



Verslag hoorzitting  
Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening  
d.d. 12 april 2012  
Procedure inzake ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de uitbreiding van  
"Rosada Factory Outlet"

**AANWEZIG:**

- Commissie** : Mw. Ir. F. Henken (voorzitter);  
Dhr. mr. J.C.P.J.M. Vergouwen (secretaris);  
Dhr. I. Kraus (adviseur);  
Mw. M.J.I. Sweere (notuliste).
- Belanghebbende** : CBRE Global Investors Mw. Drs. M. Pallandt,  
Postbus 90463, 2509 LL 's Gravenhage;  
Stable International Development B.V., Dhr. D.  
Uhlenbroich, Hardwareweg 26, 3821 BM Amersfoort.
- Gemeenteraad** : Dhr. M. van Osch;  
Mevr. L. Willemsen;  
Dhr. J. Hertogh;  
Dhr. M. Yap;  
Dhr. T. Schijvenaars;  
Dhr. G. Boons;  
Dhr. S. Günes.
- College van  
burgemeester  
en wethouders** : Dhr. drs. J.J.C. Adriaansen.
- Reclamanten** : Wereldhave Management Nederland B.V.,  
dhr. mr. H.M. Kasteel en mevr. De Vries,  
Postbus 85660, 2508 CJ 's-Gravenhage;  
Metterwoon Vastgoed B.V., Dhr. M.S.P.D. Kooijman,  
H.G. Dirckxstraat 1, 4701 AV Roosendaal;  
Streefkerk Advocaten, Dhr. I.R. Köhne, Postbus 716,  
2270 AS Voorburg.

De voorzitter opent de vergadering, heet allen welkom en geeft eerst een korte uiteenzetting over de aard en opzet van deze bijeenkomst.

Aan de orde is vanavond de procedure voor de uitbreiding van Rosada c.q. het ontwerpbesluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van "Rosada Factory Outlet" te Roosendaal. Op het terrein van Rosada Factory Outlet wordt de tweede fase van het centrum gerealiseerd tussen de Wouwbaan en de voorzijde van het huidige centrum. Alhoewel er een relatie zou kunnen liggen met het nog op te stellen bestemmingsplan voor het gehele gebied is vanavond alleen de procedure van de omgevingsvergunning aan de orde. Wel hoort hierbij de ruimtelijke onderbouwing, welke voor dit project is vervaardigd. Ook deze tweede fase dient te voldoen aan de eisen die in 2004 door de gemeente aan Rosada zijn opgelegd ten aanzien van oppervlakte en brancheverdeling.

Na deze hoorzitting zal aan de gemeenteraad een voorstel worden gedaan voor het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen met het oog op het afgeven van een omgevingsvergunning door het college van burgemeester en wethouders.

Dit alles geschiedt mede op grond van de verslaglegging van deze avond en na een weging van de argumenten door het college van burgemeester en wethouders. Overigens heeft de gemeenteraad in 2011 al een voorlopige verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Het voorstel heeft ter visie gelegen gedurende zes weken vanaf 6 februari 2012.

Naar aanleiding hiervan zijn drie zienswijzen ingediend en wel door Wereldhave Management B.V., Metterwoon Vastgoed B.V. en Streefkerk Advocaten.

In dit geval wordt een hoorzitting gecombineerd met een beeldvormende raadsbijeenkomst. Deze bijeenkomst wordt benut om aan de hand van zowel de schriftelijke als ook de mondelinge bijdragen van de indieners van zienswijzen en eventuele vragen en opmerkingen van aanwezige raadsleden de uiteindelijke besluitvorming voor te bereiden.

De voorzitter biedt de aanwezige belanghebbenden de gelegenheid tot het geven van een nadere mondelinge toelichting. Verder is er voor de commissie, de aanwezige raadsleden en de portefeuillehouder de gelegenheid om vragen te stellen.

De voorzitter geeft het woord aan mevr. De Vries van Wereldhave Management Nederland BV.

Mevr. De Vries geeft een toelichting op de ingediende zienswijze. Deze toelichting is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

De voorzitter dankt mevr. De Vries voor haar bijdrage en vraagt wie van de aanwezige raadsleden nog informatieve vragen wil stellen.

Dhr. Schijvenaars vraagt zich af of de aangehouden branchering in strijd zou zijn met de Europese dienstenrichtlijn en hij zou graag zien dat dit ook door Wereldhave onderbouwd wordt.

Mevrouw de Vries zal deze vraag schriftelijk beantwoorden.

Dhr. Schijvenaars vraagt in hoeverre het hier gaat om een gelegenheidsargument.

Mevr. De Vries geeft aan dat de vrees bestaat dat, als er bij Rosada een groot winkelcentrum ontstaat, dit ten koste zal gaan van de binnenstad.

Dhr. Hertogh:

Mevr. De Vries heeft aangegeven dat het gaat om recreatief winkelen in Rosada of de binnenstad; vraag is of hier geen synergie tussen bestaat?

Mevr. De Vries geeft aan dat er bijna geen synergie tussen Rosada en de binnenstad is; dit is ook gebleken in het verleden.

Dhr. Hertogh:

Er is discussie over de leegstand in de binnenstad, welke veroorzaakt zou worden door het feit dat er meer winkels in Rosada komen. Hoeveel leegstand doet zich voor in het kernwinkelgebied van de Roosendaalse binnenstad?

Mevr. De Vries geeft aan dat in de tot de eigen portefeuille behorende Roselaar op dit moment 6 winkelpanden leeg staan.

Dhr. Hertogh:

Mevr. De Vries stelt in haar betoog dat, als de uitbreiding van Rosada er komt, dit leidt tot een ontwrichting in de binnenstad. Kan dit nader worden toegelicht?

Mevr. De Vries legt uit dat de binnenstad wel degelijk ontwricht kan worden en haar functie zal verliezen doordat het recreatief winkelen zich verplaatst.

Dhr. Hertogh:

Er is in het verleden gesproken over een uitbreiding aan de achterzijde en nu gaat het om de voorzijde. Hierdoor is nauwelijks sprake van verandering in brancheverdeling en oppervlakte. Gaat het hier niet om een al gelopen race?

Mevr. De Vries:

Het gaat er voor Wereldhave niet om waar gebouwd wordt maar om het aantal vierkante meters dat bijgebouwd wordt.

Zij verwijst verder naar de ingediende zienswijze.

Dhr. van Osch:

Valt hier niet een vergelijking te maken met hetgeen in het verleden is gebeurd met het verplaatsen van winkelvoorzieningen in de binnenstad vanuit de oorspronkelijke winkelstraten naar het centrum?

Mevr. De Vries:

Dit doet niet ter zake, het gaat hier over Rosada.

Mevr. Willemsen:

Ziet Wereldhave de toename van de leegstand in de binnenstad als een direct gevolg van de komst van Rosada?

Mevr. De Vries:

Dat valt moeilijk te bewijzen, aangezien geen onderzoek is gedaan naar de correlatie. De leegstand leeft heel erg in Roosendaal; alle winkelruimtes die buiten de binnenstad worden bijgebouwd, zijn niet goed voor het winkelklimaat in de binnenstad.

Mevr. Willemsen:

Bent u van mening dat het dezelfde mensen zijn die zowel gaan winkelen in de binnenstad als in Rosada?

Mevr. De Vries:

Dit blijkt uit de cijfers welke vermeld zijn in de zienswijze.

Dhr. Vergouwen:

Deze procedure heeft een herstart gemaakt, die verband houdt met de formele onderdelen van de zienswijze, waaraan aldus in feite is tegemoetgekomen. Bent u bereid om de betreffende, hierop betrekking hebbende gedeelten van de zienswijze in te trekken?

Hierop zal mevrouw de Vries schriftelijk antwoorden.

Dhr. Köhn, die zegt tevens Metterwoon Vastgoed B.V. te vertegenwoordigen, geeft een toelichting op zijn zienswijze, welke is bijgevoegd als bijlage.

Dhr. Hertogh:

Ik vind het betoog over de vierkante meters verrassend. Vraag is hoeveel leegstand er is binnen het pakket van dhr. Köhn.

Dhr. Köhn geeft aan dat dit 14 % is, wat neerkomt op ongeveer 7 winkels, en geeft aan ervoor te vrezen dat dit nog verder op gaat lopen als er niet iets verandert.

Dhr. Hertogh:

Als de uitbreiding er komt, is volgens Metterwoon sprake van vermogensschade; hoe stelt u zich dat voor?

Dhr. Köhn stelt dat de Raad van State verlangt, dat uit een zienswijze voldoende moet blijken wanneer spelende belangen mede betrekking hebben op vermogensschade. Dit dient dan ook uitdrukkelijk te worden uitgesproken.

Dhr. Hertogh:

Er zal ook een horecagelegenheid komen van 1000 m<sup>2</sup>. Vraag is welke schade deze kan opleveren voor de binnenstad?

Dhr. Vergouwen geeft aan dat deze vraag beter later tijdens de hoorzitting beantwoord kan worden door de aanvrager.

Mevr. Willemsen:

Niet duidelijk is of de uitbreiding van Rosada op den duur zal leiden tot verpaupering van de binnenstad. Vraag is of dhr. Köhn bedoelt te zeggen dat als Rosada niet zal gaan uitbreiden er dan geen of minder verpaupering zal plaatsvinden?

Dhr. Köhn:

Dit is niet te onderbouwen met cijfermatig materiaal, omdat hier meer factoren een rol spelen, maar aangezien er nu ook al steeds meer leegstand komt is er geen behoefte aan uitbreiding in de zin van toevoeging van winkelmeters.

Dhr. Bäcker van CBRE Global Investors geeft een korte toelichting op het bouwplan fase 2 van Rosada Factory Outlet.

De voorzitter vraagt of CBRE Global Investors alle actuele informatie alsnog aan de raad ter beschikking wil stellen. Vraag daarbij is of het dan ook gaat om andere zaken dan alleen bouwkundige, architectonische of planologische informatie. Betreft dit ook informatie over marktontwikkelingen en leegstand, met andere woorden hoe moet de gedane toezegging worden geïnterpreteerd?

Dhr. Bäcker geeft aan dat in goed overleg met het college onderzoek plaats vindt. Het college is uiteraard leidend in het verrichten van onderzoeken. De economische effectenanalyse zal worden geactualiseerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze. Het gaat om de actualisatie van het economische onderzoek, alsmede van de luchtkwaliteits-, verkeers- en geluidsonderzoeken.

De voorzitter vraagt wanneer deze informatie beschikbaar komt.

Dhr. Bäcker vertelt dat het onderzoek van 2003 zal worden geactualiseerd. Tussentijdse resultaten zijn reeds bekend en de definitieve resultaten zullen binnen 2 weken aangeleverd kunnen worden. De aspecten bodem, lucht en geluid zijn ook eerder onderzocht maar gezien de korte houdbaarheid van dit soort onderzoeken, is het raadzaam om deze onderzoeken opnieuw uit te voeren.

Dhr. Hertogh:

De gemeenteraad heeft ingestemd met Rosada met name vanwege de synergie met de binnenstad. Uit het betoog van dhr. Bäcker valt af te leiden dat voor CBRE Global Investors de synergie niet noodzakelijk zou zijn. Hoe wil CBRE dit wel gaan bevorderen als de tweede fase gerealiseerd is?

Dhr. Bäcker geeft aan dat de onderhavige procedure belangrijk juridisch van aard is. Tot de juridische formaliteiten behoort synergie niet, maar dat neemt niet weg dat Rosada synergie niet belangrijk vindt, integendeel. Zij willen gaan bekijken hoe de synergie toch nog verder geoptimaliseerd kan worden.

Dhr. Boons:

Er is ook een grote leegstand in Rosada, wat is de keiharde noodzaak voor de uitbreiding?

Dhr. Bäcker:

Er is inderdaad op dit moment leegstand in Rosada. Om deze leegstand op te heffen is het juist een vereiste dat Rosada wordt uitgebreid. De praktijk leert dat wanneer een outletcentrum wordt gecompliceerd in de vorm van een sluitende winkelstraat, dit juist bezoekers aantrekt en dat dan een factory outlet zich als het ware vanzelf vult. Men verwacht dat de ene partij de andere partij gaat opzoeken. Op dit moment wachten de desbetreffende partijen de beslissing c.q. vergunningverlening van het college af.

Dhr. Uhlenbroich:

De bezettingsgraad bij aanvang van de bouw van een outletcentrum komt gewoonlijk uit op 60% leegstand, bij de opening is dat 70% en dit behoort dan door te groeien naar 90%, zodat altijd sprake is van 10% leegstand om interne verschuivingen mogelijk te maken. De voorverhuur voor fase 2 zal 70% zijn.

Dhr. Boons:

Dhr. Bäcker heeft aannames gedaan dat inwoners van België en ook anderen naar de binnenstad van Roosendaal gaan. Waar baseert dhr. Bäcker dit op?

Dhr. Bäcker geeft het woord aan dhr. Uhlenbroich. Hij geeft aan dat er regelmatig onderzoeken worden gehouden naar bezoekers (zowel per kwartaal als jaarlijks). Daarbij wordt gekeken o.a. naar de herkomst van bezoekers. Wat betreft het combinatiebezoek wordt de bezoekers gevraagd of zij nog naar andere centra gaan.

Mevr. Henken vraagt of het mogelijk is om deze cijfers toe te voegen aan de stukken?

Hier zal nog door dhr. Uhlenbroich later op terug worden gekomen na overleg met de eigenaar.

Mevr. Willemsen:

Wordt dan ook gezien hoeveel bezoekers daadwerkelijk uit Roosendaal komen?

Dhr. Uhlenbroich:

Tijdens dergelijke onderzoeken wordt gevraagd of men uit Roosendaal komt of uit andere omliggende steden, provincies c.q. landen.

De voorzitter stelt vast dat er verder geen vragen meer zijn, waarmee deze zitting aan het einde is gekomen en geeft tot slot het woord aan dhr. Vergouwen voor een korte toelichting op het verdere verloop van de procedure.

Dhr. Vergouwen geeft een nadere uiteenzetting over hoe het traject er verder uitziet. Het is de eerste keer in Roosendaal dat een omgevingsvergunningprocedure afwijking bestemmingsplan wordt doorlopen.

Na vanavond zal nog het nodige aan weging van de verschillende belangen moeten plaatsvinden en zijn er ook enkele rapportages, die nog aangeleverd moeten worden.

De door de gemeenteraad af te geven definitieve verklaring van geen bedenkingen is een voorwaarde voor het college van burgemeester en wethouders om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Deze kwestie zal worden geagendeerd voor vergadering van de commissie Omgeving op 27 juni a.s. en de raadsvergadering van 4 juli daarop volgend.

Tot slot dankt de voorzitter een ieder voor zijn aanwezigheid en sluit de vergadering.

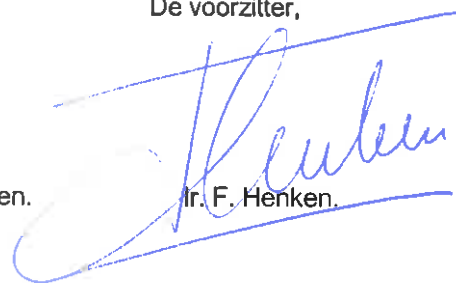
De hoorcommissie Ruimtelijke Ordening,

De secretaris,

De voorzitter,



Mr. J.C.P.J.M. Vergouwen.



Ir. F. Henken.

Toelichting Wereldhave Nederland B.V., door Ellen de Vries – Siebring.

In onze zienswijzen van 16 en 29 december 2011 hebben wij reeds een aantal zaken toegelicht, waaronder de procesgang, de ruimtelijke onderbouwing ondersteund door oude rapporten en het gevaar dat de binnenstad haar functie dreigt te verliezen.

Ik wil van de gelegenheid gebruik maken een aantal punten nader toe te lichten;

1. Wij vinden de ruimtelijke onderbouwing onvoldoende. Enerzijds wordt dit gevoed door rapporten uit 2004, wij betwijfelen of deze rapporten anno 2012 wel stand houden. Anderzijds wordt op p. 5 van de Ruimtelijke Onderbouwing Rosada fase 2, gesteld dat op grond van de Verordening Ruimte een ontheffing nodig is van Gedeputeerde Staten; mijn vraag is of deze reeds verleend is. Indien dat niet het geval is, voldoet alleen om die reden al het ontwerpbesluit niet aan de vereisten.
2. Verder vinden wij dat er sprake is van duurzame ontwrichting van het huidige winkelbestand als het gaat om de binnenstad. Immers, het bezoeken "recreatief winkelen" is voor de binnenstad gelijk aan het bezoeken voor Rosada. Een uitbreiding van Rosada staat dan ook haaks op de toenemende leegstand in de binnenstad. Wij verwachten dat er met de uitbreiding van Rosada wordt gebouwd voor leegstand, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat er een leegstandsprobleem is in de binnenstad blijkt wel uit de werkgroep "leegstand en acquisitie" die de Gemeente heeft opgericht, en waarin onder andere Wereldhave zitting heeft, teneinde de leegstand in de binnenstad te beperken. Door meer (concurrerende) winkelmeters te bouwen aan de rand van de stad, zal de leegstand in de binnenstad toenemen. Dit is dan ook in strijd met de visie van de Gemeente om de leegstand in de binnenstad te beperken. Ik wil in dit kader benadrukken dat wij, net als de Gemeente, de binnenstad van Roosendaal een warm hart toedragen en dat wij graag gezamenlijk willen investeren in deze binnenstad.
3. Voor wat betreft de concurrentie met de binnenstad stelt het college dat er een andere branchering geldt voor Rosada. Hierop wordt ook gehandhaafd. Maar het opleggen van branchering is op grond van de Europese Dienstenrichtlijn vrijwel niet meer mogelijk, waardoor op termijn branchevervaging wordt verwacht.
4. Voorts is niet aangetoond dat behoefte aan uitbreiding van Rosada bestaat. Rosada fase 1 trekt aanmerkelijk minder bezoekers dan verwacht (volgens het Voorontwerp Bestemmingsplan De Stok fase 1 en 2, pag. 97): 1 miljoen in plaats van 2 of 2,5 miljoen bezoekers per jaar. Rosada fase 2 zou moeten leiden tot een toename van 0,3 tot 0,5 miljoen bezoekers per jaar, maar het betreft hier een aanname die even goed onjuist kan zijn net als de oorspronkelijke verwachting van het aantal bezoekers voor Rosada fase 1. Gebrek aan behoefte doet af aan de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de onderhavige plannen en ook op dit punt moet de ruimtelijke onderbouwing als onvoldoende worden beschouwd.
5. Tot slot lijkt het verlenen van de omgevingsvergunning gebaseerd te zijn op contractuele afspraken met de ontwikkelaar. Wij betwisten of deze "oude" afspraken nog relevant zijn anno 2012. Wellicht ten overvloede merken wij daarbij op dat de Gemeente haar eigen publiekrechtelijke verantwoordelijkheid heeft los van haar contractuele afspraken met de ontwikkelaar. Deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid brengt met zich mee dat het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning inzake de uitbreiding Rosada fase 2 voldoende gemotiveerd dient te zijn en voorzien van een voldoende en deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Wereldhave meent dat daarvan thans geen sprake is.
6. Met het oog op onze zienswijzen en deze toelichting verzoekt Wereldhave u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

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 (zogenoemde 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 winkelveastgoed. 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 klemt 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			
	<b>subtotaal 1e fase</b>	<b>13894</b>		
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
	<b>subtotaal 2e fase</b>	<b>7909</b>		
<b>Totaal</b>	<b>21803</b>			
		<b>200 gemiddeld</b>		
<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	

# Aantekeningen

van mr. R.J.G. Bäcker

RB - 70082036

Hoorzitting bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening  
Zitting van 12 april 2012

Inzake Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Rosada Factory Outlet

---

## 1 Toelichting Bouwplan Rosada Fase 2

- 1.1 DRET Bewaar Maatschappij heeft op 2 mei 2011 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het project inzake de uitbreiding van Rosada Factory Outlet. Burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal ("B&W") zijn voornemens om de omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen. Daarbij is ingevolge de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant niet vereist dat Gedeputeerde Staten een ontheffing verlenen.
- 1.2 In de tweede fase worden circa 25 extra winkelunits en een parkeergarage mogelijk gemaakt. De tweede fase omvat 5.000 m<sup>2</sup> vvo. De uitbreiding in de tweede fase zal als een nieuw winkelfront worden gerealiseerd tegenover de oorspronkelijke winkelpromenade uit de eerste fase in de richting van de Wouwbaan. Er wordt derhalve als het ware een soort winkelstraat gerealiseerd. Naast winkels zal tevens ruimte worden gecreëerd voor horeca.
- 1.3 Door de tweede fase ontstaat een beschutte en prettige winkelomgeving welke mede gevoed wordt door de nieuw te realiseren parkeergarage. De nieuwe winkels en de architectuur sluiten aan bij de bestaande bebouwing; in het centrale deel is onder meer gekozen voor de Brabantse kloosterarchitectuur, met degelijk metselwerk en toepassing van betonnen accenten in de façade.

## 2 Zienswijze Wereldhave en Metterwoon Vastgoed

### *Actualiseren stukken*

- 2.1 Wereldhave en Metterwoon hebben in hun zienswijzen allereerst opgemerkt dat diverse rapporten die gelijklijdig met het ontwerpbesluit ter inzage zijn gelegd, onvoldoende actueel zouden zijn.
- 2.2 Rosada is van mening dat deze kritiek deels terecht is aangevoerd. B&W en Rosada hebben naar aanleiding van de zienswijzen dan ook gezamenlijk besloten een aantal van deze rapporten te actualiseren. De geactualiseerde rapporten zullen tijdig aan B&W en de Raad worden gezonden, zodat deze kunnen worden meegenomen bij de definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning.

### *Duurzame ontwricting van voorzieningenniveau*

- 2.3 Zowel Wereldhave als Metterwoon trachten in hun zienswijze het ontwerpbesluit onderuit te halen door te stellen dat geen sprake zou zijn van synergie tussen de binnenstad van Roosendaal en het Factory Outlet Center Rosada. Volgens Wereldhave en Metterwoon zou sprake dienen te zijn van een dergelijke synergie en complementariteit om tot de conclusie te kunnen komen dat Rosada tweede fase wenselijk zou zijn.
- 2.4 Rosada is echter van mening dat een dergelijke synergie, voor zover die niet zou bestaan, niet noodzakelijk is, omdat dit planologisch niet relevant is. Het ontbreken van synergie staat niet in de weg aan de onderhavige besluitvorming. Daarmee wordt immers niet vastgesteld dat sprake zou zijn van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau.
- 2.5 Indien zou vast staan dat de realisatie van Rosada tweede fase tot duurzame ontwricting leidt, zou dat in de weg kunnen staan aan vergunningverlening. Van duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau is slechts sprake als door de realisatie van een nieuw project andere winkels op den duur, door de toegenomen concurrentie, hun winkels zullen sluiten en bewoners van de gemeente daardoor een onaanvaardbare afstand dienen af te leggen om in hun primaire levensbehoefte te voorzien. Daarvan is hier geen sprake.
- 2.6 Als de stelling van Wereldhave dat door de realisatie van Rosada tweede fase de leegstand in de binnenstad zou verergeren al juist zou zijn, hetgeen Rosada niet kan toetsen omdat Wereldhave haar stellingen op geen enkele (deskundige) wijze heeft onderbouwd, zal dat in elk geval niet leiden tot een duurzame ontwricting van het voorzieningenniveau omdat de afstand naar Rosada vanuit de binnenstad van Roosendaal niet als onaanvaardbaar dient te worden beschouwd. Deze afstand tot winkels waarin bijvoorbeeld kleding kan worden gekocht, zou immers niet snel als onaanvaardbaar dienen te worden bestempeld.
- 2.7 Overigens is de conclusie van Wereldhave op basis van het absolute aantal bezoekers dat wel eens een combinatiebezoek brengt aan Rosada en De Roselaar niet juist. Wereldhave stelt dat er consumenten zouden afvloeien aan Rosada. De aanwezigheid van Rosada voor is juist positief voor De Roselaar. Van de 14% van de bezoekers van Rosada die wel eens een combinatiebezoek aflegt, zou een groot deel De Roselaar niet bezoeken zonder de aanwezigheid van Rosada. Andersom is dit echter niet het geval. De binnenstad van Roosendaal heeft juist baat bij een aantrekkelijk en goed lopend Rosada.
- 2.8 De verwachting is dat het percentage van bezoekers van Rosada dat na realisatie van de uitbreiding een combinatiebezoek aan de binnenstad aflegt in ieder geval gelijk blijft of zal stijgen. Daarnaast zal het bezoekersaantal na de uitbreiding van Rosada toenemen.<sup>1</sup> Dat betekent dat het aantal combinatiebezoeken aan De Roselaar zal toenemen.
- 2.9 De stelling van Metterwoon dat slechts 14% van de bezoekers van Rosada wel eens een combinatiebezoek aflegt en derhalve 86% niet, is op zich juist. De conclusie die hij echter daaruit opmaakt, dat die 86% normaliter de binnenstad zou bezoeken, is echter volledig

---

<sup>1</sup> Het bezoekersaantal van Rosada is tot op heden achtergebleven bij de destijds geprognosticeerde aantallen. Na uitbreiding van Rosada zal het bezoekersaantal toenemen.

onjuist. Het merendeel van de bezoekers van Rosada komt specifiek voor Rosada naar Roosendaal. Dat 14% daarvan tevens in combinatie met een bezoek aan Rosada de binnenstad bezoekt, is voor de binnenstad juist positief. Een groot gedeelte van deze bezoekers zou de binnenstad zonder Rosada namelijk niet hebben bezocht.

- 2.10 De vraagtekens die Wereldhave zet bij de branchering zoals voorzien in het ontwerpbesluit, zijn eveneens onterecht. Enerzijds is deze branchering juist opgenomen om oneerlijke concurrentie ten opzichte van de binnenstad en eventuele duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in de binnenstad te voorkomen<sup>2</sup> en anderzijds is deze branchering niet in strijd met de dienstenrichtlijn zoals door Wereldhave onterecht en ongemotiveerd wordt gesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft immers al geoordeeld dat - kort gezegd - de dienstenrichtlijn niet van toepassing is op voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw.<sup>3</sup>
- 2.11 Daar komt nog bij dat de regels omtrent branchering ook contractueel goed zijn vastgelegd tussen Rosada en de gemeente Roosendaal. Deze regels zullen ook worden overgenomen in de anterieure exploitatieovereenkomst met betrekking tot de tweede fase van FOC Rosada, evenals de overige afspraken die ontwikkelaar MDG in het verleden maakte met de gemeente (voor zover die afspraken nog niet door de tijd zijn achterhaald), afspraken met betrekking tot het gemeentelijk kostenverhaal en afspraken over vergoeding van eventuele planschade.
- 2.12 Overigens wijst Rosada nog op het feit dat voor zover de zienswijzen van Wereldhave en Metterwoon zijn ingegeven door de vrees voor concurrentie, dit argument in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen rol kan spelen. In het kader van de ruimtelijke besluitvorming is het enige relevante criterium immers of sprake is van "duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau". Van een dergelijke duurzame ontwrichting is in dezen niet gebleken. De eerste signalen die Rosada bereiken in het kader van de actualisatie van het detailhandelsonderzoek door Goudappel Coffeng, is dat ook daarin niet wordt geconcludeerd dat kans bestaat op duurzame ontwrichting.
- 2.13 Wereldhave stelt in haar zienswijze voorts dat het bouwplan, althans de vestiging van horeca, in strijd zou zijn met de Detailhandelsnota uit 2007. De uitgangspunten die Wereldhave noemt in haar zienswijze zijn echter niet afkomstig uit de detailhandelsnota, maar uit het Economisch Actieplan. Dit Actieplan is inmiddels geactualiseerd. Thans geldt de Actualisatie Economisch Actieplan 2009-2012. De eerder gehanteerde uitgangspunten uit het Economisch Actieplan komen hierin niet terug.
- 2.14 Metterwoon noemt daarnaast in verband met FOC Rosada nog allerlei metrages die Rosada niet kan thuisbrengen en die - in haar visie - nergens op zijn gebaseerd. De eerste fase van FOC Rosada is nadrukkelijk gebouwd in overeenstemming met de destijds verleende bouwvergunning en de daarin genoemde metrages. Wellicht heeft de gemachtigde van Metterwoon het brutovloeroppervlak en het verhuurbare vloeroppervlak

<sup>2</sup> Ten overvloede merkt Rosada daarbij nog op dat alle huurders worden voorgelegd aan de gemeente Roosendaal ter goedkeuring. Deze handelswijze is op initiatief van de eigenaar en ontwikkelaar/verhuurder zelf geïntroduceerd bij de gemeente Roosendaal om alle schijn van ongewenste "branchevremde winkels" te voorkomen.

<sup>3</sup> Vergelijk AbRvS 10 augustus 2011, zaaknr. 201000203/1/M3.



van FOC Rosada door elkaar gehaald, maar feit is in ieder geval dat Rosada niet méér vierkante meters heeft gerealiseerd dan haar was toegestaan.

#### *Horeca*

- 2.15 De gemeente Roosendaal heeft een Horecanota – integraal horecabeleid vastgesteld. Op pagina 47 van deze nota is ingegaan op het ontwikkelingsperspectief van de horeca buiten het centrum. In beginsel is uitbreiding van het aantal horecavestlgingen buiten het centrum ongewenst, maar hierop zijn in de nota uitzonderingen gemaakt onder meer voor locatiegebonden horeca (zoals horeca op een woonboulevard). De horeca in kwestie dient te worden aangemerkt als locatiegebonden. Daarmee is het mogelijk maken van (extra) horeca op Rosada in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

#### *Leegstand*

- 2.16 In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat de huidige leegstand in Rosada zou aantonen dat geen behoefte zou bestaan aan een verdere uitbreiding. Ook dit standpunt is onjuist. Een uitbreiding en versterking van Rosada zal juist leiden tot een groter aantal bezoekers en daarmee zullen ook andere panden worden verhuurd. Potentiële nieuwe en bestaande huurders wachten de uitbreiding van Rosada namelijk af. De uitbreiding zal werken als een positieve impuls en huurders over de streep trekken.
- 2.17 De versterking en uitbreiding en daarmee stijging van het aantal bezoekers van Rosada valt te verklaren door het feit dat door de uitbreiding een gevarieerder (merken-)aanbod ontstaat dat een breder en nieuw publiek aantrekt. Wereldhave, noch Metterwoon heeft overigens – als gezegd – onderbouwd dat de uitbreiding van Rosada tot leegstand zal leiden in de binnenstad.
- 2.18 Onderzoek aan de zijde van Rosada heeft daarentegen juist aangetoond dat het overgrote deel van de bezoekers van Rosada komt van buiten de regio Roosendaal. Daarmee trekt Rosada een grote groep bezoekers aan die anders niet naar Roosendaal waren gekomen, waarvan - in welke mate dan ook - in ieder geval ook in de binnenstad heeft geprofiteerd in de vorm van extra koopstromen en toegenomen bestedingen.
- 2.19 Dit laat onverlet dat Rosada begrip heeft voor de zorgen van Wereldhave en Metterwoon. Gelet op het voorgaande is Rosada echter van mening dat alle betrokkenen er beter aan doen zich in te spannen voor een versterking van het kernwinkelapparaat in Roosendaal, als gevolg waarvan de binnenstad nóg aantrekkelijker wordt en de gewenste synergie-effecten zullen optreden.

#### *Bodemonderzoek*

- 2.20 De stelling van Wereldhave dat opnieuw onderzoek naar de bodem zou moeten worden gedaan, is onjuist. Uit de onderzoeken, waarvan de meeste recente is gedaan in 2004, is niet gebleken dat de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Sinds 2004 hebben zich geen ontwikkelingen voorgedaan op basis waarvan dient te worden getwijfeld aan de uitkomst van dit rapport uit 2004.

- 2.21 Overigens heeft inmiddels zekerheidshalve een update plaatsgevonden van het bodemonderzoek. Deze geüpdatete versie onderschrijft de bovenstaande conclusie.

*Claims en procedures*

- 2.22 Ten slotte hebben zowel Wereldhave als Metterwoon in hun zienswijzen, alsook tijdens deze hoorzitting "harde woorden" gesproken, beschuldigingen geuit, vele stellingen en aannames geponeerd en meningen geventileerd, zonder daarvoor ook maar enige onderbouwing aan te dragen. Zij hebben B&W en Rosada bovendien langdurige juridische procedures en omvangrijke financiële claims in het vooruitzicht gesteld.
- 2.23 Rosada acht dit een weinig constructieve opstelling. Rosada is van mening dat haar aanwezigheid in Roosendaal zowel voor de eigenaren van vastgoed, als de plaatselijke winkeliers kansen met zich brengt. Zij pleit er daarom juist voor gezamenlijk inspanning te verrichten om de aantrekkelijkheid van het winkelapparaat in Roosendaal te versterken en daardoor de synergie tussen Rosada en de Roosendaalse binnenstad op een nog hoger plan te brengen.

**3 Conclusie**

- 3.1 Concluderend stelt Rosada dat de uitbreiding van Rosada in de tweede fase zal leiden tot een versterking van de bovenregionale functie van de gemeente Roosendaal en dat geen planologische belemmeringen bestaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de uitbreiding van Rosada.