

Ontwerpbesluit omgevingsvergunningverlening Rosada Factory Outlet Center fase 2

Zienswijzennota

1. Algemeen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitbreiden van Rosada Outlet Center (fase 2), hierna te noemen: het ontwerpbesluit, heeft met ingang van 7 november 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Na gebleken procedurele gebreken bij de voorbereiding van die terinzagelegging heeft het ontwerpbesluit nogmaals, met ingang van 6 februari 2012, opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan zijn ook degenen, die reeds zienswijzen naar voren hadden gebracht bij brief van 26 januari 2012 op de hoogte gesteld. In deze brief is aangegeven dat zij desgewenst nogmaals zienswijzen naar voren kunnen brengen dan wel hun eerdere zienswijzen kunnen aanvullen. Tevens is in voornoemde brief medegedeeld dat de gedurende de eerste terinzagelegging ingediende zienswijzen worden meegenomen bij de verdere afwikkeling van deze vergunningprocedure.

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit zijn gedurende beide termijnen tezamen drie (schriftelijke) zienswijzen ingediend door:

1. Wereldhave Management Nederland B.V., mr. H.M. Kasteel, eigenaresse van winkelcentrum De Roselaar te Roosendaal, Nassaulaan 23, Den Haag;
2. Metterwoon Vastgoed B.V., dhr. M.S.P.D. Kooijman en
3. Streefkerk Advocaten, mr. R.M. Köhne, namens 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.

Gezien het feit dat reclamanten nrs. 2. en 3. hebben besloten in het kader van het verdere vervolg van de procedure samen te gaan, worden zij als één reclamant aangemerkt en hetgeen zij hebben ingebracht wordt ook gezamenlijk in de onderstaande zienswijzennota behandeld.

2. Termijnstelling

De zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en worden dan ook alle in beschouwing genomen.

3. Hoorzitting

Reclamanten en de aanvrager zijn in de gelegenheid gesteld om hun standpunten tijdens de hoorzitting op 12 april 2012 nader mondeling toe te lichten ten overstaan van de Hoorcommissie ruimtelijke ordening. Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt. Hetgeen tijdens de hoorzitting c.q. naar aanleiding hiervan daarna nog is ingebracht is meegenomen bij deze zienswijzenbehandeling.

4. Behandeling zienswijzen

De zienswijzen worden gelet op de inhoud afzonderlijk behandeld. Per reclamant zijn de zienswijzen per onderdeel genummerd en volgens dezelfde nummering van een reactie voorzien.

Opgemerkt wordt nog dat voor zover hierna niet uitdrukkelijk wordt ingegaan op wat in de zienswijzen is vermeld, de inhoud van de zienswijzen wel integraal is betrokken bij de beoordeling in het kader van de besluitvorming inzake de onderhavige omgevingsvergunning.

4.1. Reclamant 1, Wereldhave Nederland B.V.

Zienswijze

Reclamant brengt in zijn zienswijze de volgende punten naar voren.

Brief van 16 december 2011.

1 Publicatiegebreken

De publicatie van het ontwerp-besluit bevat diverse gebreken. Het ontwerp-besluit zelf zat niet bij de stukken, die per 7 november 2011 ter inzage lagen. Pas na herhaalde verzoeken werd een kopie van het besluit verstrekt. De bekendmaking van de terinzagelegging voldeed niet aan de ter zake geldende wettelijke verplichtingen. De mogelijkheid van indienen van zienswijzen was niet vermeld, noch aan wie die mogelijkheid werd geboden, noch de termijn waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend. Ook was de bekendmaking niet geplaatst in de Staatscourant.

2. Complementariteit, combinatiebezoeken en synergie

In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerp-besluit is aangegeven dat de belangrijkste conclusie voor de realisering van fase 2 van Rosada uit de gemeentelijke Detailhandelsnota komt. Deze nota omvat, volgens reclamant, 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.

In 2011 blijkt van versterking van de binnenstad door o.a. combinatiebezoek met Rosada geen sprake. Van de bezoekers van de Roselaar legt 11% wel eens een combinatiebezoek af aan Rosada. Negen van de 10 bezoekers doen dat niet omdat men er geen behoefte aan heeft.

Van de bezoekers van Rosada legt 14% wel eens een combinatiebezoek af aan de Roselaar; 86% doet dat niet omdat men er geen behoefte aan heeft; 22% omdat men de afstand te groot vindt.

Slechts heel kleine percentages van de bezoekers van de Roselaar respectievelijk Rosada leggen combinatiebezoeken af. Er is zo goed als geen sprake van synergie tussen de twee winkelgebieden; ze lijken derhalve niet complementair aan elkaar.

Bovenstaande percentages leiden, uitgedrukt in werkelijke bezoekersaantallen, tot het volgende. Ongeveer 550.000 bezoekers van de Roselaar brengen een combinatiebezoek aan Rosada en zo'n 140.000 bezoekers van Rosada brengen een combinatiebezoek aan de Roselaar.

Volgens reclamant vloeien er, in plaats van synergie, juist consumenten (bezoekers) af van de Roselaar naar Rosada.

Feit is ook, dat de pendelbus, die in de beginfase van Rosada werd ingezet voor het vervoer van bezoekers van Rosada naar de binnenstad, niet succesvol genoeg was om in stand te houden. Op grond van het voorgaande is de conclusie, dat er tussen de binnenstad en Rosada geen sprake is complementariteit, combinatiebezoeken en synergie. Eerder lijkt sprake van afvloeiing van de bestedingen in de binnenstad naar Rosada. Van versterking van de binnenstad is zeker geen sprake. Dit effect zal nog groter worden als Rosada wordt uitgebreid met fase 2.

3. Aantrekkingskracht binnenstad

Reclamant is van mening dat de bovenregionale aantrekkingskracht ook kan worden bereikt door het verbeteren van en investeren in de binnenstad. De gemeente zou zich eerder daarvoor moeten inzetten dan voor de uitbreiding van Rosada.

4. Leegstand

De vrees bestaat dat de huidige leegstand van winkels in de binnenstad en daardoor de verloering van de binnenstad nog verergert bij een uitbreiding van Rosada. In de omgevingsvergunningaanvraag is niet onderbouwd dat de uitbreiding van Rosada niet ook daar tot meer leegstand gaat leiden.

5. Duurzame ontwricting

Vraag is of er geen sprake zal zijn van duurzame ontwricting 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.

6. Strijd met Detailhandelsnota

Blijkens de Detailhandelsnota (deel 2, blz. 11) mag er naast de binnenstad, behoudens op de woonboulevard, geen non-food meer worden gevestigd. De ruimtelijke onderbouwing van de uitbreiding van Rosada is daarmee in strijd, althans houdt daarmee geen rekening.

7. Ontbrekende stukken

Reclamant beschikt nog niet over de volledige bouwaanvraag alsmede de bijlage(n) waaraan in hoofdstuk 4 (Onderzoeken) van het (concept)voortontwerp bestemmingsplan De Stok 2 en 2A (onderdeel van de Ruimtelijke Onderbouwing) wordt gerefereerd. Derhalve kan niet worden beoordeeld of een en ander goed ruimtelijk is onderbouwd. Met betrekking tot de bijlagen bij het voortontwerp gaat het 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 een samenwerkingsovereenkomst en in hoofdstuk 6 aan een privaatrechtelijke (realisatie-)overeenkomst die (nog) niet beschikbaar zijn, zodat de inhoud daarvan in relatie tot het voortontwerp 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 is.

Reclamant geeft verder aan de zienswijze nog van nadere gronden te zullen voorzien. Voor het overige wordt nog verzocht reeds op basis van het voorgaande het besluit te heroverwegen, de omgevingsvergunning te weigeren en de voor deze procedure gemaakte kosten te vergoeden.

Brief van 29 december 2011.

Reclamant vult de op 16 december 2011 ingediende zienswijze als volgt aan.

8. Ontbrekende stukken

Het ontwerpbesluit lag niet ter inzage, terwijl dit wel volgens de bekendmaking het geval was. De ontwerp-omgevingsvergunning is pas na herhaalde aanvragen 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 van de 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.

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 eist 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.

9. Goede ruimtelijke ordening/leegstand

In de zienswijze van 16 december 2011 is 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 de gemeente mede zou moeten behartigen. Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt hieraan voorbij gegaan. Er zal worden gebouwd voor leegstand. Verwezen wordt naar 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 detailhandelsruimte bij Rosada bestaat.

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

Uit het feit dat de omgevingsvergunning wordt verleend, blijkt dat geen zorgvuldige belangenafweging wordt gemaakt. 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 vergunning wordt verleend, terwijl het gehele plan achterhaald is, maar de gemeente zich gebonden acht aan oude afspraken. Dat getuigt niet van een juiste belangenafweging en een goede ruimtelijke ordening.

De gemeente lijkt ter bescherming van de binnenstad het argument te hanteren, dat de exploitanten van Rosada dienen te handelen volgens de unieke outlet-formule (zie p. 5 Ruimtelijke onderbouwing) en dat het voorts van belang is om zuiver te blijven in de branchering. Het is nog maar de vraag of dit werkt. Tegenwoordig is branchering, gelet op de Dienstenrichtlijn, alleen in uitzonderingssituaties mogelijk, zodat het risico bestaat dat toch branchevervaging optreedt en zich in Rosada niet alleen outlet-winkels vestigen. Als overigens dit argument van de gemeente al op zou gaan, dan zouden er op zijn minst goede voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden. Die ontbreken nu geheel. Het verlenen van de vergunning is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing kan het besluit niet dragen. De gevraagde vergunning moet dan ook worden geweigerd.

De bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning zien voorts onder meer op de aspecten bodem, luchtkwaliteit en parkeren, geluidhinder, externe veiligheid, ecologie en het maken van nieuwe inritten.

10. Verklaring van geen bedenkingen

In het ontwerp-besluit is op pagina 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.

11. Bodemonderzoek

De bodemrapporten, die genoemd worden op p. 22 van het rapport Milieuaspecten, zijn allemaal erg verouderd. 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.

12. Geluid

In het Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok Fase 2 en 2a wordt op pagina 4 verwezen naar een onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaai. 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.

13. Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid en met name de aanwezigheid van buisleidingen (vooral de Zebraleiding) staat aan het verlenen van de vergunning in de weg. 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).

14. Ecologie

De onderzoeken, die in het kader van het op te stellen bestemmingsplan zijn verricht, zijn inmiddels al weer verouderd. Het is mogelijk, gezien de ligging van het gebied (er is nu 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.

15. Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het duidelijk dat de omgevingsvergunning niet kan worden verleend en dat de motivering daarvoor ondeugdelijk is. Verzoek is dan ook op grond van het bovenstaande en hetgeen in de zienswijze van 16 december 2011 is ingebracht de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Brief van 13 april 2012.

Reclamant vult de op 16 december 2011 en 29 december 2011 ingediende zienswijze en de mondelinge toelichting tijdens de hoorzitting als volgt aan:

16. Een nadere toelichting inzake de Europese Dienstenrichtlijn:

In de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123/EC) staat het vrij verkeer van vestiging centraal. Brancheringsregels kunnen in strijd zijn met artikel 14, lid 5, van de Dienstenrichtlijn, indien met deze regels economische doelen worden nagestreefd, bijvoorbeeld concurrentiebeperking. Blijkens de jurisprudentie (o.a. de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 februari 2012, nr. 201102293/1/R3) kunnen gemeenten ter bevordering van de ruimtelijke economische kwaliteit geen eisen stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel, die louter zijn gegrond op argumenten van concurrentiebeperking, aldus ook de Nota van Toelichting.

De gemeente stelt zich op het standpunt, dat een concurrerende werking van de uitbreiding van Rosada op Winkelcentrum de Roselaar in de hand kan worden gehouden door middel van brancheringsregels, hetgeen in strijd is met de Europese Dienstenrichtlijn nu deze enkel zijn ingegeven vanuit het oogpunt van concurrentiebeperking. Bovendien handelt de gemeente hiermee in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

17. Gedeeltelijk intrekken van de zienswijze neergelegd in de brief van 16 december 2012:

Bedoelde brief bevat bezwaren van procedurele en inhoudelijke aard, waaraan is tegemoet gekomen. De zienswijze kan daarom wat betreft het hoofdstuk: "Gebreken publicatie" in de brief van 16 december 2011 als ingetrokken worden beschouwd.

Brief van 25 april 2012.

Reclamant vult de op 13 april 2012 ingediende zienswijze als volgt aan:

18. De zienswijze in de brief van 29 december jl. zoals geformuleerd onder het hoofdstuk:

'Relevante stukken ter inzage', kunnen als ingetrokken worden beschouwd met uitzondering van het bezwaar tegen het niet publiceren van het welstandsadvies. Bij gebreke aan publicatie van dit advies, blijft het bezwaar tegen het niet publiceren daarvan gehandhaafd, aangezien daardoor niet duidelijk is dat wordt voldaan aan de eisen van welstand.

Reactie

In de onderstaande reactie naar aanleiding van de geleverde inbreng wordt de puntsgewijze indeling van de zienswijze gevolgd.

1. Publicatiegebreken

Gezien het gestelde onder punt 17. behoeft dit onderdeel geen behandeling meer.

2. Complementariteit, combinatiebezoeken en synergie

Complementariteit, combinatiebezoeken en synergie zijn zaken, die spelen zowel voor de Roseelaar aan de ene kant en voor Rosada aan de andere kant. Overigens stelt de gemeente zich op het standpunt dat synergie en complementariteit twee verschillende zaken zijn.

Voor Rosada geldt en daarmee dus ook voor de uitbreiding hiervan, dat de doelstelling niet puur sec gericht is op het creëren van synergie. Dat is een mogelijk positief afgeleid effect waar beide (Roselaar / binnenstad Roosendaal en Rosada) van kunnen profiteren. Zowel de Roselaar als Rosada hebben in belangrijke mate een eigen aantrekkelijkheid, aanbod en bezoekers / consumenten.

Bezoekers van de Roselaar zijn meestal bezoekers uit Roosendaal en de regio, welke een ander bezoekdoel hebben dan de bezoekers van Rosada. Daarna gaat een deel van die bezoekers van de Roselaar door naar Rosada, kennelijk omdat ze daar een ander aanbod aantreffen of denken aan te treffen dan in de Roselaar.

Bezoekers van Rosada doen daar de aankopen. Dat zijn niet alleen lokale (12%) en regionale (34%), maar veelal ook bovenregionale (63%) en deels ook internationale bezoekers (17%). De bezoeker van Rosada heeft een recreatief bezoekdoel en komt grotendeels van ver(der) weg. Een deel van die bezoekers bezoekt daarna de Roselaar / de binnenstad, kennelijk omdat ze daar een ander aanbod verwachten, daar andere aankopen willen gaan doen en/of gebruikmaken van de aanwezige overige voorzieningen. Het is denkbaar dat op jaarbasis zonder Rosada naar schatting ca.140.000 bezoekers niet naar Roosendaal en dus ook niet naar de Roselaar / de binnenstad zouden zijn gekomen.

Uit de Actualisering van de economische effectanalyse Rosada (Goudappel Coffeng, juni 2012) blijkt dat Rosada 400.000 extra bezoekers verwacht na uitbreiding. In die analyse wordt het combinatiebezoek van de uitbreiding met de binnenstad van Roosendaal, naar aanleiding van een vergelijking met de overige outlet centers in Nederland, geschat op een "voorzichtig" percentage van 8%. Dat betekent dat na uitbreiding van Rosada 32.000 bezoekers méér per jaar de binnenstad van Roosendaal zullen bezoeken. Uit literatuuronderzoek en ervaringen bij Bata-via Stad Fashion Outlet in Lelystad is gebleken dat deze bezoekers aan mode (kleding, schoenen en sport) circa € 20,- in het stadscentrum besteden. Met dat ervaringsgegeven zou de uitbreiding van Rosada een omzetimpuls van circa € 640.000,- kunnen opleveren. Ook voor de horeca in de binnenstad van Roosendaal kan dit een positieve impact hebben. Daaraan kan worden toegevoegd, dat in Rosada alleen 'outlet'-verkoop mag plaatsvinden, strikt binnen de daarvoor geformuleerde en vastgelegde voorwaarden. In de Roselaar / de binnenstad mogen daarentegen in principe alle detailhandelsformules worden uitgeoefend.

3. Aantrekkingskracht binnenstad

De gemeente kiest in deze geen partij. In deel 2 van de Detailhandelsnota staat op pagina 8 en 9 verwoord dat voor de toekomst veel actie en een ambitie wordt gevraagd om de winkelstructuur in Roosendaal weer terug te brengen op het oude niveau en wellicht nog verder.

De ambities moeten tot uitdrukking komen in parallele investeringsprojecten voor zowel de binnenstad, Rosada als voor de perifere locatie Oostpoort. Elk van deze locaties moet een bredere doelgroep gaan aanspreken, met accenten per locatie.

Bovendien heeft de gemeente zich de afgelopen tijd juist ingezet voor de binnenstad. Zo is het openbare gebied fors op de schop genomen en is de parkeergarage Nieuwe Markt gerealiseerd.

4. Leegstand

In de binnenstad vinden alle soorten detailhandel plaats, in Rosada alleen detailhandel die voldoet aan de strikte voorwaarden van de 'outlet-formule'. Een direct verband tussen de huidige leegstand van winkels in de binnenstad en het huidige functioneren van Rosada wordt niet aangetoond. De uitbreiding van Rosada is juist bedoeld om tot een betere bezetting te komen met meer exclusieve A-merken en andere 'sterke' merken.

5. Duurzame ontwrichting

De leegstand in de binnenstad en de mogelijk te verwachten verergering daarvan is een op zich staand gegeven. Er bestaat geen aantoonbaar verband tussen dat gegeven en het bestaan en de uitbreiding van Rosada. Van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is slechts sprake als door de totstandkoming van een nieuw project elders winkels op den duur door de toegenomen concurrentie sluiten en consumenten daardoor een onaanvaardbare afstand moeten afleggen om in hun primaire levensbehoeften te voorzien.

Door toedoen van Rosada, inclusief de uitbreiding fase 2, is geen sprake en zal ook geen sprake zijn van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad. Uit de actualisering van de economische effectanalyse Rosada (Goudappel Coffeng, juni 2012) blijkt dat de marktverdringing als % van de totale omzet van het mode-, sport- en luxe- aanbod door de uitbreiding van Rosada met 5.000 m² VVO wordt ingeschat op een gemiddelde van 1,6% voor de gehele gemeente Roosendaal en 0,7% voor de regio West Brabant.

Vooraf winkelgebieden met een groter vergelijkbaar aanbod kunnen een iets groter effect verwachten. Feitelijk geldt dit vooral voor de binnenstad van Roosendaal en deels voor de binnensteden in omliggende gemeenten (Bergen op Zoom, Etten-Leur, Breda). Het is derhalve realistisch te veronderstellen dat het verdringingseffect in Roosendaal enigszins boven de genoemde 1,6% komt te liggen. Dit betreft een beperkte verdringing en bovendien zijn er ook enige synergievoordelen. Het blijft wel van belang daarbij rekening te houden met het feit dat de Roosendaalse binnenstad ondergemiddeld presteert. De omzetten staan onder druk en de leegstand is relatief groot. De leegstand in de gemeente Roosendaal is echter een structureel probleem dat zich al langere tijd manifesteert. Daar staat tegenover dat door de uitbreiding van Rosada ook positieve effecten zijn te verwachten, omdat consumenten van buiten de regio een bezoek aan Rosada combineren met een bezoek aan de Roosendaalse binnenstad.

6. Strijd met de Detailhandelsnota

Er is zeker geen sprake van strijdigheid met de gemeentelijke Detailhandelsnota. In deze nota is de nog beschikbare marktruimte becijferd en die komt uit op ca. 3.700 m² voor dagelijkse goederen en ca. 23.000 tot 36.500 m² in de niet dagelijkse sfeer. De hieruit voortkomende ambities zijn op basis hiervan gericht op het bieden van een in kwalitatief en kwantitatief opzicht zo compleet en gevarieerd mogelijk aanbod. Verder is het de bedoeling om op een evenwichtige manier maximaal in te kunnen spelen op verschillende doelgroepen per winkelconcentratie. Ook is het streven gericht op een duurzame aanbodstructuur, bestaande uit ook op langere termijn levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. De voorziene uitbreiding van Rosada wordt geacht hierbinnen te passen.

Als het gaat om de winkelstructuur zijn de volgende drie zaken aan de orde: het versterken van de binnenstad, het verder herontwikkelen en moderniseren als PDV-locatie van de voorzieningen nabij de locatie Oostpoort en het zorgen voor ruimte voor Rosada om zich goed in de markt te zetten teneinde door te kunnen groeien als themacentrum met een (boven-)regionale verzorgingsfunctie.

Naast de binnenstad en de locatie Oostpoort is Rosada de derde locatie in Roosendaal, waar een substantieel deel van de beschikbare marktruimte kan worden ingezet. In de detailhandelsnota wordt dit in hoofdstuk 5 nog nader uitgewerkt (waarvoor hier verder korthedshalve wordt verwezen naar de pagina's 46 en 47 van bedoelde nota).

7. Ontbrekende stukken

Zie hierna onder 8.

8. Ontbrekende stukken

Het ontwerpbesluit met de voor de beoordeling relevante stukken is met ingang van 6 februari 2012 opnieuw ter inzage gelegd. Er is voor het project een positief welstandsadvies verkregen op 2 februari 2012.

9. Goede ruimtelijke ordening/leegstand

De uitbreiding van Rosada gaat niet ten koste van het aanbod aan winkels en de leefbaarheid in de binnenstad. Blijkens de Detailhandelsnota, deel 2, is het voor de lokale detailhandelsstructuur gewenst om Rosada de ruimte 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.

Bij de uitbreiding van Rosada gaat het niet om 'bouwen voor leegstand', maar om als vervolg op het voorgaande te bouwen voor de toekomst en voor een specifieke soort detailhandel.

Van belang is het gegeven dat het in de Roosendaalse binnenstad en Rosada om verschillende soorten detailhandel gaat.

De contractuele afspraken, die tussen de gemeente en de eigenaar/exploitanten van Rosada zijn en worden gemaakt, dienen juist om te waarborgen dat men zich aan de specifieke 'outlet-formule' zal houden.

Indertijd is de vestiging van Rosada (fase 1) toegestaan, nadat alle voors en tegens de revue zijn gepasseerd, waarbij de gehanteerde 'outlet-formule' overeind is gebleven.

In het (voorontwerp) bestemmingsplan, dat deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, is een specifieke omschrijving van de 'outlet'-detailhandel opgenomen. Die omschrijving, met de daarin opgenomen branchering, is ook eerder al bestuursrechtelijk in orde bevonden (AbRvS 13 augustus 2003, nr. 200205268/1).

Nu ter zake contractuele afspraken zijn gemaakt en deze ook gelden voor toekomstige exploitanten, en een en ander bovendien publiekrechtelijk wordt geregeld in het bestemmingsplan, is het risico van 'brancheervaging' en vestiging van andere dan outlet-winkels in Rosada uit te sluiten.

10. Verklaring van geen bedenkingen

In het kader van de voorbereiding van de formele aanvraag omgevingsvergunning, die op 2 mei 2011 is ingediend, is in goed overleg tussen gemeente en de eigenaar/exploitanten van Rosada nagegaan of de vereiste verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad zou kunnen worden verkregen. Dat heeft in de tijd gezien daarom eerder kunnen leiden tot de afgifte van een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen. Bij de besluitvorming ter zake heeft niettemin een belangenafweging plaatsgevonden.

11. Bodemonderzoek

Uit de bodemonderzoeken die voor het laatst in 2004 zijn verricht, is niet gebleken dat de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van Rosada -als geheel- op deze locatie. Sinds 2004 hebben zich ter plaatse geen ontwikkelingen voorgedaan en zijn geen activiteiten verricht, die aanleiding zouden kunnen zijn tot andere onderzoeksresultaten dan die welke voorkomen in de rapportages uit 2004.

Niettemin heeft voor alle zekerheid op 30 september 2011 een update van het bodemonderzoek plaatsgevonden. Daarin wordt bovenstaande conclusie onderschreven. Er is dan ook geen enkele reden om opnieuw bodemonderzoek te doen.

12. Geluid

Uit de bij het ontwerpbesluit behorende rapportage 'Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan De Stok fase 2 en 2A gemeente Roosendaal', opgesteld door de Regionale Milieudienst West-Brabant d.d. 7 februari 2011, blijkt dat het bestaande deel en de uitbreiding samen akoestisch inpasbaar zijn in de omgeving. Uit het onderzoek is gebleken dat de ter zake maatgevende richt- en grenswaarden niet worden overschreden.

13. Externe veiligheid

Ook op dit onderdeel is door de Regionale Milieudienst in het kader van de vervaardiging van het voorontwerpbestemmingsplan een milieurapportage vervaardigd. Daarnaast is door de Regionale Brandweer specifiek voor de gevraagde uitbreiding een advies geformuleerd. Conclusie is dat een verantwoording van het groepsrisico aan de orde is. Deze zal in samenhang met het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning worden vervaardigd.

14. Ecologie

De uitbreiding van Rosada vindt geheel plaats op het terrein waar het outletcentrum met bijbehorende ecologische, parkeer- en andere voorzieningen en waterpartijen, thans reeds is gevestigd. Daarbij worden geen ecologische waarden of voorzieningen aangetast. De eerder verrichte onderzoeken en de op basis daarvan reeds eerder genomen maatregelen behoeven geen actualisering of wijziging.

15. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt het standpunt van reclamant dat de motivering voor het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning ondeugdelijk zou zijn en daarom de omgevingsvergunning niet zou kunnen worden verleend, niet gedeeld.

16. Nadere toelichting inzake de Europese Dienstenrichtlijn

De branchering, zoals is voorzien in het ontwerpbesluit en overigens al geldt voor het bestaande Rosada (en ook zo is geregeld in het voorontwerp-bestemmingsplan) is juist opgenomen om oneerlijke concurrentie ten opzichte van de binnenstad en andere winkelcentra en daardoor eventuele duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau aldaar te voorkomen. Deze branchering is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn, maar betreft juist de uitvoering daarvan. Een mogelijke belemmering van het vrije verkeer van goederen en de vrijheid van vestiging ofwel 'oneerlijke concurrentie' wordt juist voorkomen door in Rosada alleen 'outlet-winkels' toe te staan. Winkels in alle soorten detailhandel of vallende onder andere specifieke formules zijn in de binnenstad en andere winkelcentra of op andere daartoe aangewezen plaatsen toegestaan, conform de regels die daarvoor op grond van een bestemmingsplan of anderszins gelden. Eerder al heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat - kort gezegd - de Dienstenrichtlijn niet in de weg staat aan regels betreffende vestiging en soort van detailhandel, die ruimtelijk/planologisch zijn gemotiveerd (uitspraak AbRvS d.d.10 augustus 2011). Ook de door reclamant genoemde uitspraak van 8 februari 2012 bevestigt dit nogmaals.

Opgemerkt wordt nog dat als het gaat om winkelvestiging in Rosada alle (potentiële) huurders worden voorgelegd aan de gemeente ter goedkeuring. Deze werkwijze is op initiatief van de eigenaar van Rosada en ontwikkelaar/verhuurder zelf geïntroduceerd bij de gemeente mede om elke schijn van ongewenste 'branchevreemde winkels' in Rosada te vermijden.

17. Gedeeltelijk intrekken van de zienswijzen neergelegd in de brief van 16 december 2012

Aangezien de zienswijze onder het hoofdstuk: "Gebreken publicatie" in de brief van 16 december 2011 als ingetrokken dient te worden beschouwd, kan dit gedeelte verder buiten beschouwing blijven.

18. De zienswijze in de brief van 29 december jl. zoals geformuleerd onder het hoofdstuk 'Relevante stukken ter inzage'

Naar aanleiding van het gegeven, dat de zienswijze in de brief van 29 december 2011, zoals geformuleerd onder het hoofdstuk: 'Relevante stukken ter inzage', als ingetrokken dient te worden beschouwd met uitzondering van het bezwaar tegen het niet publiceren van het welstandsadvies, kan nog het volgende worden opgemerkt.

In het welstandsadvies van 2 februari 2012 (Registratienr. 2011WB0332-01-01) is aangegeven dat de uitbreiding van Rosada Factory Outlet niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. Dit welstandsadvies wordt voor de verdere procedure bij het ontwerpbesluit gevoegd.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant kan niet worden tegemoet gekomen c.q. deze geeft geen aanleiding om niet over te gaan tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

4.2. Reclamant 2, Streefkerk Advocaten, namens Metterwoon Vastgoed B.V., Passage Exploitatie Maatschappij B.V., Haghestede B.V. en B.V. Bouw- en Exploitatie Maatschappij "Vondelstraat 's-Gravenhage"

Zienswijze

Reclamant brengt in de zienswijze de volgende punten naar voren.

Brief van 16 december 2011 (Metterwoon Vastgoed B.V.).

1. Metamorfose in Roosendaal

De laatste jaren heeft Roosendaal een metamorfose ondergaan, zowel in de binnenstad als daarbuiten met de vestiging van de Rosada Factory Outlet. Met name de bouw van onder andere een ondergrondse parkeergarage onder de Nieuwe Markt en de nieuwe bestrating in het gehele centrum zou moeten bijdragen aan een positieve stimulans voor het woon-, werk-, ondernemers- en leefklimaat in de binnenstad en een verbetering van de concurrentiepositie van Roosendaal.

2. Omzetzalingen binnenstad

Ondanks deze inspanningen heeft dit nog niet geresulteerd in een verhoging van de omzetten voor de winkeliers in de binnenstad. Sterker nog, omzetzalingen van 30% tot 50% ten opzichte van de jaren van voor de verbouwingswerkzaamheden zijn aan de orde van dag.

3. Leegstand en verpaupering binnenstad

Door de omzetzalingen zijn de ondernemers/winkeliers in toenemende mate genoodzaakt de bedrijfsvoering te stoppen. De gevolgen hiervan zijn duidelijk zichtbaar: toename van leegstaande winkelruimten en verpaupering van de binnenstad, waardoor de concurrentiepositie van de Roosendaalse binnenstad duidelijk verslechtert.

4. Herinrichting Nieuwe Markt

De thans heersende economische omstandigheden zijn natuurlijk van grote invloed op de omzetten van de winkeliers, maar er kunnen ook grote vraagtekens gezet worden bij het commerciële succes van de herinrichting van de Nieuwe Markt.

5. Parkeergarage Nieuwe Markt

De huidige loopstromen van het winkelend publiek, de consumenten, zijn dermate negatief veranderd of geheel weggefallen doordat vele parkeerplaatsen op het maaiveld zijn komen te vervallen. De nieuwe ondergrondse parkeergarage blijkt voor de gemiddelde consument doorde-weeks een te grote drempel, prijstechnisch, waardoor tevens de impulsaankopen uitblijven.

6. Paviljoen Nieuwe Markt

Verder is er een te groot/hoog object "het paviljoen" op de Nieuwe Markt geland, waardoor de Nieuwe Markt thans in tweeën is gesplitst. Winkeliers vallen nu letterlijk in de schaduw van het paviljoen, waardoor stoppen met de bedrijfsvoering of relokeren de enige opties zijn. Dat de winkeliers het "water" letterlijk aan de lippen hebben staan moge duidelijk zijn.

7. Wildgroei perifere detailhandel

Aangezien de binnenstad het "hart" van een stad is, is het in een ieders belang er voor te zorgen om dit hart kloppend en in goede conditie te houden. Initiatieven als de oprichting van "collectief Roosendaal" worden ook van harte ondersteund. Wat hiertoe niet bijdraagt is de wildgroei van steeds meer alternatieve perifere detailhandelsvestigingen aan de rand van de stad (Go-stores bij Oostpoort, uitbreiding restaurants bij A17 Borchwerf II en de Rosada Factory Outlet). Natuurlijk geeft dit de stad Roosendaal een regionale uitstraling, maar deze substituten voor de binnenstad moeten complementair aan de binnenstad zijn en dat is niet het geval.

8. Aanbod buiten de binnenstad

Steeds meer ondernemers/winkeliers in de binnenstad gaan zich buiten de binnenstad vestigen vanwege de goede bereikbaarheid, gratis parkeren en lagere huurprijzen etc. Hierdoor wordt het aanbod buiten de binnenstad steeds uitgebreider en veelzijdiger.

9. Ontbrekende synergie

Daarnaast ontbreekt de synergie van deze perifere detailhandelsvestigingen met de binnenstad, immers een combinatiebezoek door de consument wordt niet of nauwelijks gemaakt.

10. Uitbreiding van Rosada weigeren

Om er voor te zorgen dat het woon-, werk-, ondernemers- en leefklimaat van de binnenstad niet verder verslechtert, wordt de gemeente verzocht de beslissing omtrent de uitbreiding van Rosada Factory Outlet te heroverwegen en de omgevingsvergunning te weigeren.

11. Uitbreiding van Rosada, aantasting centrum Roosendaal

Een uitbreiding van Rosada Factory Outlet, zal onherstelbare schade toebrengen aan het toch al sterk aangetaste centrum van Roosendaal. Immers, een stad zonder kloppend hart is voor niemand een optie.

Brief van 16 maart 2012 (Streefkerk Advocaten, namens Metterwoon B.V. e.a.)

12. Structurele leegstand binnenstad

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.

13. Oneerlijke concurrentie

Een factory outlet center is een vorm van oneerlijke concurrentie. Perifere locaties, zoals 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 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. Verschillende winkels, ook in Rosada, zijn vrije, ongebonden bedrijven die geen onderdeel uitmaken van de concerns van de A-merken die er worden verkocht, verkopen meerdere merken etc.

Veel wel merkgebonden winkels bieden al lang niet meer alleen oudere modellen aan, maar ook de nieuwste collecties. Zo hebben de grote A-merken een eigen distributiekanaal waardoor zij de gevestigde middenstand niet meer nodig hebben en dat ook nog eens op een gemakkelijk bereikbare, goedkope locatie. Rosada is gewoon een winkelcentrum met diverse zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven.

Reclamant verwijt de gemeente dat dit - al dan niet oogluikend - wordt toegelaten. Daartegen had al lang handhavend moeten worden opgetreden. Er zijn aantoonbaar minimaal 5 winkels in Rosada gevestigd die niet voldoen aan de kwalificatie van Factory Outlet Store.

14. Horecabedrijven in Rosada

Daarnaast zijn diverse horecabedrijven in Rosada gevestigd. Een en ander is in strijd met het bestemmingsplan c.q. de verleende vrijstelling.

15. De uitbreiding van Rosada is directe concurrentie voor de middenstand in het stadscentrum

De middenstand in het centrum van Roosendaal wordt directe concurrentie aangedaan. De winkels in het centrum op veel duurdere en met de auto lastiger te bereiken locaties worden hierdoor rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd en dat terwijl de economische omstandigheden al zo moeilijk zijn. Op deze manier helpt de gemeente door mee te werken aan de uitbreiding van Rosada direct mee aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, wordt door de gemeente zelf een onomkeerbare toename van de leegstand van het winkelbestand in de hand gewerkt en zal de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor een onmiddellijke verpaupering van de binnenstad. Er is derhalve een (dringende) reden voor noch een belang bij de uitbreiding, laat staan een zwaarwichtige reden c.q. een zwaarwichtig belang. Het belang weegt bovenal niet op tegen het belang van reclamant.

16. Toename leegstand in Rosada door uitbreiding

Van de huidige 73 verhuurbare units in Rosada staan er op dit moment al 21 leeg (plattegrond; bijlage 2). Er is geen enkele behoefte aan verdere uitbreiding. Dat zal louter tot een toename van de leegstand leiden en tot een toename van allerlei andere -niet fabriekswinkels- leiden.

17. Medewerking gemeente aan uitbreiding Rosada

Of de gemeente zich in het verleden concreet heeft verbonden om mee te werken aan een uitbreiding van Rosada tot circa 100 winkels is niet duidelijk, maar ook als dat al zo mocht zijn, dan rechtvaardigen de gewijzigde omstandigheden dat de gemeente aan een dergelijke afspraak thans in redelijkheid niet kan worden gehouden. Bovendien mag worden aangenomen dat de gemeente zich het recht heeft voorbehouden tot vrije bestuurlijke en bestuursrechtelijke besluitvorming, zodat het niet zo kan zijn dat van de gemeente onder alle omstandigheden medewerking aan de uitbreiding kan worden afgedwongen. Indien dat niet zo mocht zijn, dan is die overeenkomst in strijd met de openbare orde/goede zeden en derhalve nietig, althans kan de gemeente daaraan niet gehouden worden.

In het licht van de huidige stand van zaken kan en mag de gemeente niet meewerken aan een uitbreiding van Rosada omdat dit ten koste zou gaan van de middenstand in het centrum.

Dat een factory outlet center 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 merkleding lokken de factory outlet stores de klanten naar de factory outlet centers en die klanten geven hun euro's daar uit, en dus niet meer bij de middenstand in de binnenstad.

Ten aanzien van de veronderstelling in de Detailhandelsnota 2007 dat combinatiebezoeken aan de Rosada en de binnenstad de binnenstad zouden versterken, moet nu worden vastgesteld dat dit een onjuiste aanname is geweest. Uit de Binnenstadsmonitor blijkt dat slechts 14% van de bezoekers van Rosada FOC wel eens een combinatiebezoek aflegt; 86% dus niet. Die 86% zou normaliter de binnenstad bezoeken, maar gaat nu naar Rosada.

18. Afwachtende houding huurders Rosada

Het argument dat een deel van de huidige huurders momenteel afwacht met beslissingen over (verdere) ontwikkelingen of de tweede fase van Rosada ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd, is een drogreden. De A-merken die in Rosada gevestigd zijn, hebben hun factory outlet store en hebben geen behoefte aan een tweede winkel in hetzelfde centrum. Uitbreiding zal hoofdzakelijk leiden tot een toename van de niet-merk/fabrikant gebonden uitverkoopwinkels die regelrecht concurrerend zijn voor de middenstand in het centrum. De gemeente wordt uitgenodigd om na te gaan/te inventariseren welke bestaande fabrikanten/A-merken, die thans gevestigd zijn in Rosada FOC, daadwerkelijk afwachten met beslissingen (en welke beslissingen?) of de 2^e fase er komt. Zolang die loze bewering niet wordt gestaafd, kan dit argument het besluit tot uitbreiding niet dragen.

19. De uitbreiding van Rosada is in strijd met diverse plannen en mist een goede ruimtelijke onderbouwing

De uitbreiding van Rosada is in strijd met de vigerende bestemming, het beleid van de gemeente, de structuurvisie/structuurplan(nen), streekplannen, overige (hogere) planologische plannen en visies en ontbeert een goede ruimtelijke ordening. Er horen geen winkels pal naast de snelweg te liggen. Dergelijke locaties zouden hooguit moeten worden gebruikt voor volumineuze of perifere detailhandel, maar niet voor het (klein)winkelbedrijf.

20. Omgevingsvergunning voor uitbreiding weigeren

Conclusie is, dat de gemeente geen medewerking zal behoren te verlenen aan de uitbreiding van Rosada en daarom de gevraagde omgevingsvergunning zal moeten weigeren.

21. Schade door omgevingsvergunning voor uitbreiding

Door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Rosada zal aanzienlijke schade worden geleden, die op de gemeente zal worden verhaald.

Brief van 12 april 2012 (Streefkerk Advocaten, namens Metterwoon B.V. e.a.).

Deze brief betreft de aantekeningen voor de hoorzitting op 12 april 2012. De in deze brief opgenomen punten 1 t/m 19 zijn hierna doorlopend genummerd:

22. Reclamant is belanghebbende

Reclamant is als eigenaar/beheerder van ruim 50 winkelpanden (inclusief horeca) in Roosendaal direct belanghebbende bij een gezond economisch winkelklimaat in en rond Roosendaal.

23. Reclamant verzet zich tegen het ontwerpbesluit

Reclamant verzet 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.

24. Reclamant volhardt in eerdere zienswijzen

Reclamant volhardt in de bij brief d.d. 16 maart 2012 alsmede bij de in de brief van 16 december 2011 ingediende zienswijze, ook indien onderdelen daarvan tijdens de hoorzitting niet nader zijn genoemd of toegelicht.

25. Leegstand binnenstad

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.

26. Nakoming eerdere afspraken met Rosada

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.

27. Veranderingen economie

Daargelaten dat niet bekend is wat de gemaakte afspraken precies inhouden, dateren die uit het verre verleden, uit een tijd waarin economisch gezien sprake was van een andere wereld.

De bomen groeiden tot in de hemel, de economie bloeide en de sky was the limit. Die tijd ligt (waarschijnlijk voor goed) achter ons.

28. Beoordeling eerdere afspraken

De afspraken van weleer, wat die dan ook mogen inhouden, moeten wel worden beoordeeld naar de situatie van vandaag en dat is een situatie, waarin geen enkele behoefte is aan uitbreiding van het aantal winkelmeters in Roosendaal, eerder valt te denken aan vermindering daarvan.

29. Beoordeling eerdere afspraken

Of de civielrechtelijke afspraken de gemeente de ruimte bieden om met de situatie van vandaag rekening te houden, onttrekt zich aan de beoordeling van reclamant, maar bestuursrechtelijk kan en mag de gemeente voor de werkelijkheid van dit moment de ogen niet sluiten.

30. Houden aan eerdere afspraken is onaanvaardbaar

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. 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.

31. Structurele leegstand in Rosada / afwijking van outlet-formule

Dat klemt temeer wanneer in aanmerking wordt genomen dat er in fase 1 van Rosada al structurele leegstand is én er nota bene diverse winkels zijn gevestigd, die niet voldoen aan de definitie van een factory outlet.

32. Afwijkende oppervlakten

Het totaal aantal m² wijkt af van het bestemmingsplan (de ruimtelijke onderbouwing) zowel voor wat betreft de eerste als de tweede fase.

Er mocht in fase 1 maximaal 12.500 m² komen en er is op dit moment 13.894 m² (zie bijlage), in fase 2 zou volgens de oorspronkelijke afspraak in de ruimtelijke onderbouwing Rosada met maximaal 5.000 m² mogen worden uitgebreid, maar er komt 7.909 m² bij (zie bijlage).

33. Afwijkende oppervlakten winkelunits / horeca

Hier komt nog bij dat er in het hele factory outlet center (fase 1 en 2) maar één (winkel)unit mag komen met een verkoop vloeroppervlakte van maximaal 800 m². Er zijn/komen nu twee winkels die zelfs groter zijn dan 800 m² (één in fase 1 en één in fase 2 horeca). Ook als horeca niet onder verkoopvloeroppervlakte zou vallen, is meer dan 800 m² horeca geen ondersteunende faciliteit meer, maar een grote keiharde concurrent voor de andere horeca in Roosendaal.

34. FOC is oneerlijke concurrentie

Benadrukt wordt dat een factory outlet center een vorm van oneerlijke concurrentie is. Perifere locaties, zoals 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 niet beperkt blijven tot factory outlet stores in de zuivere betekenis van het begrip, te weten fabriekswinkels voor de uitverkoop door A-merken van eigen overjarige modellen/collecties. Verschillende winkels, ook in Rosada, zijn vrije, ongebonden bedrijven, die geen onderdeel uitmaken van de concerns van de A-merken die er worden verkocht, verkopen uiteenlopende merken etc. Veel wel merkgebonden winkels bieden al lang niet meer alleen oudere modellen aan, maar ook de nieuwste collecties. Rosada is gewoon een winkelcentrum met diverse zelfstandige c.q. ongebonden (MKB-)winkelbedrijven.

35. Middenstand in centrum bedreigd door medewerking gemeente aan Rosada

Verwijt aan het adres van de gemeente is, dat dit al dan niet oogluikend wordt toegelaten. Daartegen had al lang handhavend moeten worden opgetreden. Aldus wordt de middenstand in het centrum directe en oneerlijke concurrentie aangedaan. De winkels in het centrum worden rechtstreeks in hun voortbestaan bedreigd en dat terwijl de economische omstandigheden al zo moeilijk zijn. Op deze manier helpt de gemeente aan het om zeep helpen van de middenstand in het centrum van Roosendaal, wordt door de gemeente zelf een onomkeerbare toename van de leegstand van het winkelbestand in de hand gewerkt en zal de gemeente uiteindelijk verantwoordelijk zijn voor een onmiddellijke verpaupering van de binnenstad. Daardoor zal zeer aanzienlijke schade worden geleden.

36. Schade

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 doorgaat, lijden de traditionele middenstanders/verhuurders (waaronder reclamant) aanzienlijke schade, waarvoor die de gemeente aansprakelijk zullen stellen. Bovendien mag een civielrechtelijke afspraak nimmer de vrijheid van bestuursrechtelijke besluitvorming aantasten of beïnvloeden.

37. Complementariteit en combinatiebezoeken zijn een illusie

In het licht van de huidige stand van zaken kan en mag de gemeente niet meewerken aan een uitbreiding van Rosada. Dat 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.

38. Uitbreiding Rosada is in strijd met diverse plannen en mist een goede ruimtelijke onderbouwing

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, een goede ruimtelijke ordening en met de belangen van de gevestigde middenstand/winkeleigenaren in de stad.

39. Omgevingsvergunning voor uitbreiding weigeren

Conclusie is dat de gemeente geen medewerking kan en mag verlenen aan de uitbreiding van Rosada en de gevraagde omgevingsvergunning dient te weigeren.

Brief van 12 april 2012

40. Reactie op opmerkingen van de eigenaar/exploitant van Rosada en de aanvrager tijdens de hoorzitting

Reclamant maakt, in vervolg op de hoorzitting op 12 april 2012, van de gelegenheid gebruik op te merken dat na de toelichtingen op de zienswijzen van Wereldhave en van reclamant zelf, de gelegenheid is geboden om namens de eigenaar van Rosada, de exploitant van Rosada en de aanvrager, niet alleen de aanvraag nader toe te lichten maar ook te reageren op de argumenten en standpunten van reclamanten. Niet alleen was dat niet vooraf aangekondigd, bovendien hebben reclamanten geen gelegenheid meer gehad om te reageren op de aangevoerde standpunten en argumenten. Daarom neemt reclamant de vrijheid alsnog te reageren op enkele tijdens de zitting gemaakte opmerkingen.

41. Reactie op opmerkingen eigenaar Rosada: duurzame ontwrichting

De uitbreiding van Rosada zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal. Namens de eigenaar is dat bestreden. Opgemerkt is dat als er al winkels uit het stadscentrum verdwijnen, de winkels in Rosada zullen voorzien in de behoefte en dit aanbod moet worden gezien als een adequate vervanging, zodat er geen sprake zou zijn van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal. Dat is onjuist, aldus reclamant. Ten eerste zal het vertrek van kledingwinkels, woonaccessoirewinkels 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, ten minste 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.

42. Reactie op opmerkingen eigenaar Rosada: synergie / leegstand in Rosada / versterking binnenstad

Niet weersproken is door de eigenaar van Rosada, dat er geen synergie is tussen Rosada en de binnenstad, noch dat er 21 van de 73 winkels in Rosada leeg staan en daaraan is nog toegevoegd dat een en ander juridisch ook niet nodig is. Miskend wordt aldus dat de bestuursrechter misschien marginaal toetst aan de hand van de vraag of sprake is van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau, maar dat dit niet wegneemt dat de gemeente de aanvraag integraal zal moeten beoordelen en alle betrokken belangen bij de besluitvorming zal moeten betrekken. Daartoe hoort ook het argument waarvoor men van gemeentezijde destijds is gewicht, dat Rosada een versterking voor de binnenstad zou opleveren, hetgeen niet het geval is gebleken.

- 43. Reactie op opmerkingen eigenaar Rosada: door uitbreiding minder leegstand**
Betoogd is dat door de uitbreiding met 5.000 m² VVO er uiteindelijk minder leegstand zal worden bereikt, een bewering die op geen enkele wijze is onderbouwd of zelfs maar aannemelijk is gemaakt.
- 44. Reactie op niet gemaakte opmerkingen eigenaar Rosada**
Reclamant merkt op dat niet is weersproken dat er van de 52 op dit moment wel verhuurde winkelunits in Rosada minimaal 5 winkels niet voldoen aan de criteria van factory outlet store, zoals in de ruimtelijke onderbouwing is gedefinieerd.
- 45. Reactie op opmerkingen eigenaar Rosada: mutatieleegstand / fasering Rosada**
Namens de eigenaar/aanvrager werd nog betoogd dat een mutatieleegstand van 10% normaal zou zijn. Dat is onjuist. Normaal is dit percentage van 2 tot 3%. Hoe dan ook is er nu 30% leegstand in Rosada. Dat mogelijke kandidaten wachten tot de uitbreiding gereed is, wordt op geen enkele wijze onderbouwd en wordt daarom met klem betwist. Als Rosada in de huidige omvang niet zou kunnen renderen, dan begrijpt reclamant waarom er dan niet van begin af aan is gekozen voor de realisering van de beide fasen in één keer.
- 46. Ontbreken actuele economische effectenanalyse en recent distributieplanologisch onderzoek**
Ten slotte is tijdens de hoorzitting gebleken dat er tot dan toe geen actuele economische effectenanalyse, noch een recent distributieplanologisch onderzoek is opgesteld. Het is daarom vreemd dat de gemeente voornemens is mee te werken aan de uitbreiding zonder deugdelijke -actuele- economische en distributieplanologische onderbouwing.
Dat de economische effectenanalyse pas later 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 is van gemeentezijde het besluit al min of meer genomen en moeten belanghebbenden het gemeentebestuur er maar van zien te overtuigen om daarop terug te komen. Dat is in strijd met de waarborgen waarmee de onderhavige procedure behoort te zijn omkleed.

Reactie

In de onderstaande reactie naar aanleiding van de geleverde inbreng wordt de puntsgewijze indeling van de zienswijze gevolgd.

1. *Metamorfose in Roosendaal*

De gemeente stelt zich op het standpunt dat Rosada positief heeft bijgedragen aan het woon-, werk- en ondernemersklimaat in Roosendaal en aan de versterking van de concurrentiepositie van de stad. Met name valt in dit verband te denken aan de toegenomen werkgelegenheid en de naamsbekendheid van Roosendaal.

2. *Omzetzalingen binnenstad*

Van overheidswege kunnen in dit verband alleen condities worden geschapen en maatregelen getroffen, die particuliere ondernemers en initiatiefnemers de ruimte moeten bieden om daar zelf verder invulling aan te geven. Het teruglopen van omzetten is een kwestie van met name economische ontwikkelingen en de marktwerking. De gelegde relatie tussen omzetzaling en de verbouwingswerkzaamheden is niet onderbouwd.

3. *Leegstand en verpaupering binnenstad*

Verwezen wordt naar het gestelde onder 2.

4. **Herinrichting Nieuwe Markt**
5. **Parkeergarage Nieuwe Markt**
6. **Paviljoen Nieuwe Markt**

Deze onderdelen van de zienswijze hebben geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada. In dit verband kunnen ze dan ook verder buiten beschouwing blijven.

7. **Wildgroei perifere detailhandel**

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en kan daarom buiten beschouwing blijven.

Overigens is er wat betreft Rosada geen sprake van 'perifere detailhandelsvestigingen' of 'substituten voor de binnenstad', zoals wordt gesteld.

8. **Aanbod buiten de binnenstad**

9. **Ontbrekende synergie**

Deze onderdelen van de zienswijze hebben geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijven daarom buiten beschouwing.

10. **Uitbreiding van Rosada weigeren**

Het aangevoerde oorzakelijk verband tussen verdere verslechtering van het woon-, werk-, ondernemers- en leefklimaat van de binnenstad enerzijds en de uitbreiding van Rosada anderzijds is verder niet onderbouwd. De positieve effecten van Rosada met inbegrip van de toekomstige uitbreiding worden miskend.

11. **Uitbreiding van Rosada, aantasting centrum Roosendaal**

Door toedoen van Rosada, inclusief de voorgenomen uitbreiding is naar verwachting geen sprake van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad. Uit de actualisering van de economische effectanalyse Rosada (Goudappel Coffeng, juni 2012) blijkt dat de marktverdringing als % van de totale omzet van het mode-, sport- en luxe- aanbod door de uitbreiding van Rosada met 5.000 m² VVO wordt ingeschat op een gemiddelde van 1,6% voor de gemeente Roosendaal en 0,7% voor de regio West Brabant.

Vooraf winkelgebieden met een groter vergelijkbaar aanbod kunnen een iets groter effect verwachten. Feitelijk geldt dit vooral voor de binnenstad van Roosendaal en deels voor de binnensteden in omliggende gemeenten (Bergen op Zoom, Etten-Leur, Breda). Het is derhalve realistisch te veronderstellen dat het verdringingseffect in Roosendaal enigszins boven de genoemde 1,6% komt te liggen. Dit betreft een beperkte verdringing en bovendien zijn er ook enige synergievoordelen. Het blijft wel van belang daarbij rekening te houden met het feit dat de Roosendaalse binnenstad ondergemiddeld presteert. De omzetten staan onder druk en de leegstand is relatief groot. De leegstand in de gemeente Roosendaal is echter een structureel probleem dat zich al langere tijd manifesteert. Daar staat tegenover dat door de uitbreiding van Rosada ook positieve effecten zijn te verwachten, omdat consumenten van buiten de regio een bezoek aan Rosada combineren met een bezoek aan de Roosendaalse binnenstad.

12. **Structurele leegstand binnenstad**

Dit onderdeel van de zienswijze heeft geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijft verder buiten beschouwing.

13. **Oneerlijke concurrentie**

Alle outlet-winkels moeten voldoen aan de strikte voorwaarden die in de outlet-formule zijn gesteld. Ze zijn en worden daaraan zowel privaatrechtelijk, via overeenkomsten, als publiekrechtelijk gebonden. Geen van de in Rosada vertegenwoordigde merken verkoopt daar de nieuwste (reguliere) collectie.

Dat zou niet alleen in strijd zijn met de outletformule, maar commercieel gezien volstrekt tegen het eigen belang ingaan. Het nieuwste van het nieuwste wordt immers eerst in 'gewone' winkels, onder andere in de binnenstad, aangeboden voor de 'normale', commerciële meest interessante prijzen.

14. Horecabedrijven in Rosada

Binnen de outlet-formule in Rosada is horeca toegestaan, tot een gezamenlijke nettovloeroppervlakte van 1.500 m², uitsluitend als ondersteunende functie, inherent aan een factory outlet center, en uitdrukkelijk niet begrepen in de verdeling van de toegestane outlet-verkoopbranches. Dat geldt voor Rosada als geheel, inclusief de uitbreiding met fase 2. Hetgeen nu aan zodanige horeca aanwezig is in fase 1 en in fase 2 mag worden toegevoegd, blijft binnen die oppervlakte en die formule.

In de gemeentelijke Horecanota - integraal horecabeleid (2012) is (op blz. 47) aangegeven dat met betrekking tot horeca-ontwikkeling buiten het centrum van Roosendaal (en de 5 dorpen) een consoliderend beleid geldt, tenzij sprake is van horeca met een duidelijke ondersteunende functie ten aanzien van andere functies (zoals horeca op een woonboulevard, industrieterrein of nabij toeristische voorzieningen). De horecavestigingen in Rosada worden aangemerkt als in de vorige zin bedoelde horeca met een duidelijke ondersteunende functie en zijn dientengevolge in overeenstemming met het gemeentelijk horecabeleid.

15. Uitbreiding Rosada is directe concurrentie middenstand centrum

Zoals eerder al is aangegeven, is geen sprake van directe concurrentie en zeker ook niet van oneerlijke concurrentie.

Een direct verband tussen de huidige leegstand van winkels in de binnenstad -reclamant spreekt zelfs van 'onmiddellijke verpaupering'- en het huidige en toekomstige functioneren van Rosada, wordt niet aangetoond.

16. Toename leegstand in Rosada door uitbreiding

De uitbreiding van Rosada is juist bedoeld om in Rosada als geheel tot een betere bezetting te komen, het outlet center opnieuw in de markt te zetten en daar meer ruchtbaarheid aan te geven bij de regionale en internationale consument. Gestreefd wordt naar een aantrekkelijke winkelbezetting met meer exclusieve A-merken en "sterke" merken, die aan het verwachtingspatroon voldoen van de consument die bereid is om van ver(der) te komen. Dat vergroot niet alleen de aantrekkingskracht van Rosada, maar ook van Roosendaal als geheel, met mogelijk meer positieve effecten voor de binnenstad. Het aantal bezoekers van buiten de regio wordt daardoor vergroot en dat heeft ook gevolgen voor de binnenstad. In de update van de economische effectanalyse van bureau Goudappel Coffeng van juni 2012 wordt door de uitbreiding van Rosada een toename van het aantal bezoekers op termijn met 400.000 verwacht, waarmee een omzetimpuls van € 640.000 voor de Roosendaalse binnenstad te verwachten is. Zoals hiervoor, onder meer onder 13. al is aangegeven zal van de door reclamant gestelde 'toename van allerlei andere niet-fabriekswinkels' in Rosada geen sprake zijn.

17. Medewerking gemeente aan uitbreiding Rosada

De gemeente ziet geen redenen om de met betrekking tot Rosada gemaakte afspraken te wijzigen. Eerder gesloten overeenkomsten worden zowel door de gemeente als de eigenaren/exploitanten van Rosada nageleefd. Dat is het geval geweest bij de ontwikkeling van fase 1 van Rosada en zal dat ook zijn bij fase 2. Ook het voorontwerp-bestemmingsplan, waarin de afspraken publiekrechtelijk zijn vastgelegd en dat als onderbouwing hoort bij het ontwerpbesluit, zal binnen afzienbare termijn in procedure worden gebracht.

Niet valt in te zien waarom de gemeente niet zou mogen meewerken aan de uitbreiding van Rosada, noch dat dit in strijd zou zijn met het algemeen belang of met de belangen van de detailhandel in de binnenstad.

De conclusie van reclamant dat 86% van de bezoekers van Rosada, die geen combinatiebezoek aan de binnenstad aflegt, normaliter de binnenstad zou bezoeken, is onjuist. Het merendeel van de bezoekers van Rosada komt specifiek voor Rosada naar Roosendaal. Dat volgens reclamant 14% van die bezoekers tevens de binnenstad bezoekt, is voor de binnenstad juist positief. Verreweg het grootste deel van die bezoekers zou zonder Rosada de binnenstad namelijk in het geheel niet hebben bezocht.

Door de uitbreiding van Rosada zal het aantal bezoekers aan Rosada toenemen. Het aanbod en de aantrekkingskracht worden daardoor immers groter. Als gevolg daarvan zal ook, naar door onder andere Goudappel Coffeng wordt aangenomen in de update van de economische effectanalyse Rosada van juni 2012, het aantal combinatiebezoeken aan de binnenstad toenemen. Een aantrekkelijke binnenstad en een aantrekkelijk Rosada vergroot de onderlinge wisselwerking tussen beide winkelcentra en daarmee een de kans op een groter synergie-effect.

18. *Afwachtende houding huurders Rosada*

Het streven is erop gericht om juist vooral nieuwe, potentiële huurders aan te trekken, die nu nog niet aanwezig zijn in Rosada. De zienswijze van reclamant dat de uitbreiding hoofdzakelijk zal leiden tot een toename van de niet-merk/fabrikant gebonden uitverkoopwinkels die regelrecht concurrerend zijn voor de middenstand in het centrum, wordt niet gedeeld.

Winkels die niet voldoen aan de strikte voorwaarden van de 'outlet-formule' worden, zoals hiervoor reeds is aangegeven, niet toegelaten in Rosada. Tevens is het gezien de huidige economische marktomstandigheden op de winkelvastgoedmarkt en in de detailhandel niet meer dan gebruikelijk dat potentiële huurders slechts ingaan op concrete bouwprojecten waar de benodigde vergunningen voor zijn verleend of waar het zeer aannemelijk is dat dit gaat gebeuren alvorens men de afweging maakt of men er zich wil vestigen.

19. *Uitbreiding Rosada is in strijd met diverse plannen en een goede ruimtelijke ordening*

Het ontwerpbesluit inzake de vergunningverlening voor de uitbreiding van Rosada is zodanig ingericht en voorzien van een zodanige ruimtelijke onderbouwing, dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Waar wordt afgeweken van bestaande plannen, gebeurt dat op een goed onderbouwde en planologisch aanvaardbare wijze. Daarbij heeft een verantwoorde afweging plaats gevonden van alle betrokken belangen.

20. *Omgevingsvergunning voor uitbreiding weigeren*

Deze conclusie van reclamant wordt niet gedeeld en leidt niet tot een ander standpunt betreffende de vergunningverlening.

21. *Schade door omgevingsvergunning voor uitbreiding*

De opmerking betreffende mogelijke schade als gevolg van het verlenen van de omgevingsvergunning betreft niet het ontwerpbesluit zelf. Ook is daarbij niet aangegeven wat die schade zou kunnen zijn en waar deze door zou kunnen worden veroorzaakt.

22. *Cliënten zijn belanghebbenden*

23. *Cliënten verzetten zich tegen het ontwerpbesluit*

24. *Cliënten volharden in eerdere zienswijzen*

25. *Leegstand binnenstad*

Deze onderdelen van de zienswijze hebben geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijven verder buiten beschouwing.

26. *Nakoming eerdere afspraken met Rosada*

Voor zover de gemeente contractuele en andere verplichtingen is aangegaan of afspraken heeft gemaakt met ontwikkelaars en andere partijen, zal de gemeente zich daaraan uiteraard conformeren. De suggestie dat de gemeente in het kader van het onderhavige ontwerpbesluit haar 'bestuursrechtelijke verantwoordelijkheid' uit het oog zou verliezen, is onterecht.

27. Veranderingen economie

28. Beoordeling eerdere afspraken

Deze onderdelen van de zienswijze hebben geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijven daarom verder buiten beschouwing.

29. Beoordeling eerdere afspraken

De contractuele afspraken van de gemeente met de eigenaren / exploitanten van Rosada hebben eerder geresulteerd in de realisering van fase 1 van Rosada. Die eerdere afspraken en het huidige voorontwerp-bestemmingsplan omvatten reeds een voldoende onderbouwde vooruitblik naar fase 2. Met de realisering van de toen al voorziene mogelijkheid van fase 2 is echter gewacht totdat de ervaringen met fase 1 bekend waren.

De werkelijkheid van dit moment is dat de thans voorziene uitbreiding van Rosada haalbaar en ook nodig is om de omvang en de invulling/bezettingsgraad en daarmee de aantrekkelijkheid van Rosada op het gewenste peil te brengen.

30. Houden aan eerdere afspraken is onaanvaardbaar

Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder 26., 27., 28. en 29.

31. Structurele leegstand in Rosada / afwijking van outlet-formule

Er is niet of nauwelijks sprake van structurele leegstand in fase 1 van Rosada. Met de komst van de nieuwe exploitant eind 2009 wordt de bestaande leegstand op alle mogelijke fronten aangepakt en worden potentiële huurders geïnteresseerd om zich te vestigen in Rosada. De thans bestaande leegstand betreft veelal frictie-leegstand (tijdelijke leegstand bij wisseling van huurder). De voorgenomen uitbreiding is er juist voor bedoeld, zoals hiervoor al is aangegeven, om een betere bezetting in Rosada als geheel te bevorderen. Potentiële huurders en merken zijn er mee bekend dat er plannen bestaan om te komen tot de uitbreiding van Rosada. Gedeeltelijk wachten zij tot het moment waarop vergunning wordt verleend voor de tweede fase, zodat zij een weloverwogen keuze kunnen maken om zich te vestigen in fase 1 of fase 2. Daarnaast is er een groep potentiële huurders die zich wel op voorhand wil vestigen in de bestaande fase. De bewering van reclamant dat er winkels in Rosada zijn gevestigd die niet voldoen aan de outletformule is niet terecht. Hiervan is geen sprake.

32. Afwijkende oppervlakten

Bij de start van de planvorming rondom de realisering van de tweede fase van Rosada hebben in overleg tussen de eigenaar van Rosada en de gemeente NEN-metingen (oppervlaktemetingen conform NEN 2580) plaatsgevonden. Daarbij is voor de verhouding bruto en netto verhuurbaar oppervlak ten behoeve van outletwinkels en horeca de verhouding 1,25:1 gehanteerd. Die verhouding van 1,25:1 is gebaseerd op de inhoud van het verslag van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak dat is uitgebracht in het kader van een beroepsprocedure betreffende Batavia Stad Fashion Outlet, qua soort vergelijkbaar met Rosada, waarin de verhouding bruto en netto verhuurbaar oppervlak aan de orde was.

Uit de verrichte NEN-metingen is gebleken dat in Rosada Fase 1 minder m² aan outletwinkels en horeca zijn gerealiseerd dan volgens de indertijd vastgelegde (en nog steeds geldende) afspraken tussen de toenmalige ontwikkelaar (MDG) en de gemeente Roosendaal mogelijk was. Volgens die afspraken mocht in Rosada fase 1 worden gerealiseerd: 12.500 m² VVO (verkoopvloeroppervlakte / verhuurbaar) aan outletwinkels en -in totaal in fase 1 en 2- 1.500 m² NVO (netto-vloeroppervlakte / verhuurbaar) aan horeca. In de verhouding 1,25 :1 is dat: 15.625 m² BVO (brutovloeroppervlakte) aan outletwinkels en 1.875 m² BVO aan horeca.

In werkelijkheid is in Rosada fase 1 gerealiseerd: 14.835 m² BVO aan outletwinkels; dat is 790 m² BVO minder dan was toegestaan en 900 m² BVO aan horeca, zodat nog 975 m² BVO aan horeca mag worden gerealiseerd.

Volgens de afspraken mag in Rosada fase 2 worden gerealiseerd: 5.000 m² VVO aan outletwinkels. In de verhouding 1,25 :1 is dat: 6.250 m² BVO aan outletwinkels. Daarbij mag worden opgeteld de 790 m² BVO aan outletwinkels die niet is gerealiseerd in fase 1, zodat nu nog een totale oppervlakte van 7.040 m² BVO (6.250 m² + 790 m²) aan outletwinkels mag worden gerealiseerd (= 5.632 m² VVO).

In fase 2 mag verder nog 975 m² BVO (1.875 m² totaal - 900 m² gerealiseerd in fase 1) aan horeca worden gerealiseerd (= 780 m² NVO). Samengevat mag in totaal in Rosada fase 2 worden gerealiseerd: 7.040 m² BVO aan outletwinkels plus 975 m² BVO aan horeca is totaal 8.015 m² BVO. Het bouwplan dat deel uitmaakt van het ontwerpbesluit, omvat een oppervlakte van 7.991,4 m² BVO en past dus binnen die toegestane oppervlakte. In totaal is in Rosada fase 1 gerealiseerd en wordt in fase 2 gerealiseerd: 15.735 m² BVO + 7.991,4 m² BVO = 23.726,40 m² BVO.

In Rosada als geheel wordt daarmee gebleven binnen de totale maximaal toegestane oppervlaktematen aan outletwinkels en horeca zoals die indertijd zijn afgesproken en nog steeds gelden, te weten: 17.500 m² VVO ofwel 21.875 m² BVO aan outletwinkels, en 1.500 m² NVO ofwel 1.875 m² BVO aan horeca. In totaal is dat 21.875 m² + 1.875 m² = 23.750 m² BVO.

Het voorgaande leidt tot conclusie dat de gerealiseerde / te realiseren oppervlaktematen passen binnen de ter zake gemaakte afspraken en het bepaalde in de goede ruimtelijke onderbouwing.

33. *Afwijkende oppervlakten winkelunits / horeca*

In Rosada fase 2 is één winkelunit voorzien met een oppervlakte van 819,2 m² BVO, in de verhouding 1,25:1 is dat 665,4 m² VVO. Daarmee wordt gebleven binnen de maximale oppervlakte van 800 m² VVO. Voor horeca geldt geen maximale NVO (netto-vloeroppervlakte) of BVO per eenheid/vestiging. Tevens is het zo dat de in fase 2 voorziene winkelunit niet per definitie aan één horecaexploitant wordt verhuurd, maar dat de unit ook geschikt is om op te delen in twee kleinere horeca units. Zoals eerder aangegeven, is in Rosada alleen ondersteunende horeca toegestaan.

34. *FOC is oneerlijke concurrentie*

Verwezen wordt naar het gestelde onder 13. en 31. Alle in Rosada gevestigde en te vestigen winkels voldoen respectievelijk zullen voldoen aan de strikte voorwaarden van de outlet-formule zoals die is afgesproken en vastgelegd tussen betrokken partijen, met inbegrip van de gemeente. De outlet-formule wordt ook publiekrechtelijk verankerd in het (voorontwerp) bestemmingsplan. Daarmee is en wordt gewaarborgd dat er in Rosada geen sprake kan zijn van oneerlijke concurrentie met de binnenstad of andere winkelcentra.

35. *Middenstand in centrum bedreigd door medewerking gemeente aan Rosada*

Verwezen wordt naar het gestelde onder 11., 15., 17. en 34. Uit die reacties volgt dat de middenstand in het centrum niet wordt bedreigd doordat medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van Rosada.

36. *Schade*

De opmerking van reclamant over de rol die de mogelijke schadeplichtigheid van de gemeente ten opzichte van de eigenaar van Rosada zou spelen bij het onderhavige besluit, betreft niet het ontwerpbesluit zelf en blijft verder buiten beschouwing. Verder wordt verwezen het gestelde onder 21.

37. *Complementariteit en combinatiebezoeken zijn een illusie*

Reclamant gaat er volledig aan voorbij dat er in Rosada alleen maar detailhandel volgens de 'outlet-formule' plaatsvindt, terwijl in de binnenstad en andere winkelcentra het hele scala van detailhandelsactiviteiten is toegestaan.

Reclamant stelt alleen dat zou zijn gebleken, dat de veronderstelling in de Detailhandelsnota 2007 dat combinatiebezoeken aan de Rosada en de binnenstad de binnenstad zouden versterken, een illusie is gebleken. Verder wordt geen onderbouwing gegeven voor die stellingname.

38. *Uitbreiding Rosada is in strijd met diverse plannen en goede ruimtelijke onderbouwing*
Verwezen wordt naar het gestelde onder 19.

39. *Omgevingsvergunning voor uitbreiding weigeren*
Zoals hiervoor onder 20. al is aangegeven, wordt deze conclusie niet gedeeld en leidt dit niet tot een ander standpunt betreffende de vergunningverlening.

40. *Reactie op opmerkingen eigenaar van Rosada tijdens de hoorzitting*
Het gestelde heeft geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijft daarom verder buiten beschouwing.

41. *Reactie op opmerkingen eigenaar van Rosada: duurzame ontwrichting*
Reclamant geeft geen inhoudelijke onderbouwing voor de stelling dat de uitbreiding van Rosada zal leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal. De binnenstad van Roosendaal trekt veel meer bezoekers dan Rosada (ruim vier keer meer) en heeft, in tegenstelling tot Rosada, in principe het volledige detailhandelsaanbod. De binnenstad biedt samen met de andere winkelcentra in de gemeente het volledige pakket aan winkel- en andere voorzieningen, zodat inwoners binnen een redelijke afstand van hun woning gebruik kunnen maken van die voorzieningen, in ieder geval voor de primaire levensbehoeften. Door uitbreiding van Rosada komt daar geen verandering in negatieve zin in, maar eerder in positieve zin. Nu al brengt volgens reclamant 14% van de bezoekers van Rosada wel eens een combinatiebezoek aan de binnenstad. Het verwachte combinatiebezoek en synergie-effect tussen Rosada en de Roosendaalse binnenstad wordt onderschreven in de update van de economische effectanalyse van Goudappel Coffeng van juni 2012.

Het aantal consumenten dat een bezoek brengt aan Rosada en de Roosendaalse binnenstad zal groter worden als het aantal bezoekers aan Rosada na uitbreiding toeneemt. De uitbreiding van Rosada zal dan ook niet leiden tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Roosendaal.

42. *Reactie op opmerkingen eigenaar van Rosada: synergie / leegstand in Rosada / versterking binnenstad*

Zoals hiervoor al diverse malen is aangegeven, is wel degelijk nu reeds sprake van synergie, getuige onder meer het aantal combinatiebezoeken over en weer. De uitbreiding van Rosada zal naar verwachting de synergie versterken. Het aantal bezoekers van Rosada wordt groter en daardoor kan en, naar mag worden aangenomen, zal ook het aantal (combinatie-)bezoekers aan de binnenstad groter worden. Vanzelfsprekend dient de versterking van de synergie van (minstens) twee kanten te komen; ook de binnenstad kan aantrekkelijker worden, bijvoorbeeld door een ruimer winkelaanbod en meer andere attractiepunten. Hiervoor is onder 41. reeds aangegeven dat geen sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad of elders in de gemeente vanwege de voorziene uitbreiding van Rosada. Voor de onderdelen 'leegstand in Rosada' en 'versterking van de binnenstad' wordt verwezen naar het gestelde onder 16., 31. en 37.

43. *Reactie op opmerkingen eigenaar van Rosada: door uitbreiding minder leegstand*

De aangevraagde uitbreiding van Rosada dient om, binnen de outlet-formule, het aanbod te vergroten en te verruimen, het daarvoor nodige winkelareaal te vergroten en daarmee de aantrekkingskracht voor –met name ook bovenregionale- bezoekers én (potentiële) huurders te vergroten.

Overigens was deze mogelijkheid van uitbreiding reeds in beeld bij de vergunningverlening voor fase 1 van Rosada. De motivering voor de gevraagde uitbreiding wordt op dit punt dan ook ruim voldoende geacht.

44. *Reactie op niet gemaakte opmerkingen eigenaar van Rosada*

Het gestelde heeft geen betrekking op het ontwerpbesluit betreffende de uitbreiding van Rosada en blijft daarom verder buiten beschouwing.

45. *Reactie op opmerkingen eigenaar van Rosada; mutatieleegstand / fasering Rosada*

De opmerkingen met betrekking tot mutatieleegstand-percentages en kandidaathuurders zijn niet onderbouwd. Hetzelfde geldt voor de opmerking betreffende het realiseren van fase 1 en 2 in één keer, waarbij reclamant miskent dat bij het opzetten van een bepaalde onderneming of project bedrijfs- en financieel-economische overwegingen en vooruitzichten redenen kunnen zijn voor een gefaseerde aanpak.

46. *Ontbreken actuele economische effectenanalyse en recent distributieplanologisch onderzoek*

De opmerking van reclamant tijdens de hoorzitting op 12 april 2012 dat de economische effectenanalyse Rosada (van 2003) onvoldoende actueel zou zijn, is aanleiding geweest voor de gemeente, samen met Rosada, om deze effectenanalyse te actualiseren. De geactualiseerde economische effectenanalyse Rosada zal deel uitmaken van de stukken in het verdere besluitvormingsproces, te weten het besluit van de gemeenteraad betreffende de verklaring van geen bedenkingen en het besluit van burgemeester en wethouders betreffende de omgevingsvergunning.

Conclusie

Aan de zienswijze van reclamant kan niet worden tegemoet gekomen c.q. deze geeft geen aanleiding om niet over te gaan tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

Bijlagen:

1. Verslag hoorzitting Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening d.d. 12 april 2012;
2. Rapportage "Effectanalyse uitbreiding Rosada", Goudappel Coffeng, d.d. 29 augustus 2012.