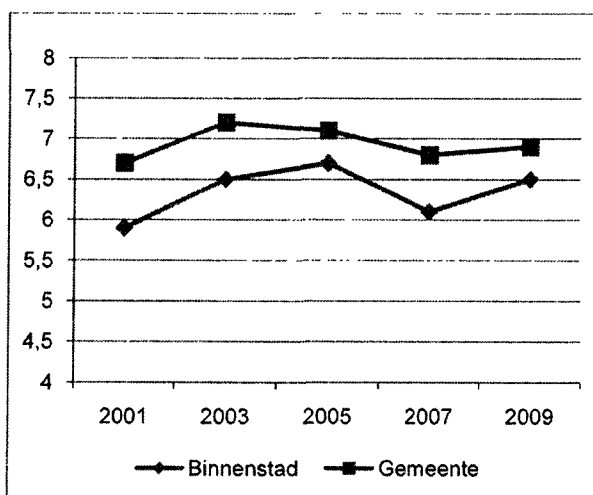
Bron: Politie Midden- en West-Brabant, bewerking team FID

Het veiligheidsgevoel van inwoners in de binnenstad is na een daling in 2007 opnieuw toegenomen in 2009. Inwoners van de binnenstad geven in dat jaar gemiddeld een 6,5 aan hun veiligheidsgevoel. Dit betekent dat deze groep inwoners zich minder veilig voelt dan gemiddeld (gemiddeld in 2009: 6,9). Ook de verkeersveiligheid wordt door inwoners van de binnenstad lager gewaardeerd dan gemiddeld, maar deze waardering is wel toegenomen (van een 5,2 naar een 5,6).

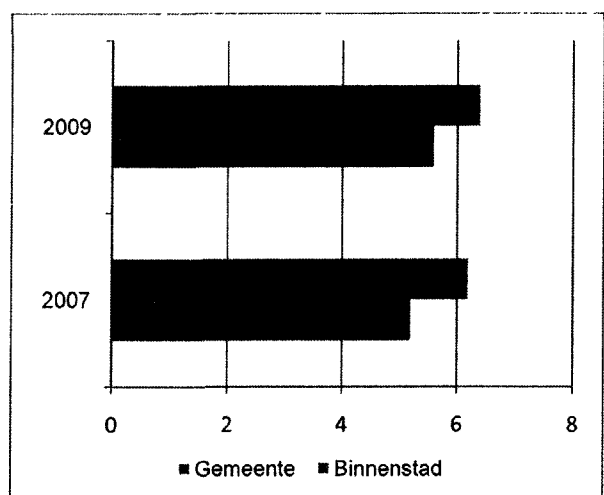
De binnenstad scoort zichtbaar slechter op het ontbreken van ongewenste activiteiten dan de gemeente Roosendaal als geheel. Toch is de waardering van het ontbreken van ongewenste activiteiten door inwoners van de binnenstad toegenomen van een 4,7 in 2007 naar een 5,4 in 2009. Het oordeel over de straatverlichting in de binnenstad is door de jaren heen vrijwel onveranderd gebleven.

Figuur 4.6 Oordeel bewoners over buurt, woonomgeving, openbare ruimte en voorzieningen

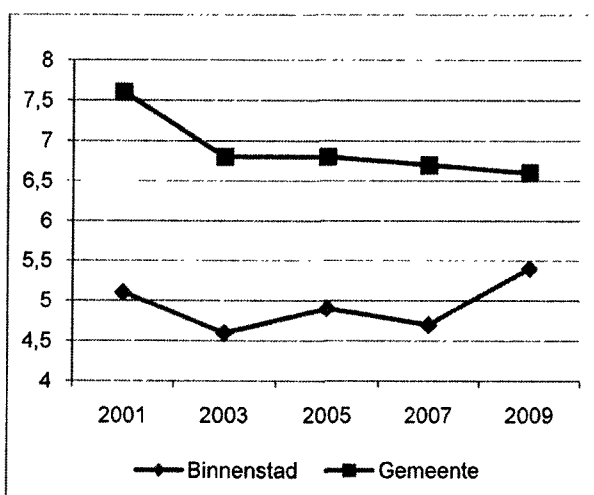
Veiligheidsgevoel (rapportcijfer)



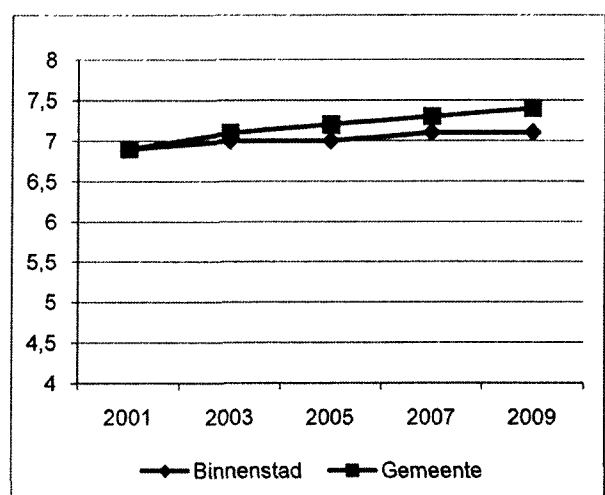
Rapportcijfer verkeersveiligheid (rapportcijfer)



Ontbreken ongewenste activiteiten (rapportcijfer)



Straatverlichting (rapportcijfer)



Bron. Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is van een reeks vervelende voorvallen gevraagd of men vindt dat deze vaak, soms of (bijna) nooit voorkomt in de eigen buurt. Tabel 4.1 geeft per voorval het percentage bewoners van de binnenstad weer dat vindt dat het voorval vaak voorkomt.

Hondenpoep, rommel op straat, te hard rijdend verkeer, beschadiging van auto's en parkeeroverlast komen volgens een grote groep inwoners van de binnenstad vaak voor (36 procent of meer). Voor vrijwel alle vervelende voorvallen geldt dat in 2009 minder inwoners van de binnenstad aangeven dat dit voorval vaak voorkomt. De sterkste daling is te zien bij te hard rijdend verkeer (-14 procentpunten), geluidsoverlast (- 13 procentpunten) en gewelddelicten, bedreiging en lastig vallen (- 13 procentpunten). Maar ook het percentage inwoners dat vaak last heeft van beschadiging van auto's (- 10 procentpunten) en drugsoverlast (-10 procentpunten) is flink afgenomen in 2009.

Tabel 4.1 Percentage bewoners binnenstad dat vindt dat voorval vaak voorkomt

	2005	2007	2009	2007-2009
Hondenpoep	57	54	51	-3
Rommel op straat	49	48	46	-2
Te hard rijden	49	52	38	-14
Beschadiging van auto's, diefstal wieldoppen enz.	49	46	36	-10
Parkeeroverlast	45	37	36	-1
Fietsendiefstal	40	39	30	-9
Diefstal uit/inbraak in auto's	45	35	27	-8
Drugsoverlast	28	33	23	-10
Vernieling van straatmeubilair (bushokjes, bankjes, speeltoestel)	22	23	20	-3
Overlast van groepen jongeren	17	23	19	-4
Geluidsoverlast	24	28	15	-13
Gewelddelicten, bedreiging, lastig vallen	16	26	13	-13
Bekladding van muren en gebouwen	13	13	10	-3
Stankoverlast	6	9	9	0
Overlast van omwonenden	3	6	9	3
Overlast van horeca	8	11	6	-5
Inbraak in woningen	7	5	5	0
Overlast van industrie of bedrijven	3	3	3	0

Bron: Bewonersenquête

5. Bereikbaarheid

5.1 Parkeren

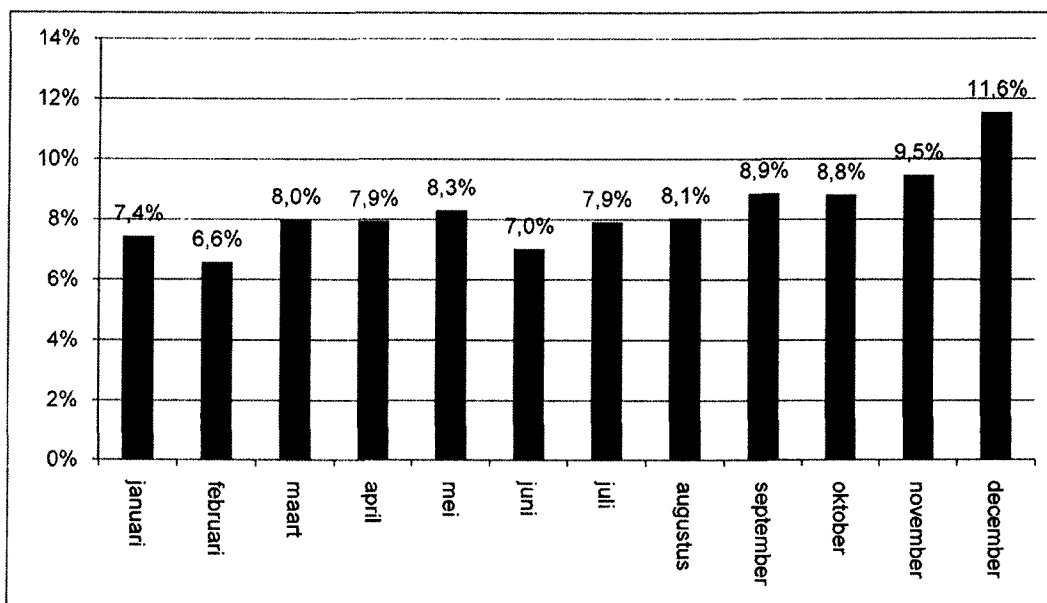
De parkeervakken in het centrum zijn met name geconcentreerd op een aantal parkeerterreinen en –garages en bevinden zich met name aan het zuidwestzijde van het centrumgebied. In het hele centrumgebied (buurten Centrum-oud, Centrum-nieuw, Stationsbuurt en Vrouwenhof) bevinden zich 3.485 parkeervakken.

De binnenstad van Roosendaal telt vijf parkeergarages: Parkeergarage Biggelaar, Parkeergarage Roselaar, Parkeergarage Mill Hill, Parkeergarage Nieuwe Markt en Parkeergarage Liga. De openingstijden van Parkeergarage Liga zijn beperkt. Deze garage wordt op vrijdagavond, zaterdag en koopzondagen opengesteld als aanvulling op het parkeeraanbod van Parkeergarage Roselaar.

De onderstaande grafiek geeft inzicht in de maandelijkse bijdrage van de parkeergarages aan de jaaromzet. Op basis van de grafiek kan een beeld worden gevormd van het seizoensverloop in de binnenstad. De omzetbijdrage ligt in de periode september tot en met december duidelijk hoger dan in de rest van het jaar. Hierbij is december een absolute piekmaand, in deze maand wordt 11,6 procent van de jaaromzet van de parkeergarages gerealiseerd. Deze piek wordt gevolgd door een daling van de omzetbijdrage in januari tot 7,4 procent. Februari is wat betreft het gebruik van de parkeergarages een rustige maand: deze maand draagt slechts 6,6 procent bij aan de jaaromzet van de parkeergarages. In de periode maart tot en met augustus schommelt de omzetbijdrage rond de 8,0 procent. In deze periode is de omzetbijdrage het laagst in juni: 7,0 procent van de jaaromzet wordt in deze maand gerealiseerd.

Parkeer Beheer hanteert nog het historische seizoenspatroon van 2000 tot en met 2005. Daarna werd het beeld verstoord door de bouw van de parkeergarage Nieuwe Markt. Bovendien was er in 2009 als gevolg van de economische crisis geen sprake van een patroon dat gehanteerd kon worden voor planning in de daarop volgende jaren. Een nieuw seizoenspatroon zal na 2010 worden opgesteld door het vergelijken van het huidige patroon met het patroon van 2010.

Figuur 5.1 Omzetbijdrage parkeergarages per maand in de jaren 2000-2005

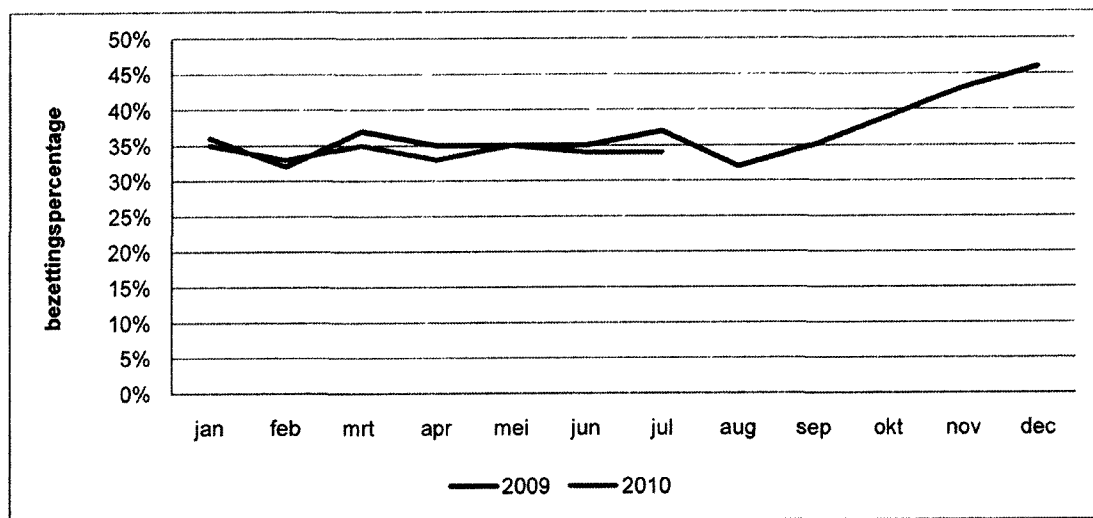


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

De figuren 5.2 en 5.3 geven voor de vijf parkeergarages in de binnenstad de financiële bezetting weer voor de periode januari 2009 tot en met juni 2010. Het seizoensbeeld in deze figuren is overeenkomstig met het seizoensbeeld dat ontstaat op basis van de maandelijkse omzetbijdrage (figuur 5.1).

De bezettingsgraad van de parkeergarages in de binnenstad komt in de periode januari tot en met juli 2010 iets lager uit dan in dezelfde periode in 2009.

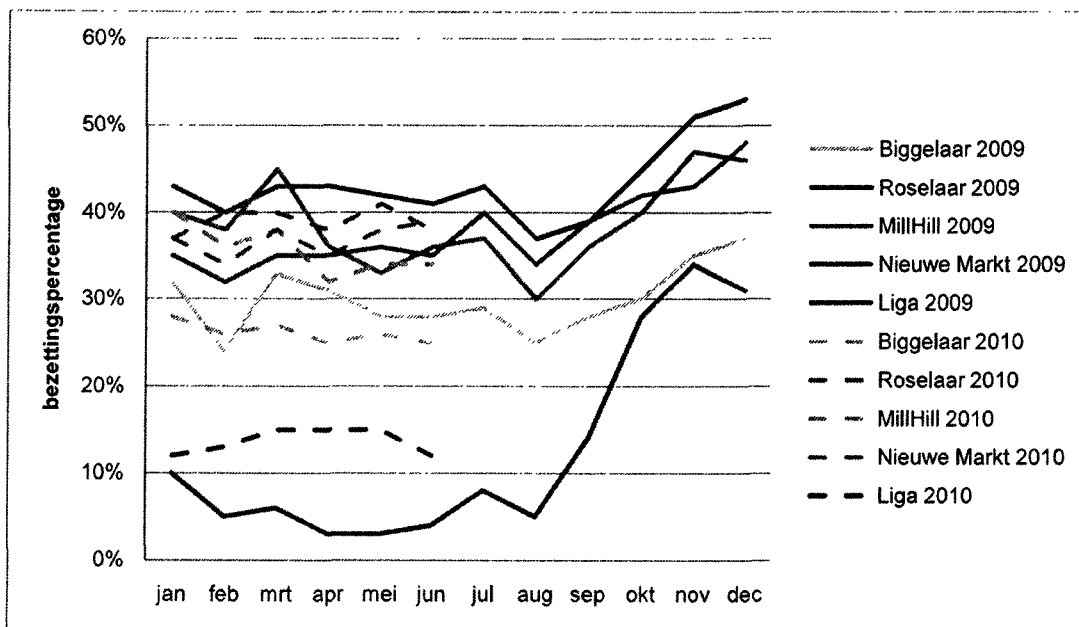
Figuur 5.2 Financiële bezetting 2009-2010 parkeergarages samen



Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

Een vergelijking per parkeergarage van de periode januari-juni 2010 met dezelfde periode in 2009 laat zien dat de financiële bezetting van de parkeergarages per jaar verschilt. Parkeergarage Liga laat in 2010 een stijging zien in de financiële bezetting. Deze stijging hangt samen met de tijdelijke afsluiting van een deel van de Mill Hill parkeergarage en met een in 2009 gevoerde promotiecampagne voor de parkeergarage Liga. In 2010 is de financiële bezetting van de parkeergarages Biggelaar, Mill Hill en Roselaar over het algemeen iets lager dan in 2009. Het omgekeerde is het geval voor parkeergarage Nieuwe Markt: de financiële bezetting van deze garage is juist in 2010 iets hoger dan in 2009. Van de verschillende parkeergarages heeft garage Roselaar in 2009 en 2010 over het algemeen de hoogste financiële bezetting.

Figuur 5.3 Financiële bezetting 2009-2010 per parkeergarage

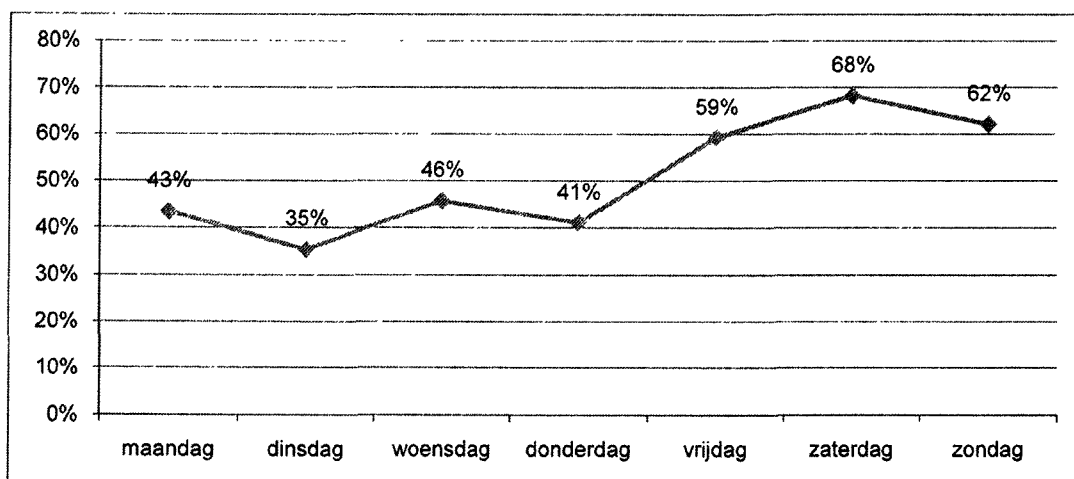


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

Voor de parkeergarage Nieuwe Markt is in figuur 5.4 de bezetting per dag weergegeven. Het bezettingspercentage fluctueert tussen de 35 en 68 procent. Op maandag tot en met donderdag ligt het aandeel bezette parkeerplaatsen rond de 41 procent. Op dinsdag is het bezettingspercentage het laagst: 35 procent.

In de tweede helft van de week liggen de bezettingspercentages beduidend hoger: op vrijdag is bijna zes op de tien parkeerplaatsen tijdens de winkeltijden bezet en op zaterdag zelfs bijna zeven op de tien. Het bezettingspercentage ligt op koopzondagen rond de 60 procent.

Figuur 5.4 Bezettingspercentage parkeergarage Nieuwe Markt per dag in 2010

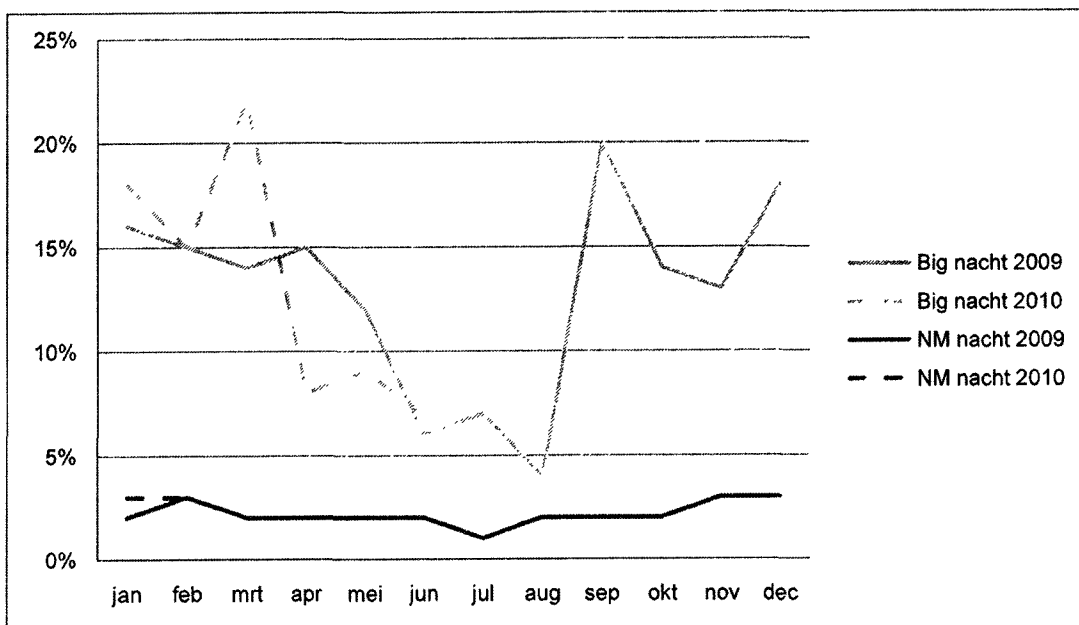


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

In de binnenstad zijn twee parkeergarages ook 's nachts geopend: parkeergarages Nieuwe Markt en Biggelaar. Parkeergarage Nieuwe Markt is 24 uur per dag en 7 dagen per week geopend. Parkeergarage Biggelaar is van maandag tot en met donderdag van 7.45u tot 24.00u geopend en van vrijdagochtend 8.15u tot zondagnacht 24.00u doorlopend geopend.

De financiële bezetting van parkeergarage Biggelaar is 's nachts duidelijk hoger dan van parkeergarage Nieuwe Markt. De parkeergarage Biggelaar ontvangt ook de bezoekers van schouwburg de Kring, dat verklaart de hogere bezetting in het voorjaar, het najaar en de winter (schouwburgseizoen). Uiteraard zorgt het schouwburgbezoek voor een aanvulling op de bezettingscijfers van de garage Biggelaar. Daarnaast mag worden geconcludeerd dat de garage Biggelaar gunstiger gelegen is ten opzichte van het Roosendaalse uitgaansgebied (Tongerloplein, Bloemenmarkt en Markt). Parkeren om uit te gaan doet de bezoeker eerder in de garage Biggelaar dan in de garage Nieuwe Markt. De bezetting van Biggelaar varieert van 4 procent (augustus 2009) tot 22 procent (februari 2010). Van parkeergarage Nieuwe Markt schommelt de financiële bezetting in 2009 en 2010 rond de 2 en 3 procent.

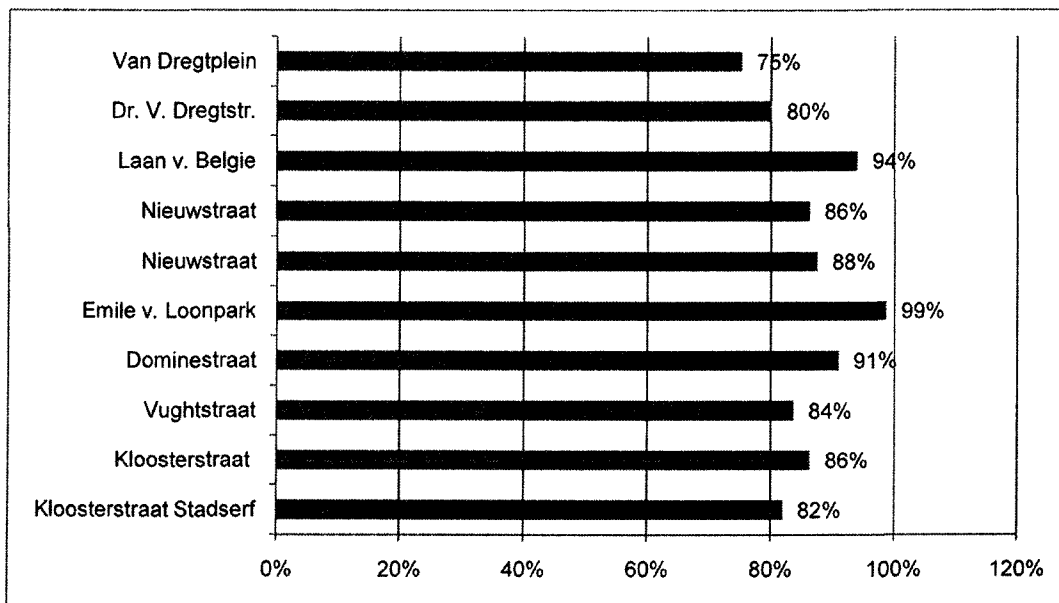
Figuur 5.5 Financiële bezetting 's nachts 2009-2010 per parkeergarage



Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

In maart 2010 is op elke vrijdag en zaterdag een parkeerdrukmeting uitgevoerd voor verschillende parkeerterreinen in de binnenstad. De parkeerdruk ligt op deze parkeerterreinen gemiddeld op 84 procent. Een absolute uitschieter is het parkeerterrein bij het Emile van Loonpark: dit terrein kent op vrijdag en zaterdag een gemiddelde bezetting van 99 procent.

Figuur 5.6 Parkeerdrukmeting uitgevoerd elke vrijdag en zaterdag in maart 2010

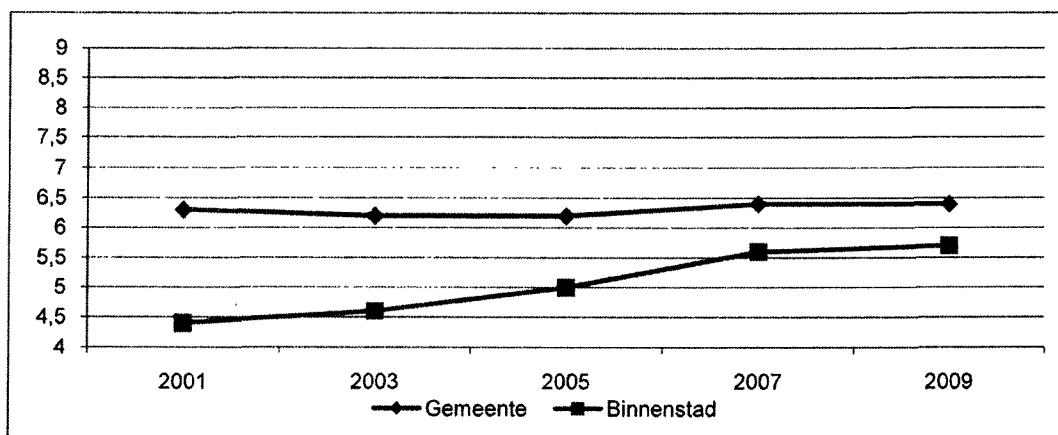


Bron: Parkeerbeheer Roosendaal

5.2 Waardering bereikbaarheid en parkeren

De waardering van inwoners van de binnenstad over het aantal parkeergelegenheden in de buurt is na een stijging in 2009 gestabiliseerd. Inwoners geven in 2009 een 5,7 aan het aantal parkeergelegenheden in de buurt, in 2001 was dit nog een 4,4. Ondanks deze vooruitgang ligt de waardering door inwoners van de binnenstad nog steeds onder het gemiddelde niveau.

Figuur 5.7 Oordeel bewoners over het aantal parkeergelegenheden in de buurt

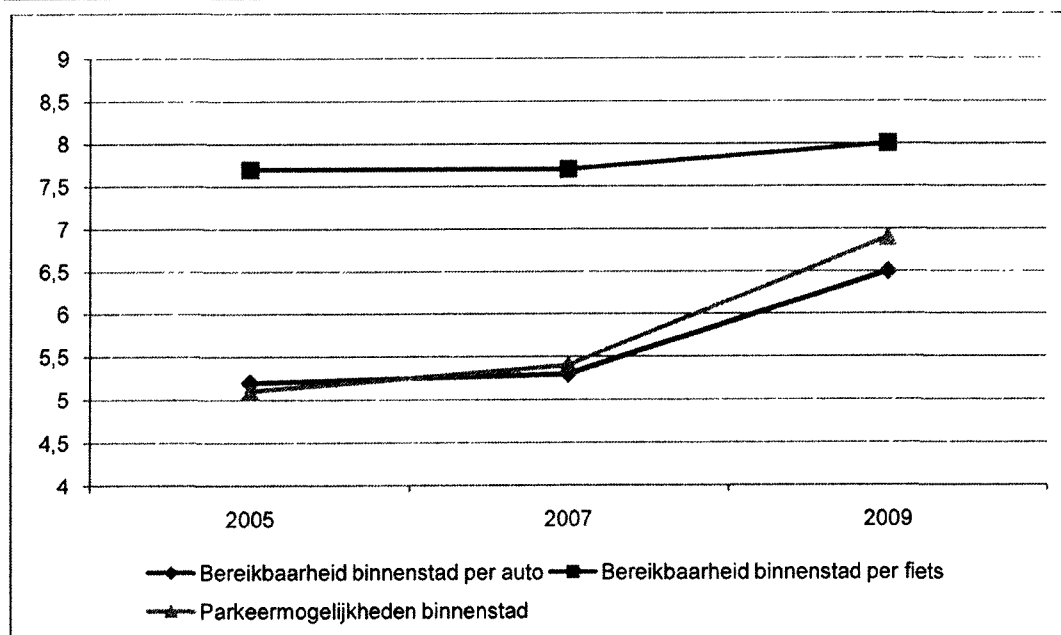


Bron: Bewonersenquête

In 2009 is de bereikbaarheid van de binnenstad per auto voor het eerst door inwoners met een voldoende gewaardeerd. Inwoners gaven in 2005 een 5,2 aan de bereikbaarheid van de binnenstad, in 2007 een 5,3 en in 2009 is dit toegenomen tot een 6,5. Dezelfde forse verbetering is zichtbaar bij de parkeermogelijkheden voor de auto in de binnenstad. In 2005 en 2007 waardeerden inwoners dit met een onvoldoende (respectievelijk een 5,1 en een 5,4). In 2009 zijn de parkeermogelijkheden voor het eerst met een voldoende (6,9) gewaardeerd.

Ook de waardering van de bereikbaarheid van de binnenstad per fiets is toegenomen: van een 7,7 in 2005 en 2007 naar een 8,0 in 2009. De stallingsmogelijkheden in de binnenstad voor de fiets worden in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 beoordeeld⁷.

Figuur 5.8 Oordeel Roosendalers over bereikbaarheid en parkeermogelijkheden in het stadscentrum



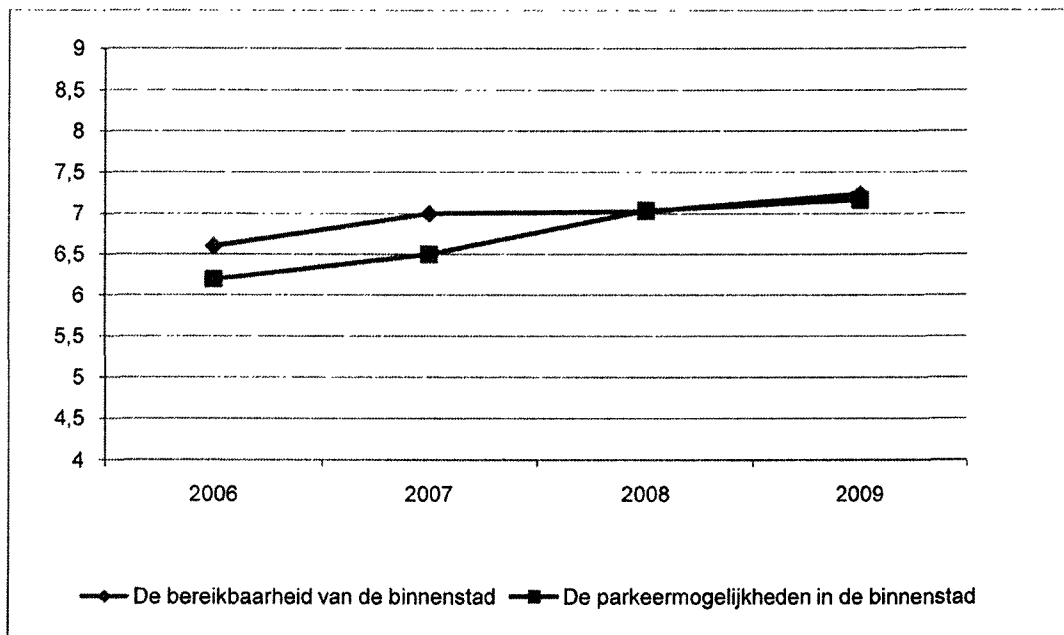
Bron: Bewonersenquête

Aan bezoekers van de binnenstad⁸ is ook gevraagd naar hun oordeel over de bereikbaarheid van en de parkeermogelijkheden in de binnenstad (zie figuur 5.9). De waardering hiervan is toegenomen van een 7,0 in 2008 naar een 7,2 in 2009. Over de hele periode bezien is de waardering van de parkeermogelijkheden flink verbeterd: een toename van een rapportpunt (van 6,2 naar 7,2).

⁷ In de Bewonersenquête van 2009 is inwoners voor het eerst gevraagd naar hun waardering van de stallingsmogelijkheden voor de fiets in de binnenstad.

⁸ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

Figuur 5.9 Oordeel bezoekers binnenstad over bereikbaarheid en parkeermogelijkheden

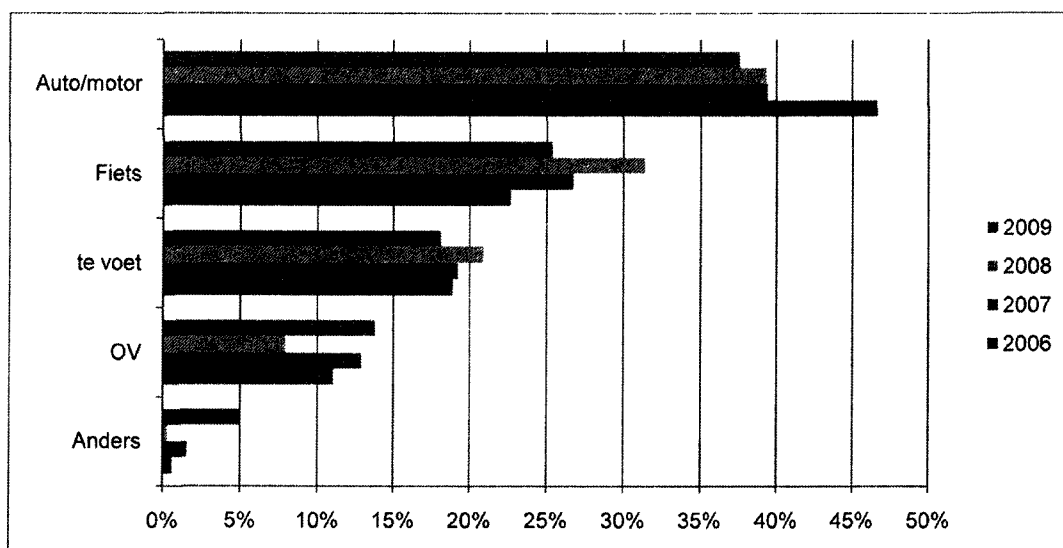


Bron: Passantenenquête

5.3 Vervoerswijze bezoekers

Bijna vier op de tien bezoekers (38 procent) komen in 2009 met de auto (of motor) naar de binnenstad. Dit aandeel is na een aanvankelijke daling in 2007 al een aantal jaren redelijk stabiel. In 2009 komt een kwart van de bezoekers met de fiets naar de binnenstad, dat is minder dan in 2008 toen 31 procent met de fiets kwam. Bijna één op de vijf bezoekers (18 procent) gaat te voet naar de binnenstad. Het aandeel bezoekers dat gebruik maakt van het openbaar vervoer om naar de binnenstad te gaan is toegenomen: van 8 procent in 2008 naar 14 procent in 2009.

Figuur 5.10 Vervoerswijze van bezoekers binnenstad



Bron: Passantenenquête gemeente Roosendaal

6. Diversiteit aanbod

In dit hoofdstuk worden cijfers weergegeven over de diversiteit van de detailhandel en leisure in de binnenstad. Naast cijfers over aantallen detailhandel en leisurevestigingen naar type wordt er ook weergegeven hoe Roosendalers en bezoekers de sfeer en voorzieningen in de binnenstad beoordelen.

6.1 Detailhandel

Het aantal verkooppunten in de binnenstad laat weer een stijgende lijn zien. Het aantal verkooppunten ligt in 2009 op hetzelfde niveau als in 2007. De grootste stijging is te zien in de branches levensmiddelen en media. De volgende branches laten een (geringe) daling zien: wonen, huishoudelijke artikelen, schoenen en lederwaren en juwelier en optiek.



Tabel 6.1 Aantal verkooppunten en winkelvloeroppervlak detailhandel

Branche	aantal verkooppunten				winkelvloeroppervlak				
	<i>Peildatum</i>	mrt-06	apr-07	mrt-08	okt-09	mrt-06	apr-07	mrt-08	okt-09
Levensmiddelen		36	32	33	39	4201	3910	3881	7356
Persoonlijke verzorging		11	12	11	12	1889	1933	1967	2105
Warenhuis		3	3	2	2	7440	7440	6640	6468
Kleding en mode		97	97	90	94	15063	15458	15523	16070
Schoenen en lederwaren		19	22	20	18	4588	4703	4726	4652
Juwelier en optiek		17	15	16	15	1187	1176	1231	1179
Huishoudelijke en luxe art.		17	17	15	13	3493	2873	3487	3494
Antiek en kunst		4	3	2	2	241	185	113	113
Sport en spel		12	15	16	18	4946	5085	5337	5317
Hobby		11	13	10	10	1009	880	920	891
Media		9	11	10	15	1494	1522	1410	1758
Plant en dier		6	6	6	8	963	963	968	1115
Bruin en witgoed		17	17	16	18	2534	2571	2581	2875
Auto en fiets		5	4	5	6	640	590	642	835
Doe het zelf		3	4	4	4	2341	2381	2381	2247
Wonen		17	15	14	11	8231	8132	7539	7091
Detailhandel overig		19	22	20	23	1573	1742	1802	1635
Totaal detailhandel		303	308	290	308	61833	61544	61148	65201

Bron: Locatus

6.2 Leisure

Kijken we naar het segment 'Leisure' dan zien we een flinke stijging . Er is een fors aantal cafés en lunchrooms bijgekomen. Restaurant laat een lichte daling zien, maar daarentegen is er nieuw element bij: hotel/restaurant. Het totaal aan restaurants is dus gestegen. De binnenstad is verder uitgebreid met twee fitnessen.



Tabel 6.2 Leisure naar branche

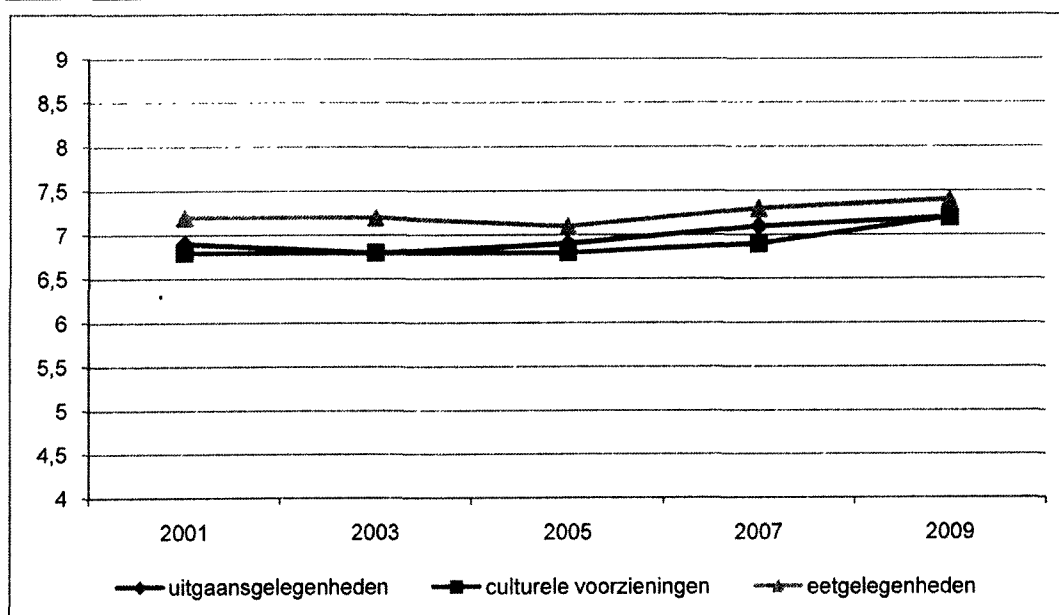
Branche	apr-05	mrt-06	apr-07	mrt-08	Okt-09
Café	39	35	32	30	34
Restaurant	20	25	23	22	21
Café-Restaurant	-	-	3	5	6
Discotheek	-	-	-	1	1
Koffiehuis	2	2	3	4	4
Coffeeshop	3	3	3	3	3
Seks/nachtclubs	1	1	1	1	1
Fastfood	6	6	5	6	8
Bezorgen/halen	4	4	5	5	5
Grillroom/shoarma	9	8	6	7	7
IJssalon	1	1	1	1	2
Lunchroom	7	5	5	4	9
Hotel	1	1	1	1	1
Hotel/restaurant					3
Bibliotheek	1	1	1	1	1
Bioscoop	1	1	1	1	1
Galerie	2	2	2	2	2
Kunsttieleen	1	2	2	2	3
Museum	1	1	1	1	1
Theater	1	1	1	1	1
Amusementhal	2	3	2	2	3
Zonnebank	1	1	2	2	2
Fitness					2
Totaal leisure	103	103	100	102	121

Bron: Locatus

6.3 Beleving

In de Bewonersenquête wordt bij elke meting gevraagd wat Roosendalers vinden van de eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen in hun stad. Hierbij gaat het dus niet specifiek over de binnenstad, maar het gros van dat soort voorzieningen is wel daar gelokaliseerd. De Roosendalers geven in 2009 gemiddeld een 7,4 voor de eetgelegenheden in hun stad, een 7,2 voor de uitgaansgelegenheden en een 7,2 voor de culturele voorzieningen. De waardering voor de eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen ligt in 2009 iets hoger dan in de voorgaande jaren (zie figuur 6.1).

Figuur 6.1 Oordeel inwoners over eetgelegenheden, uitgaansgelegenheden en culturele voorzieningen in Roosendaal

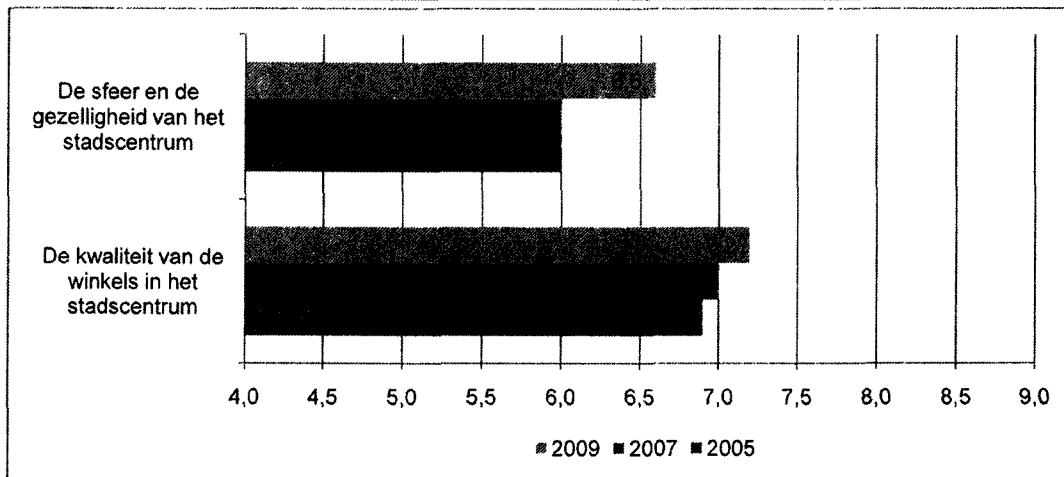


Bron: Bewonersenquête

In de Bewonersenquête is gevraagd om een rapportcijfer te geven voor de kwaliteit van de winkels in het stadscentrum en de sfeer en gezelligheid van het stadscentrum. De kwaliteit van de winkels wordt in 2009 door inwoners gemiddeld met een 7,2 gewaardeerd. Deze waardering ligt iets hoger dan in 2005 en 2007: inwoners waardeerden de kwaliteit van de winkels toen met respectievelijk een 6,9 en een 7,0.

De sfeer en gezelligheid van de binnenstad worden in 2009 hoger gewaardeerd dan in 2005 en 2007. In de voorgaande jaren gaven inwoners hieraan gemiddeld een 6,0. In 2009 is de waardering van de sfeer en gezelligheid toegenomen tot een 6,6.

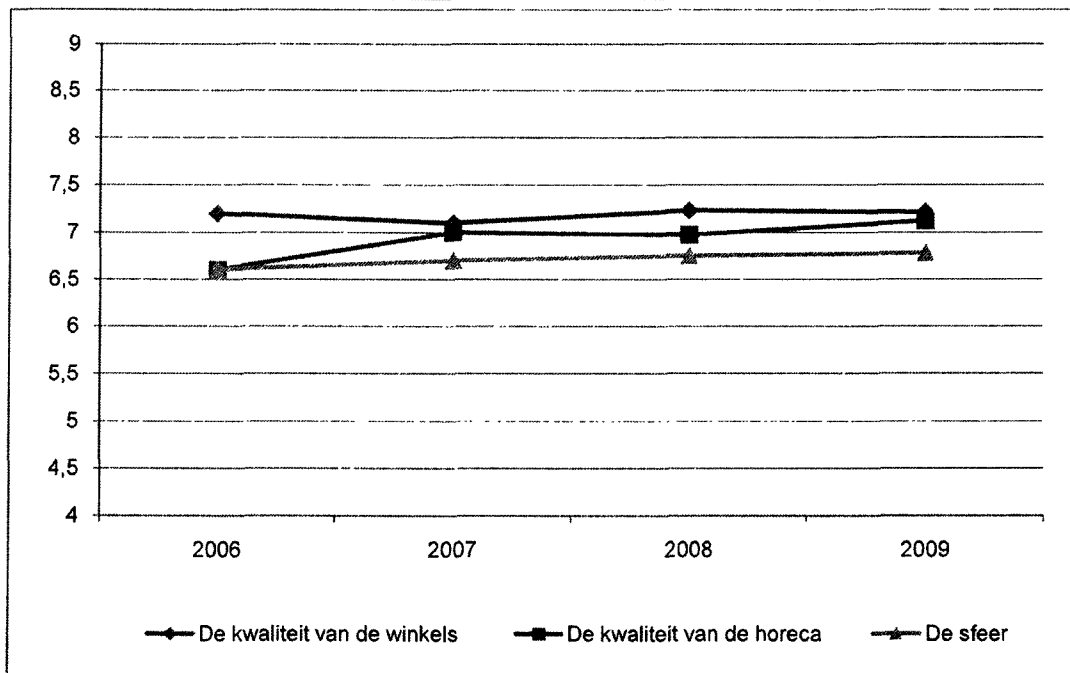
Figuur 6.2 Oordeel inwoners over kwaliteit winkels en gezelligheid stadscentrum



Bron: Bewonersenquête

In de Passantenquête is aan bezoekers gevraagd naar hun waardering van de kwaliteit van de winkels, de kwaliteit van de horeca en de sfeer in de binnenstad. Sinds 2006 waarden bezoekers van de binnenstad⁹ de kwaliteit van de winkels rond een 7,2. De waardering van de kwaliteit van de horeca in de binnenstad is na een stijging in 2007 gestabiliseerd rond een 7. De sfeer in de binnenstad wordt in 2009 net als in 2008 door bezoekers met een 6,8 gewaardeerd.

Figuur 6.3 Oordeel bezoekers over sfeer, kwaliteit winkels en horeca binnenstad

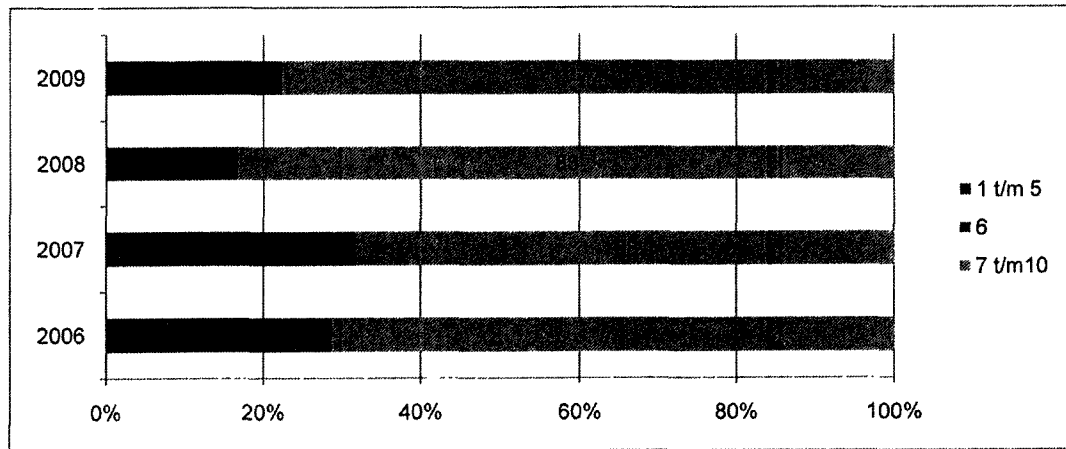


Bron: Passantenenquête

⁹ Met de term 'bezoekers aan de binnenstad' wordt bedoeld op het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenquête.

In de periode 2006-2009 waarden bezoekers de binnenstad met een 7,0. Enige uitzondering hierop wordt gevormd door 2007: toen waardeerden bezoekers de binnenstad met een 6,7. Het aandeel bezoekers dat een onvoldoende geeft aan de binnenstad was in 2008 het laagst (3 procent). In de periode 2006-2009 schommelt het aandeel bezoekers dat een 7 of hoger geeft aan de binnenstad: van 68 procent in 2007 tot 83 procent in 2008.

Figuur 6.4 Algemeen oordeel bezoekers binnenstad (percentage)



Bron: Passantenquête

7. Kunst, cultureel en creatief klimaat

7.1 Cultuur, sport en recreatie in de binnenstad

De binnenstad van Roosendaal telt in 2009 18 vestingen op het gebied van cultuur, sport en recreatie. In de periode 2002-2009 varieert dit aantal van 15 tot en met 18. Het grootste aantal vestigingen is terug te vinden in de groep 'Sport/recreatie/cultureel onderwijs', voorheen 'Overig amusement en kunst'. Dit zijn bijvoorbeeld dansscholen, vestigingen voor kunstzinnige vorming (met uitzondering van dans).

In 2009 is er, net als in 2005, een opleving met 18 vestigingen in cultuur, sport en recreatie. Op het gebied van onderwijs zijn twee vestigingen bijgekomen en er is sprake van een stijging van elk een vestiging podiumkunsten en vermaak en schrijven.

Tabel 7.1 Aantal vestigingen in cultuur, sport en recreatie in de binnenstad¹⁰

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Productie van (video)films	1	1	2	0	0	0		
Vertoning van films	1	1	1	1	1	1	1	1
Radio en televisie	1	1	1	1	1	1		
Film en televisie							1	1
Beoefening van kunst	2	1	0	1	0	0		
Podiumkunst en vermaak							2	3
Schrijven en overige scheppende kunst							1	2
Theaters e.d.; dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening	1	1	2	2	1	1	1	1
Overig amusement en kunst n.e.g.	4	4	4	6	6	7		
Sport/recreatie/cultureel onderwijs							4	6
Culturele uitleencentra en openbare archieven	1	1	1	1	1	1	1	1
Kunstgalerieën en -expositieruimten, musea en monumentenzorg	1	1	1	1	1	1	1	1
Exploitatie van sportaccommodaties	2	2	2	2	2	2	2	2
Overige recreatie n.e.g.	2	2	2	3	2	2	1	0
Totaal	16	15	16	18	15	16	15	18

Bron: VR-plus

De cultuur, sport en recreatie telt in 2009 158 werkzame personen in de binnenstad (zie tabel 7.2). Dit aantal schommelt in de periode 2002-2009. In 2008 is het aantal werkzame personen fors gedaald met 40. Deze daling is verzwakt voortgezet in 2009. De werkgelegenheid is het hoogst binnen de volgende drie groepen:

1. Overig amusement en kunst n.e.g.
2. Culturele uitleencentra en openbare archieven
3. Theaters e.d., dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening

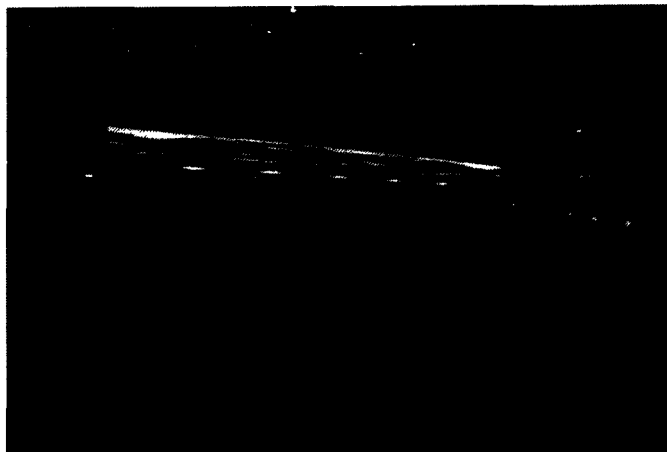
In de laatste groep is het aantal werkzame personen in absolute aantallen fors gedaald. Hiertegenover staat een flinke toename van het aantal werkzame personen bij de groep onderwijs.

¹⁰ De indelingen in de sector cultuur, sport en recreatie zijn gewijzigd per 2008

Tabel 7.2 Aantal werkzame personen in cultuur, sport en recreatie in de binnenstad¹¹

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Productie van (video)films	1	1	2	0	0	0		
Vertoning van films	10	11	13	11	10	10	10	13
Radio en televisie	5	2	3	2	2	2		
Film en televisie							2	2
Beoefening van kunst	3	1	0	1	0	0		
Podiumkunst en vermaak							2	4
Schrijven en overige scheppende kunst							1	2
Theaters e.d.; dienstverlening t.b.v. kunstbeoefening	41	43	44	44	43	44	44	28
Overig amusement en kunst n.e.g.	59	57	70	69	75	68		
Sport/recreatie/cultureel onderwijs							41	50
Culturele uitleencentra en openbare archieven	61	57	54	53	55	52	48	44
Kunstgalerieën en -expositieruimten, musea en monumentenzorg	5	5	5	4	9	9	9	8
Exploitatie van sportaccommodaties	4	4	6	7	6	4	4	7
Overige recreatie n.e.g.	20	19	18	17	10	10	1	0
Totaal	209	200	215	208	210	202	162	158

Bron: VR-plus



7.2 Culturele instellingen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de meest in het oog springende culturele instellingen. Het volgende overzicht is dan ook zeker niet allesomvattend.

De binnenstad van Roosendaal kent in 2009 een aantal professionele voorzieningen in de culturele sector, zoals schouwburg De Kring, Bioscoop City, Museum Tongerlohuys en Parrotia Podium. Op theatergebied is er ook het Openluchttheater Vrouwenhof en St. Jan Cultuur.

In 2009 is Museum Tongerlohuys door 9.452 personen bezocht, in 2008 was dit aantal 7.452. Het lagere bezoekersaantal in 2008 komt door de tijdelijke sluiting in verband met herinrichtingactiviteiten.

Museum Tongerlohuys werkt samen met regionale en lokale culturele instellingen, andere musea, kunstenaars en het onderwijs. De volgende activiteiten zijn in 2009 door het museum aangeboden: lezingen, stadswandelingen, rondleidingen, activiteiten voor kinderen, lesbrieven, excursies en evenementen.

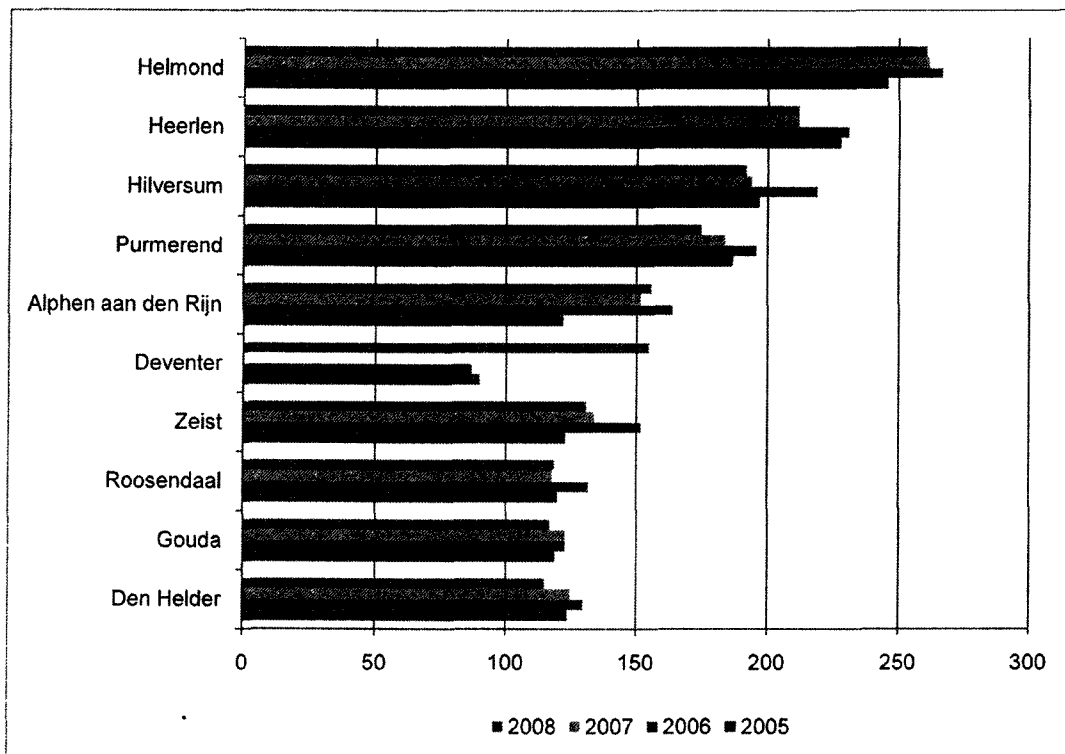
¹¹ De indelingen in de sector cultuur, sport en recreatie zijn gewijzigd per 2008

De Kring heeft in 2009 183 professionele voorstellingen verzorgd die gezamenlijk 64.623 bezoekers trokken. Het Openluchttheater Vrouwenhof heeft in 2009 vijf voorstellingen verzorgd die 1.469 bezoekers hebben aangetrokken.

In de St. Jan worden op jaarbasis 40 tot 50 commerciële evenementen georganiseerd, zoals bedrijfsfeesten, congressen en bruiloften. Daarnaast zijn er in 2009 ongeveer 40 maatschappelijke en culturele evenementen geweest. Het aantal bezoekers van de St. Jan was in 2009 ruim 10.000. Vanaf juli 2009 worden er geen maatschappelijke en culturele evenementen meer georganiseerd in de St. Jan. De stichting St. Jan cultuur is gestopt met het invullen van de programmering.

Onderstaande grafiek toont het aantal bioscoopbezoeken in tien gemeente van 2005 tot en met 2008. De gemeente Roosendaal kent ten opzichte van de negen benchmarkgemeenten weinig bioscoopbezoeken. In 2008 ligt het aantal bioscoopbezoeken in de gemeente Roosendaal op 119.000. Dit is vrijwel gelijk aan 2007 maar lager dan in 2006 en 2005.

Grafiek 7.1 Aantal bioscoopbezoeken (x 1.000)



Bron: NVB via VSO

Onderzoeksverantwoording

De Binnenstadsmonitor is opgebouwd uit verschillende bronnen, zoals de jaarlijkse Passantenenquête en de Locatus Retailverkenner. In deze onderzoeksverantwoording wordt per bron ingegaan op de achtergrond.

Bewonersenquête

Sinds 2001 voert de gemeente Roosendaal tweejaarlijks een schriftelijke enquête uit onder een grote steekproef van alle inwoners van 16 jaar en ouder. In 2009 hebben 3.633 inwoners aan de Bewonersenquête deelgenomen. Vaste onderdelen van deze vragenlijst zijn: leefbaarheid en veiligheid, tevredenheid met voorzieningen (buurt en gemeente) en oordeel over de gemeente (bestuur, informatievoorziening, onderhoud grijs/groen en het stadscentrum).

GBA

De GBA is de Gemeentelijke Basisadministratie voor persoonsgegevens. De persoonsgegevens van elk lid van de Nederlandse bevolking staan in de GBA, die sinds 1 oktober 1994 bestaat. Binnen het GBA-stelsel worden alle gegevens volledig geautomatiseerd opgeslagen en uitgewisseld. Voordat de GBA bestond, werden ieders persoonsgegevens bijgehouden op persoonskaarten. De gemeente verzamelt, registreert en onderhoudt de persoonsgegevens van de Nederlandse bevolking. In statistische publicaties en onderzoeksrapporten wordt altijd uitgegaan van de stand op 1 januari van het GBA.

KMS

De gemeente Roosendaal registreert alle klachten die binnenkomen in het klachtenmanagementsysteem. Op basis van dit systeem kunnen klachten worden gecategoriseerd naar bijvoorbeeld wijk of buurt en naar de aard van de melding (bijvoorbeeld meldingen die betrekking hebben op verhardingen of op het openbaar groen). Het KMS wordt sinds 2000 binnen de gemeente Roosendaal gebruikt. In de publicatie hebben de cijfers betrekking op jaren.

Locatus

Locatus is een database met daarin alle verkooppunten binnen de gemeente Roosendaal. Deze database bevat per verkooppunt de NAW-gegevens, branchering, winkelgebiedtypering, winkelvloeroppervlak en leegstand. Locatus registreert verkooppunten in de brede zin des woords, waarbij gedacht kan worden aan de volgende groepen: dagelijks, mode en luxe, vrije tijd, detailhandel, transport en brandstof, leisure, diensten en leegstand. Locatus hanteert de kwaliteitsnorm dat verkooppunten in de Roosendaalse binnenstad elk jaar worden gecontroleerd. De database van Locatus wordt op continue basis geüpdatet, waardoor de verschijningsdatum van de data variabel is.

Locatus voert voor de gemeente Roosendaal ook passantentellingen uit in de binnenstad. Gedurende vier metingen met minimaal 24 telposities op één teldag (gemiddelde zaterdag) worden de karakteristieken van de binnenstad in beeld gebracht. De binnenstad wordt door Locatus jaarlijks geteld. Door gebruik te maken van kassatransactiecijfers (per uur, per filiaal, over een periode van 52 weken) van landelijke retailketens worden de weekgegevens bepaald.

Monumenten

De gemeente Roosendaal beschikt over een verzameling van omschrijvingen van gemeentelijke monumenten. Deze lijst wordt continu actueel gehouden door de gemeente Roosendaal

Parkeerbeheer

Parkeer Beheer Roosendaal BV is eigenaar en exploitant van alle parkeergarages en parkeerterreinen in de binnenstad van de gemeente Roosendaal. Deze organisatie beschikt over een groot aantal gegevens die inzicht geven in het gebruik van de verschillende parkeergarages en -terreinen.

Passantenenquête

Sinds oktober 2006 wordt jaarlijks een enquête uitgevoerd door studenten van de NHTV onder ongeveer 315 passanten in de binnenstad. Deze enquête bestaat uit een vaste set met vragen welke te vinden is in de bijlagen. De passanten worden tussen 9.00 en 16.00 geënuquêteerd op maandag, donderdag en zaterdag op verschillende plaatsen in de binnenstad (Oude Markt, Nieuwe Markt, Roselaarplein, Raadhuisstraat). De Passantenenquête kende in 2009 een ietwat gewijzigde opzet en aanpak. De doelgroep van de passantenenquête bestaat uit het winkelend publiek in de binnenstad. Het uitgaanspubliek valt buiten de reikwijdte van de passantenenquête.

Politie Midden- en West-Brabant

De Politie Midden- en West-Brabant registreert alle aangiften en meldingen in het bedrijfsprocessensysteem. Na afloop van een jaar worden de cijfers onttrokken uit het bedrijfsprocessensysteem en (via Oostveen Beleidsonderzoek en Advies) beschikbaar gesteld aan de gemeente Roosendaal. De gepubliceerde cijfers hebben telkens betrekking op jaren.

VR-plus

VR-plus is een database met vestiginggegevens die in opdracht van SES West-Brabant door de gemeente Breda wordt onderhouden en beheerd. In het vestigingenregister worden de resultaten van de werkgelegenheidsenquête vastgelegd. Op basis van deze enquête wordt naast een goed beeld van de werkgelegenheid ook een actueel vestigingenregister verkregen. De database van het vestigingenregister wordt twee keer per jaar ververs, waarbij in oktober de resultaten van de werkgelegenheidsenquête worden toegevoegd.

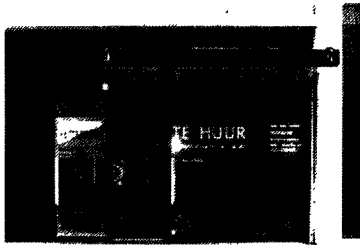
De gemeente Breda enquêteert jaarlijks onder bedrijven en instellingen in West-Brabant naar de omvang en aard van de werkgelegenheid. De enquête begint in oktober met het steekproefsgewijs (telefonisch) benaderen van vestigingen in de grootteklasse van 1 tot en met 9 werkzame personen. Vanaf 1 april wordt onder bedrijven en instellingen met 10 of meer werkzame personen (schriftelijk) geënuquêteerd. Na een (telefonische) rappelronde, wordt eind september een respons van ongeveer 95% van de bedrijven en instellingen gerealiseerd. Bedrijven waarvan de werkgelegenheid (zonder nadere toelichting) ten opzichte van het voorgaande jaar met minstens 10 procent en 10 personen is gewijzigd, worden nagebeld. Bedrijven en instellingen die al geruime tijd onbereikbaar zijn en die ook niet meer voorkomen in digitale telefoongidsen, worden uit het register verwijderd.

WOZ-bestand

Als uitvoerder van de WOZ (Wet waardering onroerende zaken) bepaalt de gemeente de waarde van alle onroerende zaken binnen de eigen gemeentegrenzen. Deze vaststellingen monden uit in het WOZ-bestand. In dit bestand is voor de gemeente Roosendaal per woning onder andere bouwwijze en de eigendomsvorm geregistreerd. Het WOZ-bestand wordt continue door de gemeente onderhouden, maar de gegevens hebben telkens betrekking op 1 januari.



Roosendaal op zevende positie in leegstand top 10



Er staat nogal wat ruimte te huur op de kantoren- en winkelmarkt in Roosendaal.

Gerelateerde berichten:

- Politieke macht terug naar burger
- Schijvenaars richt landelijke politieke partij op
- Schijvenaars kreest voor af bodrama gemeentesecretaris
- Schijvenaars raagt op stierm Bergenaar van der Hallen
- Huur fietsenstalling Roselaar ongeteegd

Tags:

ern, winkelen, leegstand, Ton schijvenaars, woonruimte

18/08/2011 - Tijd: 17:11

Auteur: [Redactie](#)

ROOSENDAAL – Roosendaal is op de zevende plaats genoteerd in de winkelstraten leegstand top 10 van NRC. Er staat 16,2 % van de winkelpanden leeg in Roosendaal schrijft het landelijke avondblad. Roosendaal laat alleen plaatsen als Schiedam en enkele Limburgse steden boven zich noteren in deze trieste hitparade. Nieuwe Democraat Ton Schijvenaars heeft vandaag meteen aan de noodklok getrokken bij het college van B&W om opheldering te vragen. Hij geeft onder meer aan dat het niet alleen met de vierkante meters winkelloppervlak dramatisch gesteld is in Roosendaal en het zuiden van Nederland in het algemeen, maar dat er ook steeds meer vierkante meters kantoorruimte leeg blijven staan