



cc Griffie

**SPOED !!!! VERGADERING HEDEN OM 19.30 UUR !!!!**

Aan de Gemeenteraad en  
aan het College van B&W en  
aan (het secretariaat van) de commissie Ruimtelijke Ordening  
van de gemeente Roosendaal  
p/a Afdeling Ontwikkeling, Team Regelgeving  
Postbus 5000  
4700 AA Roosendaal

**Per fax: 0165-579338**

Voorburg, 12 april 2012  
Mijn ref.: **M916 fbp03 K/MK**  
Uw ref.: zaaknummer 2011WB0332 / 612015  
E-mail: [i.kohne@streefkerk.nl](mailto:i.kohne@streefkerk.nl)

Geachte leden van de Raad, Geacht College, Geachte commissie,

betr.: Metterwoon – Passage Expl. Mij c.s. / gemeente Roosendaal

In deze zaak treedt mijn kantoorgenoot mr. R.M. Köhne op als advocaat-gemachtigde van

- Metterwoon Vastgoed B.V.,
  - Passage Exploitatie Maatschappij B.V.,
  - Haghestede B.V., en
  - B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage",
- alle gevestigd aan de Badhuisweg 108 te 's-Gravenhage, welke vennootschappen hierna zowel afzonderlijk als twee of meer gezamenlijk worden aangeduid als: **cliënten**.

Mijn kantoorgenoot is thans onderweg naar uw commissievergadering, doch is in de file beland en er dient rekening gehouden te worden met de kwade kans dat hij niet voor 19.30 uur ter plaatse zal zijn. In dat verband zend ik u hierbij namens mijn kantoorgenoot mr. R.M. Köhne de op schrift gestelde toelichting, met het verzoek deze aan de verslaglegging van de hoorzitting te

Streefkerk Advocaten  
Postbus 716  
2270 AS Voorburg  
The Netherlands

Zwartelaan 30  
2271 BR Voorburg

T +31 (0)70 387 14 16  
F +31 (0)70 386 02 58

[www.streefkerk.nl](http://www.streefkerk.nl)

mr. G.J. de Lange  
mr. R.M. Köhne  
mr. J. Streefkerk  
jhr. mr. F.C. van Spengler  
mr. R. Gruben  
mw. mr. M.E. Franke  
mw. mr. A.A.M. Zeeman  
mr. I.R. Köhne  
mw. mr. T. Havekes

Streefkerk Advocaten  
is aangesloten bij:



[www.insuralex.com](http://www.insuralex.com)

België  
Brazilië  
Bulgarije  
Duitsland  
Engeland  
Frankrijk  
Griekenland  
Ierland  
Italië  
Luxemburg  
Nederland  
Noorwegen  
Oostenrijk  
Portugal  
Spanje  
Turkije  
Zweden



Bladnr.: 2

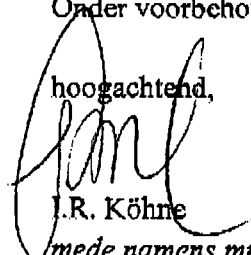
Bij brief d.d.: 12 april 2012

Aan: Aan de Gemeenteraad en aan het College van B&W en aan de commissie  
Ruimtelijke Ordening van Roosendaal

hechten, zowel in het geval mijn kantoorgenoot tijdig ter vergadering verschijnt als in het geval hij dat niet zal redden en om die reden niet in de gelegenheid zal zijn de zienswijze tevens mondeling nader toe te lichten. Hoe dan ook verzoek ik u dringend deze brief met bijlagen aan uw dossier toe te voegen en bij uw besluitvorming te betrekken.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking en begrip in dezen.

Onder voorbehoud van alle rechten en wesen zijdens cliënten,

hoogachtend,  
  
I.R. Köhne

*mede namens mr. R.M. Köhne*

**Hoorcommissie ruimtelijke ordening  
hoorzitting d.d. 12 april 2012 te 19:30 uur  
zaaknummer: 612015**

---

**AANTEKENINGEN HOORZITTING**

van mr. R.M. Köhne

namens

**Metterwoon Vastgoed B.V.,  
Passage Exploitatie Maatschappij B.V.,  
Haghestede B.V.,  
B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage",**

alle gevestigd te 's-Gravenhage, mede kantoorhoudende te Roosendaal

---

Geachte commissieleden,

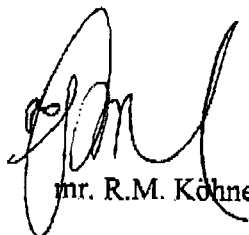
1. Cliënten zijn als eigenaar/beheerder van ruim 50 winkelpanden (inclusief horeca) in Roosendaal direct belanghebbende bij een gezond economisch winkelklimaat in en rond Roosendaal.
2. Cliënten verzetten zich met de meest mogelijke klem tegen het ontwerpbesluit om een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een uitbreiding van Rosada Factory Outlet te Roosendaal.
3. Cliënten volharden bij de door mij namens cliënten bij brief d.d. 16 maart 2012 alsmede bij de door Metterwoon in haar brief van 16 december 2011 ingediende zienswijzen, ook indien onderdelen daarvan vanavond door mij niet nader worden genoemd of toegelicht.
4. Het midden- en kleinbedrijf in de binnenstad van Roosendaal maakt moeilijke tijden door. Zowel landelijk als in Roosendaal neemt de leegstand in winkelstraten (zogenaamde aanloopstraten) steeds meer toe. Die leegstand neemt structurele vormen aan.

Voor Roosendaal komt daar nog bij, dat Roosendaal overbewinkeld is. Er is in Roosendaal al geruime tijd sprake van structurele leegstand. Er is geen vooruitzicht op een herstel van de markt voor winkelvastgoed. Leegstand leidt tot verpaupering en tot meer leegstand.

5. Kennelijk voelt de gemeente zich juridisch of moreel verplicht tot nakoming van afspraken die in het verleden tussen de gemeente en de oorspronkelijke ontwikkelaar zijn gemaakt. De gemeente mag daarbij echter niet haar bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid uit het oog verliezen, en dat lijkt hier wel te gebeuren.
6. Daargelaten dat wij niet weten wat die afspraken precies inhouden, dateren die uit het verre verleden, uit een tijd waarin wij economisch in een andere wereld leefden. De bomen groeiden tot in de hemel, de economie bloeide en de sky was the limit.
7. Die tijd ligt (waarschijnlijk voor goed) achter ons.
8. De afspraken van weleer, wat die dan ook mogen inhouden, moeten wel worden beoordeeld naar de situatie van vandaag. Een situatie waarin geen enkele behoefte is aan uitbreiding van het aantal winkelmeters in Roosendaal, eerder aan vermindering.
9. Of de civielrechtelijke afspraken de gemeente de ruimte bieden om met de situatie van vandaag rekening mee te houden, onttrekt zich aan onze beoordeling (wij menen echter van wel), maar bestuursrechtelijk kan en mag de gemeente voor de werkelijkheid van dit moment de ogen niet sluiten.
10. Naar de toestand van dit moment zijn er andere belangen die moeten worden afgewogen tegen de beoogde uitbreiding, dan de belangen ten tijde van de afspraken met de oorspronkelijke projectontwikkelaar. En daarvoor lijkt de gemeente de ogen te sluiten, door kennelijk de belangen van de huidige eigenaar van Rosada c.q. de destijds gemaakte afspraken te laten prevaleren. Dat is onaanvaardbaar.
11. Dat klemmt temeer wanneer in aanmerking wordt genomen dat er in fase 1 van het FOC Rosada al structurele leegstand is én er nota bene meerdere winkels zitten die niet voldoen aan de definitie van factory outlet.

12. Voorts wijkt het totaal aantal m<sup>2</sup> af van het bestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) (zowel in eerste als tweede fase). Er mocht in fase 1 maximaal 12.500 m<sup>2</sup> komen, en er is op dit moment 13.894 m<sup>2</sup> (zie bijlage). In fase 2 zou volgens de oorspronkelijke afspraak en de ruimtelijke onderbouwing het FOC Rosada met maximaal 5.000 m<sup>2</sup> mogen worden uitgebreid, maar er komt 7.909 m<sup>2</sup> bij (zie bijlage).
13. Hier komt nog bij dat er in het hele Factory Outlet Center (fase 1 en 2) maar één (winkel)unit mag komen met een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup>. Er zijn/komen nu twee winkels die zelfs groter zijn dan 800 m<sup>2</sup> (één in fase 1 en één in fase 2 horeca). Ook als horeca niet onder verkoopvloeroppervlakte zou vallen, is meer dan 800 m<sup>2</sup> horeca geen ondersteunende faciliteit meer, maar een grote keiharde concurrent voor de andere horeca in Roosendaal.
14. Tenslotte wil ik nogmaals benadrukken dat een Factory Outlet een vorm van oneerlijke concurrentie is. Perifere locaties, zoals in casu Rosada, zijn gemakkelijk bereikbaar per auto, bieden gratis of goedkoop parkeren, de vierkante meters zijn aanzienlijk goedkoper etc.. Daar komt bij dat de activiteiten in Rosada FOC niet beperkt blijven tot Factory Outlet Stores in de zuivere betekenis van het begrip, te weten fabriekswinkels voor de uitverkoop door A-merken van hun eigen overjarige modellen/collecties. Meerdere winkels, ook in Rosada Factory Outlet Center, zijn vrije, ongebonden bedrijven die geen onderdeel uitmaken van de concerns van de A-merken die er worden verkocht, verkopen meerdere merken etc.. En vele wél merkgebonden winkels bieden al lang niet meer alleen oudere modellen aan, maar ook de nieuwste collecties. Het Rosada FOC is gewoon een winkelcentrum met meerdere zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven.
15. Cliënten verwijten de gemeente dat zij dat - al dan niet oogluikend - toelaat. De gemeente had daartegen al lang handhavend moeten optreden. Aldus wordt de middenstand in het centrum directe en oneerlijke concurrentie aangedaan. De winkels in het centrum op veel duurdere en met de auto lastiger te bereiken locaties, worden rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd, en dat terwijl de economische omstandigheden al zo moeilijk zijn. Op deze manier helpt de gemeente mee aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, werkt de gemeente zelf een on-

- omkeerbare toename van de leegstand van het winkelbestand in de hand en zal de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor een onmiddellijke verpaupering van de binnenstad. Cliënten zullen daardoor zeer aanzienlijke schade lijden.
16. Of de gemeente mogelijk schadeplichtig wordt als zij de afspraken met de projectontwikkelaar niet nakomt, mag geen rol spelen bij het onderhavige besluit. Als de uitbreiding wél doorgaat, lijden de traditionele middenstanders/verhuurders (waaronder cliënten) aanzienlijke schade, waarvoor die de gemeente aansprakelijk zullen stellen. Bovendien mag een civielrechtelijke afspraak nimmer de vrijheid van bestuursrechtelijke besluitvorming aantasten of beïnvloeden.
  17. In het licht van de huidige stand van zaken kan en mag de gemeente niet meewerken aan een uitbreiding van Rosada Factory Outlet. Dat het FOC Rosada complementair zou zijn aan de normale middenstand, is een absolute drogreden. De consument kan de euro maar één keer uitgeven. Met fikse kortingen op de oorspronkelijke prijzen van de merkkleding lokken de outlet stores de klanten naar de outlet centers en die klanten geven hun euro's daar uit, en dus niet meer bij de middenstand in de binnenstad. De veronderstelling in de Detailhandelsnota 2007 dat combinatiebezoeken aan de Rosada en de binnenstad de binnenstad zouden versterken, is een illusie gebleken.
  18. De uitbreiding van Rosada is in strijd met de vigerende bestemming, het beleid van de gemeente, de structuurvisie(s)/structuurplan(nen), streekplannen, overige (hogere) planologische plannen en visies, met een goede ruimtelijke ordening en met de belangen van de gevestigde middenstand/winkeleigenaren in de stad.
  19. Cliënten concluderen dat de gemeente geen medewerking kan en mag verlenen aan de uitbreiding van Rosada FOC en de gevraagde omgevingsvergunning c.q. die zal weigeren.



mr. R.M. Köhne



unit nr.	opp in m2	tussen 250-500 m2	tussen 500-700	max./groter dan 800
A1a/b	910			X
A2	250	X		
A3	171			
A4	147			
A5	143			
A6	158			
A7	358	X		
A8	380	X		
A9	136			
B1	146			
B2/B3	268	X		
C1	649		X	
D1/D2	260	X		
D3	136			
E1	120			
E2	168			
E3/E4	348	X		
E5	321	X		
E6	182			
E7	129			
E8	147			
E9	168			
E10	168			
E11	377	X		
E12	576		X	
F1	175			
F2	175			
F3	175			
F4	105			
F5	138			
F6	88			
F7	92			
F8	80			
F9	147			
F10	168			
F11	168			
F12	168			
F13	168			
G1	240			
G2	77			
G3	77			
G4	154			
G5	158			
G6	105			
G7	168			
G8	161			
G9	80			
G10/G11	310	X		
G12	354	X		
H1	256	X		
H2	72			
H3	72			
H4	154			
H5	161			
H6	105			
H7	168			
H8	161			
H9	70			
H10	70			
H11	232			
J1	175			
J2	175			
J3	175			

J4	175			
J5	144			
J6	88			
J7	92			
J8	88			
J9	103			
J10	98			
J11	171			
J12	171			
J13	171			
	subtotaal 1e fase	13894		
1	212			
2	204			
3	204			
4	205			
5	158			
6/7	315	X		
8	164			
9	161			
10	155			
11	155			
12	156			
13	156			
14	180			
15/16	357	X		
17	180			
18	180			
19	180			
20/22	577		X	
23	180			
24	180			
25/26	357	X		
27	180			
28	180			
29	156			
30	155			
31	155			
32	155			
33	161			
34/35	380	X		
35	189			
36	187			
37	189			
38	189			
39	197			
horeca	820			X
	subtotaal 2e fase	7909		
Totaal	21803		200 gemiddeld	
<b>normen bestemmingsplan</b>				
1E FASE	12500	250 GEMIDDELD (akk)		
	niet akk. 1e fase 13894			
2E FASE	5000			
	niet akk. 2e fase 7909			
Totaal	17500			
	niet akk. totaal 21803			
	akk. max.3 1e fase 2	akk. max 15 1e fase 11	niet akk. fase 1 en 2	
	akk. max.5 2e fase 1	akk. max.15 2e fase 4	max. 1 winkel 800 m2	
			zijn er 2 groter	