



**Streefkerk**  
ADVOCATEN



cc Griffie

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)

**SPOED !!!!**

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 fbp04 K/MK**  
Uw ref.: zaaknummer 2011WB0332 / 612015  
E-mail: [kohne@streefkerk.nl](mailto:kohne@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

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

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

Hedenavond vond de hoorzitting bij de commissie Ruimtelijke Ordening plaats. Gaarne bevestig ik de afspraak met de Voorzitter en de Secretaris dat de stukken die nog zullen worden ingediend door CBRE c.q. door of namens de eigenaar van Rosada/de aanvrager, aan mij zullen worden toegezonden en dat mijn cliënten de gelegenheid zullen krijgen daar inhoudelijk op te reageren.

Voorts maak ik van de gelegenheid gebruik op te merken dat tot mijn verbazing na de toelichtingen op de zienswijzen van Wereldhave en van mijn cliënten, de gelegenheid is geboden aan CBRE om namens de eigenaar van Rosada, niet alleen de aanvraag nader toe te lichten maar ook te reageren op de argumenten en standpunten van Wereldhave en van mijn cliënten. Niet alleen was dat niet vooraf aangekondigd, bovendien hebben Wereldhave en mijn cliënten geen gelegenheid meer gehad om te reageren op de stand-

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

op de standpunten en argumenten van de aanvrager. Daarom neem ik de vrijheid hierbij te reageren op enkele opmerkingen van de heer Bekker namens CBRE/de eigenaar van Rosada/de aanvrager.

Cliënten betogen dat de uitbreiding van Rosada zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal. De heer Bekker heeft dat bestreden. Hij merkte op dat als er al winkels in het centrum weggeconcentreerd mochten worden, de winkels in Rosada zullen voorzien in de behoefte en dat aanbod een adequate vervanging is, zodat er geen sprake zou zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal. Dat is onjuist. Ten eerste zal het vertrek van kledingwinkels, woonaccessoireswinkels etc. uit de aanloopstraten, uit de winkelcentra en uit de binnenstad ook tot gevolg hebben dat bijvoorbeeld dagverswinkels etc. het hoofd niet meer boven water kunnen houden en daarvoor kan en mag Rosada geen vervangend aanbod bieden. In de tweede plaats kan en mag Rosada geen gelijkwaardig aanbod bieden als de kledingwinkels in het centrum die over de kop zullen gaan, tenminste als Rosada zich houdt aan het beperkte assortiment van - kort gezegd - overjarige collecties c.q. aan de voorschriften van het bestemmingsplan, de voorgenomen c.q. de ruimtelijke onderbouwing. Voor moderne - actuele - en onbeschadigde collecties kan en mag Rosada geen vervangend aanbod bieden.

De heer Bekker weersprak niet dat er geen synergie is tussen Rosada en de binnenstad, noch dat er 21 van de 73 winkels in Rosada leeg staan en voegde daaraan toe dat dat juridisch ook niet nodig is. Hij miskent dat de bestuursrechter misschien marginaal toetst aan de hand van de vraag of er sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, maar dat neemt niet weg dat de gemeente de aanvraag integraal zal moeten beoordelen en alle betrokken belangen in haar besluitvorming zal moeten betrekken. Daaronder hoort ook het argument waarvoor de gemeente destijds is gewicht, dat Rosada een versterking voor de binnenstad zou opleveren, hetgeen niet het geval is gebleken.

De heer Bekker betoogde dat door de uitbreiding met 5.000 m<sup>2</sup> er uiteindelijk minder leegstand zou worden bereikt, een bewering die op geen enkele wijze is onderbouwd of zelfs maar aannemelijk is gemaakt.

Ik merk op dat de heer Bekker niet heeft weersproken dat er van de 52 op dit moment wel verhuurder winkelunits in Rosada minimaal 5 winkels niet voldoen aan de criteria van factory outlet store zoals in de ruimtelijke onderbouwing gedefinieerd.

Namens de eigenaar/aanvrager werd nog betoogd dat mutatieleegstand van 10% normaal zou zijn. Dat is onjuist. Normaal is mutatieleegstand van 2 a 3%. Hoe dan ook is er nu 30%

Bladnr.: 3

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

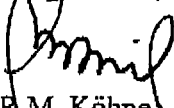
leegstand in Rosada. Dat er kandidaten wachten tot de uitbreiding gereed is, is op geen enkele wijze onderbouwd en wordt door cliënten met klem betwist. Als Rosada in de huidige omvang niet zou kunnen renderen, dan begrijpen cliënten waarom er dan niet van meet af aan is gekozen voor realisatie van de beide fasen in één keer.

Tenslotte is vanavond gebleken dat er tot op heden geen actuele economische effectenanalyse, noch een recent distributieplanologisch onderzoek is. Het bevreemdt cliënten dat B&W voornemens zijn mee te werken aan de uitbreiding zonder deugdelijke - actuele - economische en distributieplanologische onderbouwing. Dat de economische effectenanalyse pas over circa 2 weken gereed zal zijn betekent dat de gang van zaken op zijn kop is gezet. Dat rapport had vooraf beschikbaar moeten zijn, zodat ook de belanghebbenden dat in hun zienswijzen hadden kunnen meenemen. Nu hebben B&W het besluit al min of meer genomen en moeten belanghebbenden B&W maar zien te overtuigen daarop terug te komen. Dat is in strijd met de waarborgen waarmee de onderhavige procedure omkleed behoort te zijn.

Ik verzoek u nadrukkelijk het bovenstaande bij uw advies/besluitvorming te betrekken.

Onder voorbehoud van alle rechten en wettens zijdens cliënten,

In gachtend,



R.M. Köhne