



Wereldhave Management Nederland B.V.

gemeente Roosendaal

29 DEC 2011

Gemeente Roosendaal
Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Stadserf 1
4701 NK Roosendaal

Uw ref. :

Onze ref.: WMN-1083/KTL/VRT

Datum: 29 december 2011

Onderwerp: Aanvulling zienswijzen op omgevingsvergunning uitbreiding Rosada Factory Outlet

Geachte college,

Hierbij vult Wereldhave Nederland B.V. (hierna: 'Wereldhave') gevestigd te 's-Gravenhage haar zienswijzen die zij indiende op 16 december 2011 tegen de omgevingsvergunning voor Rosada Factory Outlet (hierna: Rosada) fase 2 aan. Hieronder wordt uiteengezet waarom Wereldhave bezwaar heeft tegen het verlenen van de omgevingsvergunning aan Rosada.

Relevante stukken ter inzage

Wereldhave wijst, ter aanvulling van hetgeen zij reeds gesteld heeft ten aanzien van de bekendmaking van het Besluit, op het volgende.

Het ontwerpbesluit lag niet ter inzage, terwijl dit wel volgens de bekendmaking het geval was. Wereldhave kon dit echter niet inzien toen zij het besluit en de stukken kwam bekijken. De ontwerp-omgevingsvergunning is pas na herhaalde aanvragen aan Wereldhave toegestuurd. Dit is in strijd met artikel 3:11 Awb en moet leiden tot een hernieuwde terinzagelegging.

Evenmin lagen alle voor de beoordeling van het ontwerp-besluit relevante stukken ter inzage. Op grond van artikel 3:11 Awb is dit wel verplicht. Het is niet uitgesloten dat belanghebbenden hierdoor zijn benadeeld.

Het gaat hier om stukken zoals het welstandsadvies van 13 oktober 2011 (waardoor helemaal niet duidelijk is dat voldaan wordt aan de eisen van welstand) en de onderliggende rapporten waarnaar wordt verwezen in de Ruimtelijke onderbouwing, zoals de Economische impactanalyse (zie p. 6 Ruimtelijke onderbouwing). In de Ruimtelijke onderbouwing wordt overigens op p. 4 weer doorverwezen naar de toelichting op het voorontwerp-bestemmingsplan De Stok 2 en 2a Gemeente Roosendaal (dat een deel van de ruimtelijke onderbouwing zou vormen) en naar diverse onderzoeken die in dat kader zouden zijn uitgevoerd. Niet al deze rapporten (bijvoorbeeld ten aanzien van luchtkwaliteit en de verantwoording van het groepsrisico) zijn met de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Nassaulaan 23, 2514 JT Den Haag | Telefoon +31(0)70 3469325 Fax +31(0)70 3656267
Postbus 85660, 2508 CJ Den Haag
www.wereldhave.com | Inschrijvingsnr. K.v.K. 27087277, Den Haag
Alle aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat artikel 3:11 Awb een actieve openbaarmakingsplicht in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 Awb inhoudt. Dit artikel elst dat stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp uit eigen beweging door het bestuursorgaan ter inzage worden gelegd. Aan deze verplichting op grond van 3:11 Awb kan niet afdoen dat belanghebbenden na een daartoe strekkend verzoek alsnog in de gelegenheid zijn of zouden worden gesteld het stuk in te zien. Een dergelijke uitleg zou er toe leiden dat de uit artikel 3:11 van de Awb voortvloeiende verplichting wordt beperkt tot een passieve plicht tot openbaarmaking.

Gelet op het voorgaande dient het ontwerpbesluit met de voor de beoordeling relevante stukken opnieuw ter inzage te worden gelegd.

Goede ruimtelijke ordening/leegstand

Wereldhave heeft in haar zienswijze van 16 december 2011 reeds aangegeven dat de uitbreiding van Rosada ten koste gaat van het aanbod aan winkels en de leefbaarheid in de binnenstad. Consumentenbescherming is een algemeen belang dat uw college zou moeten behartigen. Met het verlenen van de omgevingsvergunning gaat uw college hieraan voorbij. Er zal worden gebouwd voor leegstand. Wereldhave wijst hier op **bijlage 5**, een artikel uit BNDeStem van 23 augustus 2011, waaruit duidelijk naar voren komt dat leegstand in de binnenstad van Roosendaal een groot probleem is. Er is niet aangetoond dat de behoefte aan de detailhandelsruimte bij Rosada bestaat.

Gebrek aan behoefte doet af aan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de ruimtelijke plannen. Ook als geen sprake is duurzame ontwrichting is 'bouwen voor leegstand' in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt namelijk in dat niet gebouwd mag worden voor leegstand. In dit kader is de toetsing van behoefte van groot belang.

Uit het feit dat de omgevingsvergunning wordt verleend, blijkt dat uw college geen zorgvuldige belangenafweging maakt. Integendeel. Uit stukken die op internet zijn gepubliceerd, (zie **bijlage 6 en 7**) blijkt dat de drijfveer om de vergunning te verlenen de contractuele afspraken zijn die in het verleden (2004) met de ontwikkelaar zijn gemaakt. De wereld ziet er anno 2011 (bijna 2012) echter heel anders uit dan 8 jaar geleden. Het kan niet zo zijn dat uw college een vergunning verleent terwijl het gehele plan achterhaald is, maar de gemeente zich gebonden acht aan oude afspraken. Dit getuigt niet van een juiste belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening.

Uw college lijkt als argument te hanteren om de binnenstad te beschermen dat de exploitanten van Rosada dienen te handelen volgens de unieke outlet-formule (zie p. 5 Ruimtelijke onderbouwing) en dat het van belang is om zuiver te blijven in de branchering. Wereldhave vraagt zich af of dit werkt. Tegenwoordig is branchering, gelet op de Dienstenrichtlijn, alleen in uitzonderingssituaties mogelijk, zodat het risico bestaat dat in Rosada branche-vervaging optreedt en zich niet alleen outlet-winkels vestigen. Als overigens dit argument van uw college al op zou gaan, dan zouden er op zijn minst goede voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden. Die ontbreken nu geheel.



Wereldhave acht, gelet op het bovenstaande, het verlenen van de vergunning in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwning kan het besluit niet dragen. De gevraagde vergunning moet dan ook worden gewelgerd.

De bezwaren van Wereldhave tegen het verlenen van de omgevingsvergunning zien voorts onder meer op bodem, luchtkwaliteit en parkeren, geluidhinder, externe veiligheid en ecologie en het maken van nieuwe Inritten. Hieronder volgen nog enkele korte opmerkingen.

Verklaring van geen bedenkingen

In het ontwerp-besluit is op p. 7 aangegeven dat een ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad op 21 april 2011 is ontvangen. Dit illustreert dat geen pas op de plaats gemaakt wordt om een juiste belangenafweging te verrichten. De ontwerpverklaring wordt immers al afgegeven nog voordat de aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend. De aanvraag dateert namelijk van 2 mei 2011.

Bodemonderzoek

Wereldhave merkt op dat de bodemrapporten die genoemd worden op p. 22 van het rapport Milieuaspecten allemaal erg verouderd zijn. Het laatste onderzoek is uit 2004. Dit wordt door de gemeente onderschreven in de conclusie op deze pagina. Het staat derhalve geenszins vast dat de bodemkwaliteit op dit moment zodanig is dat de plannen doorgang kunnen vinden. Er dient eerst opnieuw onderzoek gedaan te worden.

Geluid

In het Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok Fase 2 en 2 a Gemeente Roosendaal wordt op p. 4 verwezen naar een onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaai. Dit is een rapportage uit 2004 en dit rapport is dus zeer verouderd. Het is overigens de vraag waarop de prognoses (bijvoorbeeld in bijlage I) in het akoestisch onderzoek zijn gebaseerd. Een en ander is niet inzichtelijk en het is dus niet na te gaan of deze prognoses reëel zijn.

Externe veiligheid

Wereldhave is van mening dat externe veiligheid en met name de aanwezigheid van buisleidingen (vooral de Zebraleiding) aan het verlenen van de vergunning in de weg staat. Er zijn op onderdelen nog niet eens definitieve berekeningen bekend (zie o.a. rapport Milieuaspecten Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2a (uitbreiding Rosada) Roosendaal)

Ecologie

De onderzoeken die in het kader van het op te stellen bestemmingsplan zijn verricht, zijn inmiddels al weer verouderd. Het zou best kunnen zijn, gezien de ligging van het gebied (er is nu ook de bestemming Bos/Natuurgebied toegekend en er is sprake van een ecologische verbindingzone), dat zich in het afgelopen jaar meer soorten dieren, waaronder vissen, hebben gevestigd die bescherming behoeven. Er worden meer Inritten gerealiseerd (ook over de nieuwe waterpartij) en



daarmee zal de Intensiteit van het verkeer toenemen. Het is niet duidelijk wat dit allemaal betekent voor de soorten die in het gebied leven.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend en dat de motivering daarvoor ondeugdelijk is. Wij verzoeken uw college dan ook op grond van het bovenstaande en hetgeen in de zienswijze van 16 december jl. is Ingebracht de gevraagde vergunning te weigeren.

Hoogachtend,
Wereldhave Nederland B.V.

mr. H.M. Kasteel
Legal counsel

Bijlagen: 5,6 en 7

Bijlage 5

Veel meer leegstand in Roosendaal: 86 winkels

Auteur: door Ton Meeuwis ton.meeuwis@bndestem.nl | dinsdag 23 augustus 2011 | 08:56 | Laatste bijgewerkt op: dinsdag 23 augustus 2011 | 08:58

ROSENDAAL - De binnenstad van Roosendaal telt veel meer lege winkelpanden en horecagelegenheden dan tot nu toe werd aangenomen.

Dat meldt het Actiecomité Stads Kantoor NEE, dat een eigen inventarisatie heeft gemaakt. De club telt 86 lege winkelpanden en veertien lege horecapanden.

Onlangs heeft een gemeentevoorlichter gemeld dat de leegstand 8 procent zou zijn, op een bestand van ongeveer driehonderd winkels. Dat komt neer op 24. En BN DeStem meldde 43 leegstaande winkelpanden, winkelier Vergouwen nog niet meegerekend.

Actiecomité Stads Kantoor Nee! heeft zich beperkt tot het kerngebied van Roosendaal. Leegstand in de Rembrandtgalerij, de Brugstaat, in de dorpen, op het Mill Hillplein en in de Kalsdonksestraat moeten er allemaal nog bijgeteld worden. En ook lege kantoorgebouwen zijn niet in het bestand opgenomen.

Actiecomité Stads Kantoor Nee! vindt niet dat die leegstand de schuld is van de gemeente.

En het comité vindt ook niet dat de gemeente het maar alleen moet zien op te lossen. "Een pasklare oplossing is ook niet voorhanden."

"Maar", zo zegt het Actiecomité Stads Kantoor Nee!, "wij vinden wel dat het probleem herkend en erkend moet worden, en dat het probleem niet onderschat mag worden. Want leegstand leidt tot verloedering. En wie zijn ogen open heeft, die ziet het gebeuren."

Bijlage 6



Openbare besluitenlijst d.d. 25 oktober 2010

Rosada ontwikkeling tweede fase

In 2005 is de bouw van Rosada gestart. Eerder, in 2004 is met de toenmalige eigenaar / ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin ook afspraken zijn vastgelegd over realisering van de tweede fase. De huidige eigenaar wil samen met het nieuwe management overgaan tot realisering van de tweede fase en heeft een voorstel ingediend om binnen de geldende afspraken, het stedenbouwkundige concept aan te passen om een commercieel aantrekkelijker product voor de consument te kunnen bieden. Het college heeft de principiebereidheid uit gesproken hieraan mee te willen werken. De eigenaar wil in 2011 starten met het realiseren van de daadwerkelijke uitbreiding, maar om dat mogelijk te maken dient eerst een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Straatnaamgeving Hopmeerweg, Kuilweg, Ouwerveldenweg en Ottermeerweg

Binnen de gemeente Roosendaal komt de straatnaam Hopmeerweg tweemaal voor. Dit is waarschijnlijk het gevolg van ruilverkaveling in het verleden. Dat de straatnaam tweemaal voorkomt, werkt verwarrend en kan bij het zoeken van een adres (eventueel met behulp van navigatieapparatuur) tot problemen leiden. Daarom wordt het korte stuk met de straatnaam Hopmeerweg gewijzigd in Ottermeerweg. De straatnamen Kuilweg en Ouwerveldenweg bestaan al langer maar zijn nog nooit volgens de officiële regels vastgesteld. Deze straatnamen worden alsnog vastgesteld.

Aanwijzen dagen collectieve dagenregeling geluid horeca-inrichtingen 2011

In de Algemene plaatselijke verordening zijn bijzonderere voorschriften opgenomen met betrekking tot geluidsnormen tijdens collectieve evenementen en festiviteiten. Tijdens deze dagen gelden niet de reguliere geluidsnormen van het Activiteitenbesluit, maar de hogere geluidsnormen van de Algemene plaatselijke verordening. Het college van burgemeester en wethouders heeft voor het jaar 2011 de collectieve evenementen en festiviteiten aangewezen. Het betreft de volgende festiviteiten en evenementen: Voor de gehele gemeente: Nieuwjaarsnacht (19.00 uur 31 december 2011 tot 04.00 uur 1 januari 2012), Carnaval (4, 5, 6 en 7 maart 2011, 8 maart 2011 tot 24.00 uur) en Koninginnennacht (van 19.00 uur 29 april tot 23.00 uur 30 april 2011). Voor het centrum: Beachvolleybal (1, 2 en 3 juli 2011), Najaarskermis (2 t/m 8 september 2011) en Tappage (in mei en november 2011, exacte data nog niet bekend). Voor de kade en het Kadeplein: Draal van de Kaai (1 augustus 2011), Kaai Jazz (18 juni 2011) en Najaarskermis (2 t/m 8 september 2011). Voor de dorpen: Muziekfeesten Wouw (24, 25, en 26 juni 2011), Kermis Wouw (10 t/m 13 september 2011), Kermis Nispen (7 t/m 9 oktober 2011), Kermis Heerle (9 t/m 11 juli 2011), Kermis Wouwse Plantage (7 t/m 9 augustus 2011) en Carnaval Wouwse Plantage (25 t/m 27 februari 2011).

Vaststelling koopzondagen 2011

De gemeenteraad stelt elk jaar, mede op advies van de Roosendaalse Ondernemers Federatie (ROF), de koopzondagen en de extra koopavonden vast. Omdat de belangen van de diverse branches onderling verschillen, heeft de ROF in overleg met de betrokken ondernemers onderscheid gemaakt in zes categorieën, te weten: Roosendaal (exclusief Rosada), maubel-, keuken- en doe-het-zelf-bedrijven en autobedrijven, tuincentra, Wouw, Nispen en Heerle. Het college stelt de raad nu voor om, conform het advies van de ROF, voor 2011 de koopzondagen en de extra koopavonden voor de zes genoemde categorieën vast te stellen. Na vaststelling door de raad zullen deze worden bekendgemaakt in Stadsberf 1 en op de gemeentelijke website. De ondernemersverenigingen zullen daarnaast per brief worden geïnformeerd. Ook zal het winkelend publiek via de digitale borden van Parkeerbeheer worden geïnformeerd. Het college heeft verder besloten om het regime betaald parkeren van toepassing te laten zijn op de koopzondagen en op de extra koopavonden.

1e Begrotingswijziging 2011 van de RMD

De Gemeenschappelijke Regeling Regionale Milieudienst West-Brabant (RMD) biedt de 1e wijziging op de begroting 2011 aan. De omzet vanuit de gemeente wordt iets lager geraamd. Op de kosten wordt bezuinigd. Het college stelt de gemeenteraad voor geen bemerkingen te maken.

Bijlage 7

Ton Linssen hekelt plannen Rosada

Auteur: door Marc Molenaers | maandag 25 oktober 2010 | 09:20 | Laatst bijgewerkt op: maandag 25 oktober 2010 | 16:27

[VIDEO-UPDATE] BERGEN OP ZOOM - Bergen op Zoom dreigt bezwaar te maken tegen de uitbreiding van outletcentrum Rosada in Roosendaal.

Dat zegt wethouder Ton Linssen. Hij is door Roosendaal, zegt hij, op geen enkele manier geïnformeerd over de jongste uitbreidingsplannen voor Rosada. En dat stuit hem zeer tegen de borst. "Ik moest uit de krant lezen van de plannen. Dat kan niet. Ik ben notabene voor de negentien samenwerkende gemeenten in West-Brabant portefeuillehouder voor de detailhandel. En ik wist niks."

Linssen zegt de plannen in Roosendaal met argusogen te volgen. "Nu al loopt Rosada niet en het argument is dat het tot een verdubbeling moet komen om het wel te laten werken."

Hij denkt dat uitbreiding van het outletcentrum alleen maar leidt tot leegstand. Leegstand die ingevuld gaat worden met gewone kledingzaken. "En dat gaat ten koste van ons winkelcentrum en dat van andere steden, die al worstelen met leegstand", stelt hij. "Ik krijg van Roosendaal te horen: we hebben toch in het verleden goede afspraken gemaakt? Maar de tijden zijn veranderd. Daarom heb ik alle relevante stukken opgevraagd. In het uiterste geval ga ik gewoon dwarsliggen." Wethouder Hans Verbraak laat via een woordvoerder weten dat er inmiddels overleg is geweest met Linssen over de kwestie. "We hebben uitgelegd dat de uitbreiding voortvloeit uit eerder vastgelegde contractuele afspraken. En wij verwachten ulteraard dat de uitbreiding goed is voor de hele regio." Overigens is er volgens de woordvoerder wel degelijk informatie naar de burens, maar is dat ambtelijk niet doorgegeven aan Linssen.

